

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 48/24 IV-COM

Audience publique du douze mars deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2024-00092 du rôle

Composition:

Marianne EICHER, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Luana Cogoni en remplacement de l'huissier de justice Véronique Reyter, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette, du 30 novembre 2023,

comparant par Maître Michel Schwartz, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration, inscrite

au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit acte Cogoni,

ne comparant pas.

LA COUR D'APPEL

Par jugement commercial du 15 novembre 2023, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant par défaut à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)), a

- dit que le contrat de location à longue durée n° NUMERO3.) (ci-après le Contrat) conclu entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)) et SOCIETE2.) était résilié avec effet à la date du jugement,
- condamné SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 8.213,40 euros TTC au titre des loyers pour la période allant du loyer trimestriel d'avril 2020 à juillet 2020 avec les intérêts légaux majorés de 5 points à partir de la date d'exigibilité des loyers jusqu'à solde,
- dit non fondée la demande en condamnation de SOCIETE1.) pour le montant de 65.637 euros à titre d'indemnité de résiliation,
- dit non fondée la demande en condamnation de SOCIETE1.) pour le montant de 56.100 euros à titre d'indemnité pour non-restitution,
- débouté SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,
- condamné SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, abstraction faite des frais supplémentaires occasionnés par le choix de la procédure civile qui restent à charge de SOCIETE1.).

Pour débouter partiellement SOCIETE1.) de ses demandes, le Tribunal a relevé que la preuve de remise de la lettre recommandée du 13 juillet 2020, adressée par SOCIETE1.) à SOCIETE2.), n'était pas rapportée, de sorte que les conditions contractuelles pour l'octroi d'une indemnité de résiliation et une indemnité pour non-restitution de matériel n'étaient pas remplies.

Par exploit d'huissier de justice du 30 novembre 2023, SOCIETE1.) a interjeté appel limité contre ce jugement.

Elle sollicite, par réformation, à voir

- constater la résiliation du Contrat à la date du 13 juillet 2020,
- condamner SOCIETE2.) à lui payer
 - o la somme de 65.637 euros à titre d'indemnité de résiliation, avec les intérêts au taux légal, courant à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- la somme de 56.100 euros à titre d'indemnité de non-restitution du matériel loué avec les intérêts au taux légal courant à partir du 28 juillet 2020, jusqu'à solde et
- une indemnité de procédure de 750 euros.

Elle demande la confirmation du jugement pour le surplus, la condamnation de SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 500 euros pour l'instance d'appel et sa condamnation aux frais et dépens des deux instances.

Elle demande en outre d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

SOCIETE1.) expose, en fait, que SOCIETE2.) n'a pas respecté son obligation de régler ses loyers mensuels, de sorte que l'appelante a résilié le contrat de location entre parties par lettre recommandée du 13 juillet 2020 et réclamé la restitution du matériel loué.

Ce serait à tort que pour la débouter partiellement de ses demandes, le Tribunal a relevé l'absence de remise de l'avis de réception du courrier recommandé du 13 juillet 2020, preuve que SOCIETE1.) soumet en instance d'appel.

Dès lors, il y aurait lieu de situer la résiliation du Contrat aux torts exclusifs de SOCIETE2.) au 13 juillet 2020.

Ainsi, les conditions pour l'application de l'indemnité de résiliation sur base des articles 11.1 et 4.1 des conditions générales seraient remplies, de même que celles pour le paiement d'une indemnité de non-restitution du matériel loué, conformément aux articles 11.2 et 13.4 des conditions générales.

Appréciation de la Cour

Bien que régulièrement assignée en application de l'article 157 du Nouveau Code de procédure civile, SOCIETE2.) n'a pas constitué avocat, de sorte qu'il convient de statuer par défaut à son encontre.

Il résulte du Contrat que SOCIETE2.) a pris en location auprès de SOCIETE1.) du matériel pour une durée de 60 mois. Le loyer trimestriel, payable d'avance, était fixé à 3.510 euros.

Le matériel a été livré le 19 septembre 2019 et le Contrat a pris effet le 1^{er} octobre 2019.

SOCIETE2.) n'a pas réglé les échéances contractuelles trimestrielles du 1^{er} avril 2020 et du 1^{er} juillet 2020 pour un montant de 8.213,40 euros.

Le jugement n'est pas entrepris en ce qu'il a condamné SOCIETE2.) au paiement du montant de 8.213,40 euros à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal, majorés de cinq points, courant à partir de la date d'échéance des loyers impayés jusqu'à solde.

Par courrier du 13 juillet 2020, SOCIETE1.) a procédé à la résiliation du Contrat en raison du non-paiement des loyers et a mis en demeure SOCIETE2.) de lui régler la somme totale de 68.094,91 euros suivant son décompte et de lui restituer le matériel loué.

Il résulte de l'avis de réception afférent, produit en instance d'appel, que ledit courrier a été dûment remis à son destinataire.

Le Contrat a dès lors été valablement résilié par SOCIETE1.) le 13 juillet 2020 en application de l'article 10 des conditions générales, en raison du retard de paiement du loyer trimestriel.

Conformément à l'article 11.1 des conditions générales, « *en cas de résiliation anticipée ..., le Bailleur aura droit à une indemnité égale à tous les loyers à échoir jusqu'au terme initial du contrat majorée de 10% ainsi que, le cas échéant, des loyers échus impayés et des intérêts de retard calculés au taux de l'intérêt légal* ».

SOCIETE1.) soutient que compte tenu de la prise d'effet du Contrat, le 1^{er} octobre 2019, et de la durée de location de 60 mois, la fin du Contrat aurait dû intervenir avec le règlement du loyer du 1^{er} octobre 2024.

Or, dans la mesure où les loyers étaient payables par avance, le dernier loyer à payer aurait été celui du 1^{er} juillet 2024, couvrant les mois de juillet, août et septembre 2024.

Au moment de la résiliation, 16 (et non 17) loyers restaient à échoir, de sorte que SOCIETE1.) a droit à une indemnité de résiliation de $(16 \times 3.510) + 10\%$ de cette somme, soit 61.776 euros.

SOCIETE1.) réclame encore une indemnité de non-restitution fixée sur base de 51 mois restant à courir.

Conformément à l'article 11.2 des conditions générales, en cas de résiliation anticipée du Contrat, le locataire doit restituer le matériel loué dans les conditions prévues à l'article 13.

En application dudit article, à défaut d'avoir restitué le matériel dans un délai de 15 jours à partir de la première présentation de la lettre de résiliation, le locataire redoit une indemnité de non-restitution, calculée comme suit : $(\text{Prix d'achat des produits par le bailleur} / \text{Durée totale du contrat de location exprimée en mois} \times \text{Durée de contrat restante exprimée en mois}) \times 1,1$.

Il n'est pas établi que le matériel de SOCIETE1.) a été restitué dans les quinze jours à partir de la présentation de la lettre de résiliation.

A ce moment, vu l'échéance contractuelle du 1^{er} octobre 2024, 4 années plus les mois d'août et de septembre 2020, soit 50 mois restaient à courir.

Eu égard au prix du matériel de 60.000 euros, de la durée totale du contrat de 60 mois et de 50 mois restant à courir, SOCIETE1.) a droit à une indemnité de non-restitution de $(60.000/60 \times 50 \times 1,1) = 55.000$ euros.

Par réformation du jugement entrepris, la demande de SOCIETE1.) est dès lors fondée pour le montant total de $61.776 + 55.000 = 116.776$ euros, outre les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Quant à l'indemnité de procédure réclamée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris qui a rejeté la demande afférente, faute par SOCIETE1.) de justifier l'iniquité requise.

Pour le même motif, il n'y a pas non plus lieu de faire droit à sa demande d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Un éventuel pourvoi en cassation n'étant pas suspensif, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent arrêt.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant par défaut à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.),

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

par **réformation**,

constate la résiliation du contrat de location n°NUMERO3.) au 13 juillet 2020,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant total de 116.776 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction des frais et dépens de l'instance d'appel au profit de Me Daniel Schwartz sur ses affirmations de droit.