

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°14/24 - VIII - COM**

**Arrêt commercial**

**Audience publique du huit février deux mille vingt-quatre**

**Numéro CAL-2022-00722 du rôle**

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,  
Françoise ROSEN, premier conseiller,  
Yola SCHMIT, premier conseiller,  
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 29 juin 2022,

comparant par Maître Emilie MELLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE2.)**, exerçant son activité sous l'enseigne commerciale « SOCIETE3.) », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

-----  
**LA COUR D'APPEL:**

En date du 16 novembre 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), franchiseur, (ci-après, la société SOCIETE2.)), représentée par ses gérants PERSONNE1.) et PERSONNE2.), exerçant son activité sous l'enseigne commerciale SOCIETE3.) a conclu un contrat de franchise avec PERSONNE3.), franchisé, qui s'est engagé à constituer une société de droit luxembourgeois aux fins d'exécution du prédit contrat.

Ce contrat a été conclu pour une durée de 5 ans et porte sur le droit d'utilisation de la marque SOCIETE3.) dans le cadre de l'exploitation d'une franchise au travers d'une agence immobilière située à ADRESSE3.) et moyennant une redevance mensuelle payable à partir du 1<sup>er</sup> avril 2021.

Le prédit contrat a été modifié par avenant du 25 février 2021 et a été cédé par PERSONNE3.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE4.)), dont PERSONNE3.) est le gérant administratif.

Par courriel du 26 mai 2021, PERSONNE4.), directeur d'SOCIETE5.), s'est plaint auprès de PERSONNE3.) et de PERSONNE1.) d'un manque d'assistance commerciale et technique pour le développement et l'exploitation de l'agence, d'un défaut de transmission du savoir-faire, d'un manque de visibilité au public ainsi que d'une impossibilité de contact direct sur le site internet du réseau ou sur facebook et leur a fait part de son intention de « *finaliser ses ventes en cours* » ainsi que de sa « *décision de ne pas faire partie du réseau* ».

En date du 28 mai 2021, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) ont décidé de mettre un terme à leur contrat et ont signé une convention transactionnelle dont le préambule prévoit que:

*« Compte tenu des difficultés d'exploitation survenues dès l'entame des relations entre parties celles-ci ont décidé d'y mettre un terme avec effet sur base des concessions ci-après. PERSONNE3.) précise également qu'il n'a rien contre le réseau SOCIETE3.) et que c'est à sa demande que la présente convention transactionnelle prend forme ».*

L'article 3 de cette convention précise que « *Sous réserve de l'exécution par le franchisé de ses engagements tels qu'ils résultent de l'article 1 ci-dessus, les parties conviennent qu'elles se sont acquittées de toutes leurs obligations mutuelles et qu'elles n'ont plus à faire valoir de quelconques prétentions/revendications (...)* ».

L'article 5 de la convention transactionnelle, précise que « *la transaction est nulle et non avenue à défaut de paiement de l'une des échéances prévues à l'article 1* ».

Malgré mise en demeure de la société SOCIETE2.) du 8 juin 2021, la société SOCIETE4.) n'a pas réglé les montants fixés aux échéances prévues à l'article 1 de la convention transactionnelle et elle n'a réglé aucune des redevances mensuelles depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021.

Par exploit d'huissier de justice du 16 juillet 2021, la société SOCIETE2.) a assigné la société SOCIETE4.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de franchise aux torts exclusifs de la société SOCIETE4.) et de condamner cette dernière à lui payer la somme de 47.134,94 € (17.082 + 27.500 + 2.552,94) au titre de redevances mensuelles des mois d'avril 2021 à juillet 2021, de clause pénale et de frais, somme augmentée des intérêts, tels que prévus par le chapitre 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après, la « loi de 2004 »), sinon des intérêts légaux, à compter de l'assignation en justice, jusqu'à solde. Elle a déclaré baser sa demande sur les articles 1134 et suivants ainsi que sur les articles 1147 et suivants du Code civil, sinon sur base de la responsabilité délictuelle.

La société SOCIETE2.) a réclamé l'obtention d'une indemnité de procédure et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

En cours de procédure, la société SOCIETE2.) a demandé au tribunal de prononcer la résiliation de plein droit du contrat de franchise avec effet au 15 août 2021 sur base de son article 20.1. pour non-paiement des indemnités mensuelles par le franchisé.

La société SOCIETE4.) a demandé à titre reconventionnel et à titre principal la nullité du contrat de franchise sur base de l'article 1131 du Code civil, sinon sur base de l'article 1109 du même code, ainsi que le remboursement de la somme de 14.625 €, versée en tant que droit d'entrée.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE4.) a demandé reconventionnellement au tribunal de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de franchise aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.)

sur base de l'article 20.1 du prédit contrat, sinon de résilier le contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

Elle a réclamé l'allocation de dommages et intérêts en raison du préjudice évalué à 27.500 €, subi au vu des manquements par la société SOCIETE2.) à ses obligations, principalement sur base de la responsabilité délictuelle, subsidiairement sur base de la responsabilité contractuelle.

Elle a encore sollicité la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de 27.500 € au titre de clause pénale, ainsi que la somme de 14.625 €, sommes augmentées des intérêts de retard en application de la loi de 2004.

Par jugement n°2022TALCH06/00561 du 5 mai 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, après avoir rejeté l'offre de preuve par témoin formulée par la société SOCIETE4.), a dit non fondée la demande de la société SOCIETE4.) en annulation du contrat de franchise sur toutes les bases invoquées. Il a constaté que le contrat de franchise du 16 novembre 2020 est résilié de plein droit avec effet au 15 août 2021 et a déclaré sans objet les demandes respectives des parties en résiliation du contrat de franchise.

Le tribunal a condamné la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 44.582 € (17.082 + 27.500) avec les intérêts de retard tels que prévus au chapitre 1<sup>er</sup> de la loi de 2004 sur le montant de 17.082 € et avec les intérêts au taux légal sur le montant de 27.500 €, chaque fois à compter de l'assignation en justice jusqu'à solde.

Il a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle de la société SOCIETE4.) en obtention de dommages et intérêts en ce qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle et a déclaré ses demandes reconventionnelles recevables mais non fondées pour le surplus.

La juridiction de première instance a encore condamné la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.500 € et l'a condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 29 juin 2022, la société SOCIETE4.) a régulièrement relevé appel du jugement précité qui lui a été signifié le 23 mai 2022.

Elle conclut, principalement et par réformation, à voir déclarer fondée sa demande en annulation du contrat de franchise et à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui rembourser le droit d'entrée de 14.625 €

ainsi que de lui payer des dommages-intérêts de 27.500 €, augmentés des intérêts de retard tels que prévus au chapitre 1<sup>er</sup> de la loi de 2004.

Subsidiairement, la société SOCIETE4.) demande à voir constater la résiliation de plein droit du contrat de franchise aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), avec effet au 25 juin 2021 en application de l'article 22.1. du contrat de franchise du 16 novembre 2020, sinon à voir déclarer fondée sa demande reconventionnelle en résiliation aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

Plus subsidiairement, elle demande à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer, outre les intérêts de retard, la somme de 42.125 €, au titre d'indemnisation de son préjudice subi du fait de l'inexécution de ses obligations contractuelles.

La société SOCIETE4.) demande finalement à voir débouter la société SOCIETE2.) de l'ensemble de ses demandes et de se voir décharger de toute condamnation intervenue à son encontre.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande à voir réduire le montant de la clause pénale alloué à la société SOCIETE2.) sur base de l'article 22.1. du contrat de franchise.

La société SOCIETE4.) conclut finalement, par réformation, à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 € pour la première instance et de 3.500 € pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) aux frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris, par adoption des motifs, à l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel et à la condamnation de la société SOCIETE4.) aux frais et dépens des deux instances.

### *Discussion*

#### I. Quant à la nullité du contrat de franchise

Le tribunal a rejeté la demande en annulation du contrat de franchise du 16 novembre 2020 pour absence de cause, motif pris que la société SOCIETE4.) qui ne conteste pas avoir intégré le réseau de franchise SOCIETE3.) tel que prévu par le contrat, se serait limitée à faire valoir que son intégration à ce réseau ne lui aurait pas apporté de réel avantage. Il n'a pas retenu non plus les moyens de nullité du contrat de franchise pour erreur et pour dol, faute par la société SOCIETE4.) d'établir l'existence d'une erreur au sens de l'article 1009 du Code civil et d'un dol au sens de l'article 1116 du Code civil.

En réitérant ses moyens soutenus en première instance, la société SOCIETE4.) fait grief au tribunal de ne pas avoir fait droit à ses demandes en annulation du contrat de franchise pour absence de cause, sinon pour erreur, sinon pour dol.

Elle reproche à la société SOCIETE2.) de ne pas s'être conformée à ses obligations contractuelles d'apporter une assistance commerciale et technique pour le développement et l'exploitation de l'agence, de transmettre le savoir-faire spécifique du franchiseur au franchisé, de ne pas lui avoir conféré de visibilité au public et de possibilité de contact direct sur le site internet du réseau ou sur facebook, d'un manque de collaboration sur le réseau. Elle soutient que la société SOCIETE2.) ne disposerait pas de notoriété substantielle, qu'elle disposerait d'un accès restreint au portefeuille de biens, qui comprendrait uniquement des biens immobiliers sans mandat de vente, de sorte qu'il ne saurait s'agir d'un « réel catalogue ». De plus, la plateforme du réseau de franchise en question ne lui apporterait aucune plus-value. Elle reproche à la société SOCIETE2.) l'inexistence d'un centre opérationnel ainsi que l'absence de structure technologique et de marketing spécifiques.

Elle soutient que la société SOCIETE2.) aurait reconnu l'existence de ces difficultés d'exploitation dès le début des relations contractuelles et dénoncées dans son courriel du 26 mai 2021 et que les parties auraient signé une transaction pour mettre fin à leur relation contractuelle.

Pour établir l'absence de cause, l'erreur, et le dol au moment de la formation du contrat de franchise ainsi que la violation de la société SOCIETE2.) de ses obligations contractuelles pendant l'exécution du contrat la société SOCIETE4.) se réfère à deux attestations testimoniales émanant de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), sinon à l'offre de preuve par l'audition de ces témoins libellée comme suit :

*« Qu'en date du 26 mai 2021, soit quelques semaines après la prise d'activité de la société BELVAL TRANSACTION Sàrl, Monsieur Miguel DA CUNHA en sa qualité de directeur a dénoncé conformément à l'article 20.1 du contrat entre parties en cause du 16 novembre 2020 les inexécutions contractuelles de la société POSTAL-URION Sàrl,*

*Que la société BELVAL TRANSACTION Sàrl n'a nullement été intégrée au réseau Idemmo,*

*Que la société POSTAL-URION Sàrl ne dispose pas d'un réseau de franchise mais d'une double casquette en étant elle-même franchiseur et agence immobilière,*

*Que la marque de cette franchise n'a aucune notoriété substantielle contrairement à ce qui a été allégué par le franchiseur,*

*Que la société POSTAL-URION Sàrl n'a partant cédé aucun signe distinctif ni notoriété substantielle,*

*Que le « franchiseur », la société POSTAL-URION Sàrl devait conformément à ses obligations contractuelles apporter une assistance pour le développement et l'exploitation de l'agence, ainsi que la transmission d'un savoir-faire,*

*Qu'il s'est toutefois avéré que la société POSTAL-URION Sàrl n'a pas exécuté ses obligations,*

*Que la société POSTAL-URION Sàrl n'a apporté aucune assistance quant au développement et à l'exploitation de l'agence,*

*Que le portefeuille de biens fourni s'est avéré être un portefeuille de mise en vente sans mandat,*

*Que de plus l'accès au portefeuille de biens par la société BELVAL TRANSACTION Sàrl s'est avéré être plus restreint que celui de l'agence de Foetz exploité par la société POSTAL-URION Sàrl et ce alors même que le catalogue devait être commun aux franchises,*

*Que BELVAL TRANSACTION Sàrl n'a en tant qu'agence du réseau IDEMMO nullement été mentionnée sur le site IDEMMO,*

*Qu'aucune visibilité au public ni aucune possibilité de contact direct n'a été donnée à l'agence de Belval que ce soit sur le site internet du réseau ou sur le réseau facebook de celui-ci,*

*Qu'aucun contact direct avec l'agence de Belval n'est donné en visibilité au public par mail ou par téléphone,*

*Que la « philosophie de travail axée sur le mode collaboratif » promise par la société POSTAL-URION Sàrl s'est avérée être une pure utopie,*

*Qu'il en est de même pour le call center qui devait être un call center général, alors qu'il s'est avéré que l'ensemble des appels était détourné vers l'agence de Foetz, de sorte que la société BELVAL TRANSACTION Sàrl ne recevait aucun appel,*

*Que la société POSTAL-URION Sàrl n'a pas aidé au recrutement du personnel, bien au contraire,*

*Qu'en effet, les contrats types de négociateur imposés par POSTAL-URION Sàrl pour le recrutement de commerciaux indépendants se trouvent être très désavantageux pour le négociateur de sorte que la société BELVAL TRANSACTION Sàrl n'a pu, malgré entretien passé avec des candidats, aboutir à la conclusion de contrat de négociateur,*

*Que la société POSTAL-URION Sàrl n'a transmis aucun savoir-faire, et ce alors même qu'elle ne dispose d'aucun savoir-faire,*

*Que le centre opérationnel est inexistant,*

*Que celle-ci ne dispose d'aucune structure technologique spécifique,*

*Que celle-ci ne dispose d'aucune structure marketing spécifique,*

*Que c'est au contraire POSTAL-URION Sàrl qui a bénéficié des connaissances en développement marketing et technologique de Monsieur DA CUNHA,*

*Qu'aucune assistance juridique n'a été fournie, bien au contraire, le mandataire chargé de l'option protection juridique ayant actuellement mandat pour la défense des intérêts de la partie POSTAL-URION Sàrl,*

*Que la partie BELVAL TRANSACTION Sàrl n'a pas intégré le prédit réseau tel qu'il lui a été contractuellement exposé,*

*Qu'en effet la société POSTAL-URION Sàrl a fourni des documents et informations précontractuelles erronés et trompeurs,*

*Que reconnaissant ses inexécutions, la société POSTAL-URION Sàrl a décidé de mettre un terme au prédit contrat par accord transactionnel du 28 mai 2021 préparé par son mandataire en charge de la protection juridique du réseau et de franchise,*

*Que la société POSTAL-URION Sàrl a fait état de la cessation avec effet immédiat des toutes obligations contractuelles de chef en date du 28 mai 2021,*

*Que la société POSTAL-URION Sàrl a maintenu la cessation avec effet immédiat de toutes obligations contractuelles de son chef en date du 28 mai 2021 nonobstant la nullité de l'accord transactionnel du 28 mai 2021 entre parties en cause. »*

Par l'audition des témoins :

-Monsieur DA CUNHA Miguel, demeurant à L-8472 Eischen, 44 Grand-Rue,

- Madame Laurianne SCHLICHTING CLIMENT, demeurant à F-57855 Saint-Privat la Montagne, 7 impasse au Petit Jardin

Que cette offre de preuve est pertinente et concluante,

La société SOCIETE2.) demande, par confirmation du jugement déféré, de rejeter la demande en annulation du contrat de franchise, étant donné que les faits lui reprochés par la société SOCIETE4.) ne seraient pas établis. Elle fait valoir que le contrat aurait été valablement conclu et avoir connu une exécution, tel que retenu dans la transaction et que la société SOCIETE4.) aurait pu prendre connaissance du contenu du contrat dès sa signature le 16 novembre 2020.

Elle soutient encore que l'attestation testimoniale de PERSONNE5.), qui serait la même qu'en première instance, ainsi que l'offre de preuve, qui serait similaire à celle formulée devant le tribunal de première instance, ne permettraient ni d'établir l'absence de cause ou l'existence d'un vice du consentement au moment de la formation du contrat, ni un manquement à une quelconque de ses obligations en cours d'exécution du contrat et qu'elles seraient à rejeter pour défaut de pertinence.

#### Appréciation de la Cour

La Cour constate que dans le déroulement des faits et dans sa dénonciation du 26 mai 2021, la société SOCIETE4.) fait surtout état de difficultés d'exécution du contrat de franchise et non pas de causes empêchant une formation valable du contrat de franchise.

Il résulte également des termes du préambule et de l'article 3 de la convention transactionnelle signée entre parties le 28 mai 2021 que les parties entendaient mettre un terme au contrat de franchise suite aux difficultés d'exécution dont se plaignait le franchisé.

Comme un jugement ou un partage, la transaction a une nature déclarative. On entend par là que la transaction n'est pas censée créer ni transférer de droits, mais consacrer des droits préexistants (L. Boyer, La notion de transaction : contribution à l'étude des concepts de cause et d'acte déclaratif, thèse, Toulouse, 1947). Elle ne modifie pas la situation juridique, mais déclare ce qui a toujours été. Ainsi, les créances et obligations qui sont exprimées par la transaction

ne sont pas nées de la transaction. Celle-ci se borne à reconnaître les droits existant antérieurement entre les parties (voir Dalloz, Répertoire de droit civil, verbo Transaction n° 137- effets - MAJ Octobre 2020).

Il convient de rappeler que la société SOCIETE4.) a conclu un contrat de franchise avec la société SOCIETE2.), contrat à propos duquel les parties ont entamé des discussions quant à son exécution, que les contestations de la société SOCIETE4.) ont été acceptées et ont abouti à un accord transactionnel du 28 mai 2021.

Au regard de ces éléments, la société SOCIETE4.) a reconnu la validité du contrat de franchise et n'est plus admis de réclamer son annulation postérieurement à la signature de la transaction.

La transaction reconnaissant le fait juridique de la formation valable du contrat de franchise et des droits préexistants entre parties, la nullité de la transaction pour défaut de paiement de l'une des échéances prévues à la convention transactionnelle n'a pas d'incidence sur la validité du contrat.

La société SOCIETE4.) ayant accepté de transiger, ses attestations testimoniales ainsi que l'offre de preuve tendant à établir l'absence de cause ou l'existence d'un vice du consentement sont à écarter pour défaut de pertinence.

L'appel n'est dès lors pas fondé sur ce point et le jugement entrepris est à confirmer pour avoir débouté la société SOCIETE4.) de sa demande en nullité du contrat de franchise, quoique pour d'autres motifs.

## II. Quant à la résiliation du contrat

Le tribunal a retenu que le contrat de franchise a été résilié de plein droit à partir du 15 août 2021 par la société SOCIETE2.), soit 30 jours après la mise en demeure résultant de l'assignation en justice du 16 juillet 2022.

La société SOCIETE4.) fait grief au tribunal d'avoir prononcé la résiliation de plein droit du contrat de franchise à ses torts exclusifs à partir du 15 août 2021, sur base de son article 20.1., en l'absence de dénonciation valable du contrat par la société SOCIETE2.), sans avoir eu recours à la procédure de médiation prévue à l'article 30 du contrat et sans tenir compte de sa propre dénonciation du 26 mai 2021 des obligations contractuelles par la société SOCIETE2.) ainsi que de la transaction signée entre parties le 28 mai 2021.

Elle soutient que le contrat de franchise aurait été résilié de plein droit, trente jours après son courrier de dénonciation du 26 mai 2021 pour

non-respect de ses obligations contractuelles par la société SOCIETE2.), soit le 25 juin 2021, aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), qui n'aurait plus fourni d'accès et de prestations à partir du 28 mai 2021.

Elle fait plaider que l'assignation du 16 juillet 2021 lancée par la société SOCIETE2.) ne constituerait pas une dénonciation au sens de l'article 20 du contrat de franchise.

Elle réitère ses moyens soutenus en première instance en reprochant à la société SOCIETE2.) de ne pas avoir exécuté ses obligations contractuelles mentionnées sub I.

La société SOCIETE2.) conteste toute inexécution contractuelle de sa part et conclut à la confirmation du jugement déféré en ce que le tribunal a constaté la résiliation de plein droit du contrat de franchise aux torts exclusifs de la société SOCIETE4.) et avec effet au 15 août 2021.

#### Appréciation de la Cour

Il n'est pas contesté que la convention transactionnelle est devenue nulle et non avenue suite au non-paiement par la société SOCIETE4.) des sommes fixées aux échéances indiquées à son article 1<sup>er</sup>. Cette dernière ne fournit aucune explication sur la raison pour laquelle elle a fait échouer la tentative de règlement du litige entre parties à l'amiable.

Tel que relevé à juste titre par le tribunal, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE4.) ont demandé chacune de prononcer la résiliation du contrat de franchise aux torts exclusifs de l'autre partie.

Faute par la société SOCIETE4.), qui ne justifie pas des motifs du non-respect de la convention transactionnelle, de préciser en quoi le tribunal est critiqué pour avoir écarté l'application de la clause de médiation dans les conditions prévues par l'article 20 du contrat de franchise et après l'échec de la convention transactionnelle, le moyen tiré d'une médiation préalable est à écarter.

L'article 20.1. du contrat de franchise est libellé comme suit : « *En cas d'inexécution, par l'une ou l'autre Partie, de l'une des quelconques obligations substantielles résultant du Contrat, le Contrat sera résilié de plein droit trente (30) jours après mise en demeure de l'autre Partie précisant l'inexécution visée, ainsi que l'intention de résilier le Contrat sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité.*

*Sont notamment, mais pas exclusivement, visées, (...)*

*° le non-respect des règles et engagements financiers, (...)*

° *tout comportement manifestement déloyal, (...),*

*En cas d'inexécution, par l'une ou l'autre Partie, de l'une des quelconques obligations substantielles résultant du Contrat, le Contrat sera résilié de plein droit trente (30) jours après mise en demeure de l'autre Partie précisant l'inexécution visée, ainsi que l'intention de résilier le Contrat sans qu'il soit besoin d'aucune autre formalité ».*

C'est à bon droit que le tribunal a relevé que, dans le cadre de l'assignation du 16 juillet 2021, la société SOCIETE2.) reproche notamment à la société SOCIETE4.) de ne pas avoir réglé les redevances mensuelles prévues au contrat de franchise, fait non contesté par cette dernière, et qu'elle a exprimé son intention de résilier le contrat.

L'assignation valant mise en demeure valable, il y a lieu d'approuver la juridiction de première instance pour avoir retenu que les conditions d'application de l'article 20.1. du contrat de franchise sont réunies dans le chef de la société SOCIETE2.), à savoir une mise en demeure pour non-respect des engagements financiers de la part de la société SOCIETE4.).

Dans son courriel du 26 mai 2021, la société SOCIETE4.) a dénoncé un manque d'assistance commerciale et technique pour le développement et l'exploitation de l'agence, un défaut de transmission du savoir-faire et un manque de visibilité au public et de possibilité de contact direct sur le site internet du réseau ou sur facebook, soit un comportement manifestement déloyal du contrat de franchise, et a fait également part de son intention d'y mettre fin.

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE4.), la société SOCIETE2.) n'a pas reconnu d'inexécution de ses obligations dans le cadre de la signature de la transaction, transaction faisant état des difficultés d'exploitation connues par le franchisé et de concessions réciproques.

Pour établir les inexécutions contractuelles reprochées à la société SOCIETE2.), et contestées par cette dernière, la société SOCIETE4.) renvoie aux mêmes attestations testimoniales et à la même offre de preuve qu'elle a formulée à l'appui de sa demande en annulation du contrat.

L'attestation testimoniale de PERSONNE5.), salarié de la société SOCIETE4.), se limitant à des constatations d'ordre général sur le fonctionnement du concept SOCIETE3.) qu'il considère comme trop compliqué et trop contraignant, ne précise pas les manquements contractuels allégués et n'est ni pertinente ni concluante pour la solution du litige.

Il en va de même de l'attestation de PERSONNE6.), employée chez la société SOCIETE4.) depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021 et chez SOCIETE3.) du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 31 août 2021, qui relate son opinion personnelle sur le fonctionnement de la franchise SOCIETE3.) sans énoncer de violation concrète des obligations contractuelles par la société SOCIETE2.).

Faute par la société SOCIETE4.) de préciser en quoi les faits y relatés permettraient d'établir les manquements contractuels allégués, ces attestations manquent de la précision requise pour établir un comportement manifestement déloyal de la part de la société SOCIETE2.).

L'offre de preuve, formulée à titre subsidiaire et tendant à établir des faits constituant une confusion d'éléments relatifs à la formation et/ou à l'exécution du contrat, est également à écarter pour défaut de précision. Les faits offerts en preuve constituent un amalgame de reproches adressés à l'égard de la société SOCIETE2.) et concernant tant l'exécution du contrat de franchise que l'absence de cause ou un vice de consentement au moment de la formation du contrat.

Il n'appartient toutefois pas à la juridiction saisie de choisir parmi l'ensemble des faits offerts en preuve par la société SOCIETE4.), les éléments constituant des inexécutions contractuelles susceptible de constituer un manquement à l'obligation de loyauté dans l'exécution du contrat.

Les conditions d'application de l'article 20.1. du contrat de franchise n'étant pas réunies en ce qui concerne la société SOCIETE4.), cette dernière ne saurait prospérer dans sa demande à voir prononcer la résiliation du contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.).

C'est à juste titre que le tribunal, après avoir retenu que les manquements contractuels de la société SOCIETE4.), à savoir les non-paiement des redevances mensuelles, étaient établis, a déclaré que le contrat de franchise a été résilié de plein droit aux torts de la société SOCIETE4.) en date du 15 août 2021, soit trente jours après la mise en demeure du 16 juillet 2021.

Le tribunal est encore à approuver pour avoir considéré que les demandes respectives des parties à voir prononcer la résiliation judiciaire étaient sans objet, suite à la résiliation de plein droit du contrat de franchise sur base de son article 20.1.

III. Quant aux demandes en paiement de la société SOCIETE2.)

Le tribunal a condamné la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 27.500 € (500 x 56) au titre d'indemnité prévue par la clause pénale correspondant à 56 mensualités de 500 € jusqu'à l'échéance du contrat de franchise au 28 février 2026 ainsi que 17.082 € (4 x 3.625) au titre de redevance mensuelle globale pour les mois d'avril à juillet 2021.

La société SOCIETE4.) fait grief au tribunal d'avoir fait droit à la demande de la société SOCIETE2.) en paiement des redevances mensuelles d'avril à juillet 2021 (17.082 €), motif pris que la société SOCIETE2.) aurait « *cessé toute obligation contractuelle de son chef à compter du 28 mai 2021* ».

Elle demande également à voir réduire la clause pénale à zéro, sinon à tout autre montant au regard des dispositions de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil permettant au juge de modérer une peine exorbitante.

La société SOCIETE2.), soutenant que le contrat de franchise a pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2021 pour une durée de cinq ans et qu'il a été résilié de plein droit au 15 août 2021, conclut à la confirmation du jugement entrepris.

Il résulte des développements faits ci-avant que la société SOCIETE4.) n'a pas établi l'inexécution contractuelle reprochée à la société SOCIETE2.). De même, elle ne saurait se prévaloir des stipulations de la convention transactionnelle mettant fin au contrat de franchise à partir du 30 mai 2021, étant donné que cette transaction est devenue nulle et non avenue suite à la non-exécution de ses obligations par le franchisé.

C'est dès lors par une correcte application des dispositions de l'article 15.2 et 15.7. du contrat de franchise prévoyant une redevance mensuelle fixe et forfaitaire de 3.500 € ainsi qu'une assistance juridique optionnelle mensuelle de 125 € (option que la société SOCIETE4.) ne conteste pas avoir exercée) que le tribunal a condamné la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 17.082 € au titre de redevances mensuelles globales d'avril à juillet 2021.

Le tribunal a condamné la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 27.500 € à titre de la clause pénale prévue à l'article 22 du contrat, notamment en application de l'article 20.1. et fixant le montant des dommages-intérêts à 500 €, multiplié par le nombre de mois de calendrier restant à courir jusqu'à la fin du contrat de franchise.

Il y a lieu de rappeler que la clause pénale est destinée à garantir l'exécution du contrat et à fixer de façon forfaitaire l'indemnisation de

l'une des parties lorsque l'autre reste en défaut d'exécuter ses obligations, ce qui a été le cas en l'espèce pour la société SOCIETE4.) aux torts de laquelle le contrat de franchise a été déclaré résolu.

La clause pénale, constituant une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels, a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a donné au juge la possibilité de modérer ou augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

Ce n'est toutefois qu'à titre exceptionnel que l'article 1152 alinéa 2 du Code civil permet la modification judiciaire de la peine convenue. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Aussi le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive.

En l'espèce, c'est au franchisé sollicitant la réduction de la clause pénale qu'il appartient, dans les soucis du contradictoire et du respect des droits de la défense, de se prévaloir des éléments permettant de motiver la décision de réduction sollicitée.

A défaut par la société SOCIETE4.), qui se limite à invoquer le caractère excessif de la clause pénale, d'établir un élément particulier de nature à justifier une réduction de la peine forfaitairement convenue, il y a lieu de confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la société SOCIETE4.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant réclamé de 27.500 €.

#### IV. Quant aux demandes reconventionnelles en paiement de la société SOCIETE4.)

La société SOCIETE4.) reproche au tribunal de l'avoir déboutée de ses demandes en restitution du droit d'entrée de 14.625 €, en paiement d'une clause pénale de 27.500 € (500 x 56) sur base de son article 22.1. du contrat de franchise ainsi qu'en indemnisation du préjudice subi en raison de l'inexécution du contrat par la société SOCIETE2.) chiffré à 42.125 €.

La société SOCIETE2.) demande la confirmation du jugement déféré sur ces points par adoption de motifs.

L'article 15.1.1. du contrat de franchise stipule le paiement d'une redevance initiale forfaitaire et précise que le droit d'entrée est irrévocable et non remboursable.

Le contrat de franchise ayant été valablement formé et la demande en nullité de la société SOCIETE4.) ayant été rejetée, c'est à bon droit que le tribunal n'a pas fait droit à la demande en remboursement du montant de 14.625 € revendiquée au titre de restitution du droit d'entrée.

La société SOCIETE4.) restant en défaut de rapporter la preuve que la société SOCIETE2.) aurait failli à ses obligations contractuelles découlant du contrat de franchise, sa demande en indemnisation de son préjudice allégué de 42.125 € en raison d'une exécution défectueuse de ses obligations par le franchiseur n'est pas fondée.

Il résulte des développements ci-avant que le contrat de franchise a été résilié de plein droit, en application de son article 20.1. en raison de l'inexécution par la société SOCIETE4.) de son obligation essentielle de régler les redevances mensuelles fixées au contrat. La société SOCIETE4.) n'ayant pas établi d'exécution fautive de ses obligations par la société SOCIETE2.), c'est à juste titre que le tribunal a rejeté sa demande en obtention de la somme de 27.500 € à titre de clause pénale.

#### V. Quant aux demandes accessoires

Ayant succombé dans toutes ses prétentions, la société SOCIETE4.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure tant pour la première instance, par confirmation, que pour l'instance d'appel.

La demande de la société SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour les deux instances, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal lui a alloué une indemnité de procédure de 2.500 € pour la première instance et la Cour lui alloue 2.500 € pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE6.) est à condamner aux frais et dépens des deux instances.

## PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, huitième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) la somme de 2.500 € sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Regis Santini, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.