

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3090/25
L-CIV-308/23, L-CIV-308/24

Audience publique du 8 octobre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

-I-

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse

représentée par la société LTG Affekotengesellschaft SARL, établie et ayant son siège social à L-2418 LUXEMBOURG, 5, rue de la Reine, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B275674, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions

comparant à l'audience par Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

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

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

partie défenderesse

comparant par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-II-

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie demanderesse

comparant par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

représentée par la société LTG Affekotengesellschaft SARL, établie et ayant son siège social à L-2418 LUXEMBOURG, 5, rue de la Reine, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B275674, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions

comparant à l'audience par Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

I) Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL du 24 mai 2023, enregistré sous le numéro L-CIV-308/23, la société SOCIETE1.) SA fit donner citation à la société SOCIETE2.) SA à comparaître le jeudi, 22 juin 2023 à 15.00 heures devant le

tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Christian BOCK se présenta pour la société SOCIETE2.) SA et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 6 décembre 2023, puis refixée au 13 mars 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN, en représentation de la société LTG AFFEKOTENGESSELLSCHAFT SARL, et Maître Luca GOMES, en remplacement de Maître Christian BOCK, furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 24 avril 2024.

En date du 23 avril 2024, le tribunal prononça la rupture du délibéré afin de permettre à Maître Christian BOCK de régulariser la procédure. L'affaire fut refixée à ces fins à l'audience du 15 mai 2024.

II) Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER du 6 mai 2024, la société SOCIETE2.) SA fit donner citation à la société SOCIETE1.) SA à comparaître le jeudi, 30 mai 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Lors de la prédite audience, Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN se présenta pour la société SOCIETE1.) SA et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 6 juin 2024, puis refixée, ensemble avec le rôle L-CIV-308/23, au 2 octobre 2024. Par la suite, les deux rôles furent refixés à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 17 septembre 2025, Maître Paul BENOIT-KECHICHIAN et Maître Luca GOMES furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit les deux rôles en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

1. Citation du 24 mai 2023

Par exploit d'huissier de justice du 24 mai 2023, la société SOCIETE1.) SA a fait citer la société SOCIETE2.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, pour :

- voir ordonner l'exécution forcée du contrat de location à long terme du 1^{er} août 2017 et, partant, s'entendre condamner à lui payer la somme de (6.503,80 + 1.290,31) 7.794,11.-EUR à titre d'arriérés de loyers, intérêts et pénalités de retard pour les mois de juin 2022 à février 2023, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir constater l'existence d'un contrat de vente formé par la levée de l'option d'achat contenue dans le contrat de location à long terme du 1^{er} août 2017 et voir dire que ledit contrat de vente a été résilié aux torts exclusifs de la

défenderesse, sinon d'un commun accord des parties en date du 9 février 2023 ;

- voir dire caduque et inopposable à la demanderesse l'option d'achat contenue au contrat de location à long terme du 1^{er} août 2017,
- s'entendre condamner à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner la défenderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa citation, la demanderesse expose qu'en date du 1^{er} août 2017, elle aurait conclu avec la défenderesse un contrat de location à long terme portant sur un véhicule automoteur Hyundai Tucson, pour une durée de 48 mois, incluant limitativement la mise à disposition d'un véhicule neuf et la possibilité d'acquérir le véhicule à la fin des 48 mois pour une somme de 6.500.-EUR hors TVA.

A l'échéance du contrat, le 1^{er} août 2021, la société SOCIETE2.) SA aurait eu la volonté de continuer le contrat et aurait refusé de restituer le véhicule automoteur, de sorte que la société demanderesse aurait continué à lui facturer la location de ce véhicule.

Le véhicule faisant l'objet du contrat de location ne lui aurait finalement été remis qu'en date du 9 février 2023, et ceci dans un piteux état, ce qui aurait marqué la fin de la location à long terme et par la même occasion du contrat.

En dépit de plusieurs rappels, la défenderesse refuserait de régler les factures relatives aux loyers des mois de juin 2022 à février 2023, de sorte à lui rester à l'heure actuelle redevable du paiement d'une somme totale de 8.556,25.-EUR, se décomposant comme suit :

	principal :	majoration (article 13 du contrat)	intérêts de retard (article 13 du contrat)
- facture du 23.05.22 :	725,40	108,81	83,91
- facture du 24.06.22 :	725,40	108,81	75,89
- facture du 23.07.22 :	725,40	108,81	67,96
- facture du 08.02.23 :	2.876,80	431,52	57,82
- facture du 08.02.23 :	1.450,80	217,62	29,16
Total :	6.503,80	975,57	314,74

La société SOCIETE1.) SA invoque le principe de la facture acceptée sur base de l'article 109 du Code de commerce, ensemble l'article 1134 du Code civil, en

affirmant que la défenderesse n'aurait pas contesté ces factures dans un bref délai requis par l'article 109 du Code de commerce, mais uniquement à la réception de la mise en demeure du 27 avril 2023, tout en soulignant qu'entretemps, celle-ci aurait librement disposé du véhicule et cela jusqu'au 9 février 2023.

La société SOCIETE1.) SA soutient que la défenderesse ne pourrait utilement se prévaloir de l'exception d'inexécution pour s'opposer au paiement des factures litigieuses en faisant valoir que la demanderesse aurait manqué à son obligation de s'exécuter de son obligation de respecter la clause de rachat figurant dans le contrat.

En effet, l'exception d'inexécution ne pourrait être utilisée que de manière limitée dans le temps, il s'agirait d'un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation, mais la société SOCIETE2.) SA n'aurait engagé aucune procédure et n'aurait rien mis en œuvre afin de voir exécuter le contrat et plus particulièrement la clause de rachat litigieuse.

Aux termes de la citation, la demanderesse fait ensuite encore valoir que l'exception d'inexécution ne pourrait être invoquée et résulter d'une mauvaise exécution ou d'une inexécution au sein d'un même contrat créant des obligations réciproques.

Or, force serait de constater qu'en l'espèce, un contrat de vente s'est créé par la manifestation par la défenderesse de sa volonté de lever l'option d'achat, lequel serait totalement distinct du contrat de location à long terme ayant initialement existé entre parties.

En tout état de cause, une mauvaise exécution ou inexécution du contrat de vente qui se serait créé par la manifestation par la société SOCIETE2.) SA de lever la prédite option ne saurait justifier une exception d'inexécution des obligations de la défenderesse relevant du contrat de location du 1^{er} août 2017.

Il y aurait partant lieu de constater l'existence d'un contrat de vente formé par la levée de l'option d'achat contenue au contrat de location du 1^{er} août 2017.

D'autre part, comme la société SOCIETE2.) SA n'aurait jamais payé le prix de la clause de rachat, elle se prévaudrait de sa propre turpitude.

Finalement, la défenderesse serait revenue sur sa décision de lever l'option faute de pouvoir payer le prix de telle sorte que le contrat de vente formé par la levée de l'option aurait été résilié aux torts exclusifs de celle-ci.

En sus, par la remise du véhicule en date du 9 février 2023, la société SOCIETE2.) SA aurait définitivement renoncé à finaliser l'acquisition dudit véhicule et aurait ainsi résilié le contrat de vente né de la manifestation par la défenderesse de sa volonté de lever la prédite option d'achat.

Il y aurait partant lieu de dire que le contrat de vente du véhicule a été résilié aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SA.

2. Citation du 6 mai 2024

Par exploit d'huissier de justice du 6 mai 2024, la société SOCIETE2.) SA a fait citer la société SOCIETE1.) SA à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, pour :

- à titre principal, voir « *donner acte à la partie requérante qu'elle sollicite l'exécution forcée du contrat de location signé entre parties le 1^{er} août 2017* » ;
- partant voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente au profit de la partie requérante, sinon voir condamner la partie citée à procéder à la transcription de SOCIETE2.) en tant que nouveau propriétaire du véhicule litigieux, ainsi que de fournir la facture relative au rachat dudit véhicule en déduisant du montant résiduel les factures/loyers d'ores et déjà acquittés dans les quinze jours suivant la signification du jugement à intervenir sous peine d'astreinte de 500.-EUR par jour de retard ;
- à titre subsidiaire, voir prononcer la résolution du contrat de location du 1^{er} août 2017 aux torts exclusifs d'SOCIETE1.) avec effet en date du 17 août 2021, sinon prononcer la résolution du contrat en date du 3 juin 2022, date de la première mise en demeure, sinon prononcer la résolution du contrat aux torts exclusifs d'SOCIETE1.) avec effet à la date du prononcé du jugement à intervenir ;
- partant condamner la partie citée à payer à la partie requérante du chef des causes sus-énoncées la somme de 5.580.-EUR HTVA au titre du surplus de loyers payés après la fin des 48 mois, et la somme de 5.000.-EUR à titre de préjudice moral, sinon tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, ces montants augmentés des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 août 2022, sinon à partir de la présente demande en justice, et ce, jusqu'à solde ;
- dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification de la présente citation ;

et en tout état de cause ;

- condamner la partie citée à lui payer la somme de 3.000.-EUR au titre des frais et honoraires d'avocat ;
- condamner la partie citée à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-EUR ;
- condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de ces demandes, la société SOCIETE2.) SA soutient qu'elle a, à d'itératives reprises et de façon claire et non équivoque, informé la société SOCIETE1.) de sa volonté d'acquérir le véhicule objet du contrat de location conclu le 1^{er} août 2017, levant ainsi l'option d'achat prévue audit contrat.

Or, ces demandes seraient, dans la plupart des cas, restées sans réaction de la part de la société SOCIETE1.).

Elle indique qu'à l'expiration des quarante-huit mois de location, elle aurait continué de verser neuf mensualités à hauteur de 620.-EUR.

En date du 3 septembre 2022, le CEO de SOCIETE1.) aurait finalement répondu par courriel au courrier du mandataire de la société SOCIETE2.) SA en acquiesçant expressément à ce que le véhicule litigieux soit vendu au prix contractuellement convenu.

La société SOCIETE2.) SA affirme que, malgré cet accord sur le principe de la vente, la société SOCIETE1.) SA a continué à réclamer des factures qu'elle qualifie d'injustifiées.

Par courriel du 13 septembre 2022, son mandataire aurait demandé que le surplus payé par la société SOCIETE2.) SA soit déduit du prix de vente du véhicule.

La société SOCIETE1.) SA n'aurait pas répondu pendant un certain temps, pour finalement adresser à la société SOCIETE2.) SA des menaces de dépôt de plainte pour vol du véhicule, dans le seul but, selon SOCIETE2.), d'échapper à ses obligations contractuelles.

Dans un souci d'arrangement, la société SOCIETE2.) SA aurait finalement pris la décision de restituer le véhicule à SOCIETE1.) le 9 février 2023.

Par courrier du 14 février 2023, son mandataire aurait mis SOCIETE1.) SA une nième fois en demeure de fournir la facture relative au rachat du véhicule et de procéder à la transcription du véhicule au nom de la société SOCIETE2.) SA en tant que nouveau propriétaire.

Une signification avec sommation de payer aurait été effectuée par huissier de justice le 31 mars 2023 et en date du 27 avril 2023, les deux parties se seraient rencontrées pour tenter de parvenir à un accord, tentative qui n'aurait toutefois pas abouti.

Le 28 avril 2023, le mandataire de SOCIETE1.) lui aurait adressé une mise en demeure de régler diverses factures que la société SOCIETE2.) SA estime toutefois étrangères à la présente affaire.

Cette mise en demeure aurait été dûment contestée par courriel du mandataire de la société SOCIETE2.) SA en date du 11 mai 2023.

Sur le plan juridique, la société SOCIETE2.) SA soutient que l'option d'achat stipulée dans le contrat du 1er août 2017 s'analyse juridiquement en une promesse unilatérale de vente et que le contrat conclu avec la société SOCIETE1.) SA doit être qualifié de contrat de crédit-bail.

Elle invoque l'article 1719 du Code civil selon lequel le bailleur est tenu de garantir au preneur la jouissance paisible du bien loué.

Selon la société SOCIETE2.) SA, la société SOCIETE1.) SA aurait manqué à cette obligation en ne procédant pas à la transcription du véhicule à son nom comme nouveau propriétaire, ce qui aurait troublé sa jouissance du bien loué.

Elle estime ainsi que l'obligation de garantie du bailleur est engagée et que la responsabilité contractuelle de SOCIETE1.) SA doit être retenue sur le fondement des articles 1142 et 1184 du Code civil.

Débats à l'audience des plaidoiries

Lors de l'audience du 17 septembre 2025, la société SOCIETE1.) SA a modifié sa demande, la portant à la somme de 14.163,59.-EUR. Cette augmentation inclut une facture supplémentaire datée du 28 novembre 2023, d'un montant de 2.980,64.-EUR, ainsi qu'une réévaluation des intérêts de retard.

Il y a lieu de lui en donner acte.

Elle a encore confirmé les termes de sa citation, tout en précisant que le contrat conclu entre les parties ne constitue pas un contrat de crédit-bail, mais bien un contrat de location avec option d'achat.

Elle a soutenu qu'à l'issue du contrat, la société SOCIETE2.) SA n'aurait pas levé l'option d'achat, mais aurait continué à verser les loyers, ce qui aurait entraîné la formation d'un contrat à durée indéterminée. Par la suite, bien que l'option ait été formellement levée, la société SOCIETE2.) SA aurait renoncé à sa mise en œuvre effective, empêchant ainsi la formation d'un contrat de vente définitif. En effet, SOCIETE2.) SA aurait manifesté de manière claire son intention de ne pas acquérir le véhicule en procédant à sa restitution.

Cependant, à la demande du tribunal, elle a maintenu les termes de sa citation, affirmant qu'il y aurait lieu de constater l'existence d'un contrat de vente formé par la levée de l'option d'achat contenue dans le contrat de location à long terme du 1er août 2017, et de dire que ce contrat a été résilié aux torts exclusifs de la défenderesse, ou, à défaut, d'un commun accord en date du 9 février 2023.

La société SOCIETE2.) SA a également repris les termes de sa citation. Elle a insisté sur le fait qu'elle avait manifesté à plusieurs reprises sa volonté de lever l'option d'achat, ce qui, selon elle, a entraîné la formation d'un contrat de vente.

Elle soutient avoir continué à payer les loyers pendant un certain temps, afin de démontrer sa bonne foi dans l'exécution du contrat et qu'elle a uniquement consenti à restituer le véhicule à la société SOCIETE1.) SA parce que celle-ci l'aurait menacée de déposer une plainte pénale pour vol à son encontre.

Pour autant que de besoin, elle offre de prouver par l'audition du témoin PERSONNE1.), comptable au service de la société SOCIETE2.) SA, les faits suivants :

« Par contrat de location à long terme n°NUMERO3.) portant sur un véhicule HYUNDAI TUCSON (NUMERO4.)), les parties litigantes sont entrées en relation d'affaires.

SOCIETE2.) a depuis décembre 2021, sans préjudice quant à une date plus exacte, fait clairement savoir à SOCIETE1.) son intention de racheter définitivement le véhicule litigieux, sans réaction aucune de leur part.

En effet, Monsieur PERSONNE1.) pris en sa qualité de comptable de SOCIETE2.) a, à d'itératives reprises, contacté soit par courriels et/ou par voie téléphonique l'administrateur délégué d'SOCIETE1.), Monsieur PERSONNE2.), et ce afin de finaliser les démarches nécessaires à la transcription du véhicule litigieux précité au bénéfice de SOCIETE2.). »

APPRECIATION

Les demandes, introduites dans les formes et délais de la loi, sont à déclarer recevables.

Il est constant en cause qu'en date du 1er août 2017, les parties ont conclu un contrat de location financière à long terme portant sur un véhicule automoteur.

Le véhicule faisant l'objet de ce contrat a dûment été mis à disposition de la société SOCIETE2.) SA et celle-ci l'a restitué à la société SOCIETE1.) SA en date du 9 février 2023.

Le contrat prévoyait également que le client disposait de la faculté d'acquérir le véhicule à l'issue d'un terme de 48 mois, soit le 1er août 2021, moyennant le paiement d'un montant de 6.500.-EUR

1. Sur les demandes de la société SOCIETE1.) SA

1.1. Quant à la demande relative aux arriérés de loyers et aux dégâts locatifs

La société SOCIETE1.) SA réclame les arriérés de loyers pour la période allant de juin 2022 au 28 février 2023, ainsi que la somme de 2.980,64.-EUR au titre des frais engagés pour la remise en état du véhicule lors de sa restitution, incluant notamment des travaux de peinture.

- quant à la facture acceptée

En vertu de l'article 109 du Code de commerce, les achats et les ventes se constatent par une facture acceptée. Cette acceptation peut être expresse ou tacite.

Ce texte instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente ; pour les autres contrats commerciaux, la facture acceptée n'engendre qu'une

présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée (Cour de Cassation, 24 janvier 2019, n° 16/2019, n° 4072 du registre).

L'acceptation d'une facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités d'un marché et, de plus, une manifestation d'accord sur la créance affirmée par le fournisseur en exécution de ce marché.

Le silence gardé au-delà du temps nécessaire pour prendre connaissance de la facture, pour contrôler ses mentions ainsi que les fournitures auxquelles elle se rapporte, fait présumer que l'acheteur a accepté cette facture. Il est toutefois loisible à l'acheteur de renverser cette présomption en établissant, soit qu'il a protesté en temps utile, soit que son silence s'explique autrement que par une acceptation.

Les protestations du client peuvent non seulement être écrites, mais également verbales (A. Cloquet, La facture, no 566).

Or, elles ne peuvent présenter de valeur que si elles sont dirigées contre une facture déterminée et si elles sont précises. Lorsqu'elles sont vagues, elles n'empêchent pas les présomptions d'acceptation de sortir leurs effets (A. Cloquet, *ibid* cité, n° 566 et suivants ; CA 16 juin 1996, n° du rôle 13841).

Concernant les factures des 23 mai, 24 juin et 23 juillet 2022, il convient de constater que même si aux termes du courrier de son mandataire du 3 juin 2022, la société SOCIETE2.) SA se prévaut déjà de la levée de l'option d'achat contenue dans le contrat de location conclue entre parties, ce n'est qu'aux termes de son courrier du 26 août 2022 qu'elle conteste formellement le fait que la société SOCIETE1.) SA continue à lui facturer des loyers « manifestement indus » en se prévalant de la levée de l'option d'achat.

Or, si cette contestation est suffisamment précise, elle n'a manifestement pas été formulée dans un bref délai tel que requis par l'article 109 précité du code de commerce.

Concernant ensuite les deux factures du 8 février 2023, la première contestation formelle et précise dont la preuve est rapportée, est matérialisée dans un courrier du mandataire de la société SOCIETE2.) SA du 11 mai 2023, ce qui ne correspond bien évidemment pas non plus au bref délai tel que requis par l'article 109 précité du Code de commerce.

Dès lors, en l'absence de contestations précises formulées dans un bref délai par la société SOCIETE2.) SA à l'encontre des factures litigieuses, il y a facture acceptée au sens de l'article 109 du Code de commerce.

Dans la mesure où les factures litigieuses ont toutefois trait à un contrat de prestations de services, le présent tribunal est libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée.

Au regard des contestations actuellement formulées par la société SOCIETE2.) SA, notamment quant à formation d'un contrat de vente entre parties, et des pièces versées à l'appui, le tribunal considère que tel n'est pas le cas, de sorte que la demande de la société SOCIETE1.) SA ne peut être accueillie sur base de l'article 109 du Code de commerce, et ce pour l'intégralité des factures litigieuses.

- quant au fond

Il est notamment stipulé au contrat de location du 1er août 2017 qu'il est conclu pour une durée de 48 mois et que « *Le client a la possibilité d'acquérir le véhicule à la fin des 48 mois pour 6500 €htva* », à savoir que la location est assortie d'une option d'achat.

La location avec option d'achat, est une location assortie d'une promesse de vente et consentie pour une durée déterminée au terme duquel le locataire peut soit lever l'option et acquérir le bien, soit rendre la chose louée à son propriétaire. Il y a promesse unilatérale de vente lorsqu'un propriétaire s'oblige à vendre un bien moyennant un prix déterminé ou déterminable à une personne, au cas où celle-ci voudrait l'acquérir. Cette promesse peut être assortie d'un certain délai d'option, elle peut aussi être stipulée sans délai. Dans le cas d'une telle promesse de vente, le promettant est lié. Il sera obligé dès que le bénéficiaire de la promesse déclarera en temps utile vouloir en profiter (Cour 28 novembre 2001, numéro 25242 du rôle).

Jusqu'à l'expiration du délai, le promettant est obligé envers le bénéficiaire de réaliser la vente, si celui-ci l'exige. Si le bénéficiaire manifeste sa volonté d'acheter en levant l'option, la vente se réalise (Cour 19 juin 2002, numéro 25733 du rôle).

En l'absence de terme extinctif, la promesse est à durée indéterminée. Donc la promesse ne s'éteint pas par le seul écoulement du temps (en ce sens, H., L. et J. Mazeaud et F. Chabas, Leçons de droit civil, t. III, 2e vol. (Vente et échange), M. de Juglart : Montchrestien, 7e éd. 1987, n° 795). (Juris-classeur civil, art. 1589 à 1589-2 - Fasc. 20 : VENTE. – Nature et forme. – Promesse unilatérale de vente, nos 109 +110)

L'option est unilatérale. Elle produit ses effets indépendamment de la volonté du promettant. Ce dernier est en situation de sujétion. (ibidem, no 135)

La levée de l'option est l'acceptation de la vente. Pour être efficace, elle doit être pure et simple, sans quoi elle n'est pas une acceptation. La vente ne sera pas formée si elle ne l'est pas. C'est le cas lorsque la prétendue levée de l'option est faite sous conditions. C'est encore le cas lorsque le bénéficiaire souhaite obtenir une diminution du prix. (ibidem, no 144)

La vente étant un contrat consensuel, la levée de l'option suffit, en principe, à sa formation. Autrement dit, la levée de l'option n'est soumise en principe à aucune condition de forme. Elle peut être expresse ou tacite et résulter d'une

manifestation quelconque permettant d'établir la volonté du bénéficiaire de donner naissance à la vente. Si aucune forme particulière n'a été stipulée pour la levée de l'option, il est toutefois nécessaire qu'il y ait une manifestation non équivoque du bénéficiaire. (ibidem, no 151)

Le fait que la promesse ou que la levée de l'option soit consensuelle n'empêche pas le respect des règles du droit de la preuve. (ibidem, no 153)

En l'espèce, outre la reconnaissance explicite et répétée par la société SOCIETE1.) SA dans l'exploit de citation que la défenderesse a procédé à la levée de l'option d'achat, valant aveu judiciaire sur lequel la demanderesse n'est pas recevable à revenir en termes de plaidoiries, il est en outre dûment établi par un courrier du 3 juin 2022 du mandataire de la société SOCIETE2.) SA que la défenderesse a, au plus tard à cette date, manifesté son intention de lever l'option d'achat et que celle-ci a été pure et simple, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à une mesure d'instruction complémentaire.

Il y a lieu de préciser que bien que la société SOCIETE2.) soutient avoir exprimé, dès décembre 2021, son intention de racheter définitivement le véhicule litigieux, et propose d'en rapporter la preuve par l'audition de son comptable, PERSONNE1.), il ressort des éléments versés, notamment du courriel du 3 juin 2022, que cette prétendue manifestation aurait été formulée par écrit. Or, aucun courriel émanant de PERSONNE1.) n'a été produit, alors qu'une telle pièce aurait pu être facilement versée aux débats.

Il y a ensuite lieu de constater que la promesse unilatérale de vente stipulée dans le contrat de location financière du 1er août 2017 n'est pas assortie d'un délai et que le promettant, la société SOCIETE1.) SA, n'a jamais mis en demeure la société SOCIETE2.) d'accepter l'option d'achat.

Il s'ensuit que conformément aux principes énoncés ci-avant, l'option d'achat stipulée entre parties était à durée indéterminée, de sorte que la société SOCIETE2.) pouvait encore valablement procéder à la levée de celle-ci en date du 3 juin 2022 et que la vente est devenue parfaite à cette date, à savoir qu'à partir de cette date, les parties étaient liées par un contrat de vente.

Dans la mesure où la demande de la société SOCIETE1.) SA porte exclusivement sur le paiement de loyers pour une période postérieure à cette date, à savoir pour une période où il n'existait plus de contrat de location entre parties, mais un contrat de vente, et qu'un loyer ne peut évidemment être exigé qu'en contrepartie d'une location, sa demande à titre d'arriérés de loyers est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) SA réclame en outre le paiement d'une facture correspondant au coût de remise en état du véhicule restitué le 9 février 2023, faisant valoir que l'état des lieux contradictoire signé par les deux parties a mis en évidence plusieurs dégâts.

Il ressort des pièces que la partie SOCIETE1.) SA ne produit à l'appui de sa demande qu'une simple facture sans aucun rapport d'expertise ou devis

contradictoire établissant la nature, l'origine ou le coût réel des réparations alléguées. Le tribunal relève qu'une expertise est annoncée dans l'inventaire de pièces de SOCIETE1.) SA, mais n'a pas été effectivement versée aux débats.

En tout état de cause, la vente ayant été parfaite depuis le 3 juin 2022, la société SOCIETE2.) ne pouvait plus être tenue, en qualité de propriétaire, à des réparations locatives.

La demande formulée au titre des réparations locatives doit donc également être déclarée non fondée.

1.2. Sur la demande de résiliation du contrat de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.), sinon d'un commun accord

Concernant d'abord la demande de la société SOCIETE1.) SA tendant à voir dire que ledit contrat de vente a été résilié aux torts exclusifs de la défenderesse pour non-paiement du prix de vente, il y a lieu de rappeler qu'en vertu de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est pas résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Dans le cadre d'un contrat de vente, le paiement du prix de vente constitue l'obligation principale de l'acheteur, de sorte que le non-paiement est en principe constitutif d'un manquement grave justifiant la résolution de la vente.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si les manquements d'une partie sont d'une gravité suffisante pour justifier la résolution de la convention. Le rôle du juge est d'appliquer une sanction proportionnée à la gravité du manquement, compte tenu des circonstances.

Le juge saisi rejette purement et simplement la demande si l'inexécution alléguée par le demandeur n'existe pas, ou n'est pas prouvée, ou si elle n'est pas considérée comme suffisante pour justifier la résolution.

En l'espèce, il résulte des courriers versés en cause par la société SOCIETE2.) SA que celle-ci a demandé à de maintes reprises à la société SOCIETE1.) SA d'établir la facture de rachat au prix convenu de 6.500.-EUR hors TVA, sauf à en déduire les sommes lui versées en sus des 48 mois de loyers payés en vertu du contrat de location, ce qui constitue une revendication tout à fait légitime, mais que la demanderesse a refusé de ce faire, de même que de formaliser la vente, tout en s'obstinant à continuer à lui facturer de façon injustifiée des loyers.

Le défaut pour la société SOCIETE2.) SA de s'être acquittée du solde du prix de vente ne constitue partant pas un manquement fautif dans son chef.

La demande en résolution judiciaire du contrat de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE2.) SA est dès lors à déclarer non fondée.

Concernant ensuite la prétendue résiliation du contrat de vente d'un commun accord des parties avec effet au 9 février 2023 par la restitution par la société SOCIETE2.) SA du véhicule ayant fait l'objet du contrat de vente à la société SOCIETE1.) SA, il convient de rappeler que lorsque l'une des parties conteste cette résiliation, tel le cas en l'espèce, il appartient à la demanderesse de rapporter la preuve du consentement de l'autre partie, lequel peut être tacite et résulter des circonstances de fait propres à la cause.

Or, la volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute.

La résiliation d'un commun accord doit résulter d'une manifestation non équivoque de la volonté des parties.

Au vu des circonstances de l'espèce - et plus particulièrement du fait que la société SOCIETE2.) SA n'a cessé de réclamer en 2022 la formalisation de la vente du véhicule -, et même si la prétendue menace d'une plainte pénale n'est pas étayée par une pièce probante et reste partant à l'état de pure allégation, le tribunal ne saurait raisonnablement inférer de la seule restitution du véhicule en date du 9 février 2023, une manifestation non équivoque de la volonté de la défenderesse de mettre fin au contrat de vente.

Il s'ensuit que la demande, tendant à voir constater la résiliation d'un commun accord des parties du contrat de vente existant entre parties avec effet au 9 février 2023, est à déclarer non fondée.

2. Sur les demandes de la société SOCIETE2.) SA

2.1. Sur l'exécution forcée du contrat de vente

La société SOCIETE2.) sollicite du tribunal qu'il prononce l'exécution forcée du contrat de vente et que le jugement tienne lieu d'acte de transfert de propriété du véhicule de marque ENSEIGNE1.).

Au vu de ce qui précède, le tribunal constate que la vente est devenue parfaite en date du 3 juin 2022.

Toutefois, il ressort des déclarations de la société SOCIETE1.) SA - lesquelles sont jugées crédibles au vu de l'ancienneté du litige - que le véhicule n'est plus en sa possession.

Cette circonstance rend l'exécution forcée en nature matériellement impossible.

Or, en cas d'impossibilité matérielle absolue, l'exécution en nature ne peut être ordonnée, seule une substitution par équivalent monétaire, sous forme de dommages-intérêts, pouvant être envisagée.

La demande en exécution forcée en nature doit dès lors être rejetée comme étant matériellement irréalisable.

2.2. Sur la demande de résolution du contrat de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA

À titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) SA sollicite la résolution du contrat de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA.

En matière de vente, la délivrance de la chose ainsi que l'établissement des documents nécessaires à la formalisation de la vente constituent des obligations essentielles du vendeur.

En l'espèce, comme déjà exposé ci-avant, la société SOCIETE2.) a, dès juin 2022, réclamé à plusieurs reprises l'établissement de la facture de rachat et la transcription du véhicule à son nom, sans obtenir que la société SOCIETE1.) SA s'exécute.

Au contraire, cette dernière a persisté à émettre des factures de loyers, méconnaissant ainsi la formation du contrat de vente.

Cette inexécution grave de ses obligations contractuelles doit lui être entièrement imputée.

Il y a donc lieu de prononcer la résolution du contrat de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA.

2.3. Sur la demande en restitution des loyers

La société SOCIETE2.) SA sollicite la restitution des neuf mensualités de 620.-EUR versées après le 1er août 2021.

Or, ces paiements ont été effectués entre le 1er août 2021 et le 3 juin 2022, soit à une période où l'option d'achat n'avait pas encore été levée. Ces mensualités correspondent donc à l'usage effectif du véhicule et ne peuvent être considérées comme indûment versées.

La demande en restitution de la somme de 5.580.-EUR au titre du trop-perçu de loyers est dès lors à rejeter.

2.4. Sur la demande en réparation du préjudice moral

La société SOCIETE2.) SA réclame encore la somme de 5.000.-EUR à titre de réparation d'un préjudice moral, qu'elle impute au comportement fautif de la société SOCIETE1.) SA.

Le tribunal relève que la résolution du contrat de vente aux torts exclusifs de SOCIETE1.) pourrait, en principe, ouvrir droit à une réparation pécuniaire pour la perte de l'avantage attendu du contrat, soit un préjudice matériel correspondant à la perte du bénéfice économique lié à l'acquisition du véhicule au prix convenu.

Or, la société SOCIETE2.) SA ne formule pas une telle demande spécifique et se borne à réclamer une indemnité forfaitaire de 5.000.-EUR pour préjudice moral, sans produire d'éléments concrets permettant d'établir l'existence et l'ampleur d'un tel dommage, distinct des désagréments inhérents à tout litige contractuel.

En effet, aucune précision relative à ce préjudice moral n'est apportée dans la motivation de la citation, celui-ci n'étant évoqué que de manière incidente dans le dispositif. Par ailleurs, aucun élément complémentaire n'a été fourni lors de l'audience des plaidoiries.

Le tribunal, lié par les termes des conclusions des parties et ne pouvant statuer *ultra petita*, ne saurait allouer une indemnité au titre d'un préjudice matériel qui n'a pas été sollicité.

En l'absence de toute justification sérieuse ou preuve tangible quant à l'existence d'un préjudice moral, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

2.5. Sur la demande en remboursement des frais d'avocat

Il y a lieu de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d'avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans sa demande tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) SA à l'indemniser de ses frais d'avocat, il appartient à la société SOCIETE2.) de prouver une faute dans son chef, un préjudice dans son propre chef et un lien de causalité entre les deux.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) SA ne justifie pas d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) SA.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande de la société SOCIETE2.) SA en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

3. Sur les demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la société SOCIETE2.) SA l'entièreté des frais de justice exposés pour le recouvrement de sa créance, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre la somme de 750.-EUR.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) SA est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

dit recevables en la forme les demandes respectives des parties ;

donne acte à la société SOCIETE1.) SA de l'augmentation de sa demande portant sur les arriérés de loyers, intérêts et pénalités de retard, ainsi que les dégâts locatifs ;

dit non fondées l'ensemble des demandes formulées par la société SOCIETE1.) SA, partant en **déboute** ;

dit non fondée la demande principale de la société SOCIETE2.) SA tendant à l'exécution forcée en nature du contrat de vente comme étant matériellement impossible, le véhicule litigieux ne se trouvant plus en possession de la société SOCIETE1.) SA, partant en **déboute** ;

dit que le contrat de vente a été résolu aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SA ;

dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) SA en remboursement de la somme de 5.580.-EUR au titre du trop-perçu de loyers, partant en **déboute** ;

dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) SA tendant à l'allocation de la somme de 5.000.-EUR à titre de préjudice moral, partant en **déboute** ;

dit non fondée la demande de la société SOCIETE2.) tendant au remboursement de ses frais d'avocat, partant en **déboute** ;

dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, partant en **déboute** ;

dit la demande de la société SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure fondée sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 750.-EUR et **déboute** pour le surplus ;

partant **condamne** la société SOCIETE1.) SA à payer à la société SOCIETE2.) SA la somme de 750.-EUR à titre d'indemnité de procédure ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière