

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial n° 2024TALCH08/00129**

Audience publique du mercredi, 26 juin 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2023-07751**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 1<sup>er</sup> septembre 2023,

ayant comparu par Maître Michel SCHWARTZ, avocat, demeurant à Luxembourg et comparaissant actuellement par Maître Donald VENKATAPEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

**ET**

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par la société ETHIKOS LUXEMBOURG, représentée par Maître Sylvain ELIAS, avocat, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat en cours d'instance.

---

# LE TRIBUNAL

## **1. Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 1<sup>er</sup> septembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Michel SCHWARTZ, a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société d'avocats ETHIKOS LUXEMBURG, représentée par son gérant Maître Sylvain ELIAS, s'est constituée pour la société SOCIETE2.) en date du 28 septembre 2023.

Par courriel du 5 février 2024, Maître Sylvain ELIAS a informé la Tribunal qu'il avait déposé mandat dans le cadre de la présente affaire.

Par courrier du 6 février 2024, le Tribunal a informé la société SOCIETE2.) que conformément aux dispositions de l'article 197 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, « *ni le demandeur ni le défendeur ne peuvent révoquer leur avocat sans en constituer un autre et les procédures faites et jugements obtenus contre l'avocat révoqué et non remplacé, restent valables* » et qu'en conséquence, Maître ELIAS, qui s'était constitué avocat, la représentait tant qu'il n'était pas remplacé par la constitution d'un nouvel avocat, peu importe son courrier du 5 février 2024.

Le Tribunal a dès lors invité la société SOCIETE2.) à constituer nouvel avocat à la Cour dans les meilleurs délais, à défaut de quoi l'instruction pourrait être clôturée à son égard et que dans pareille hypothèse, il serait statué par un jugement contradictoire à son égard, en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Tribunal n'ayant eu aucun retour de la part de la société SOCIETE2.), l'instruction a été clôturée par ordonnance du 25 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 29 mai 2024 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à cette audience.

## **2. Moyens et prétentions des parties**

Aux termes de son exploit d'assignation, la société SOCIETE1.) demande :

- à voir constater la résiliation, sinon la résolution des contrats de location n°NUMERO3.), NUMERO3.), NUMERO4.) et 84-3846 à la date du 24 octobre 2022, sinon prononcer la résiliation, sinon la résolution judiciaire de ces contrats de location ;
- à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer les sommes suivantes :

- la somme de 55.175,64.-euros, avec les intérêts au taux légal applicable majoré de 5 points, courant à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
  - la somme de 46.316,16.-euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- à voir condamner la société SOCIETE2.) à la restitution du matériel loué dans le cadre du contrat, ceci dans un délai d'un mois à partir de la date de signification du jugement, le tout sous peine d'une astreinte d'un montant de 500.-euros par jour de retard, plafonnée à la somme de 60.000.-euros ;
  - à voir condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 750.-euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
  - à voir condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) prétend avoir acquis du matériel qui aurait ensuite été mis à disposition de la société SOCIETE2.) par des contrats de location longue durée suivants :

- contrat n°NUMERO3.) signé en date du 17 juin 2019 ;
- contrat n°NUMERO5.) signé en date du 19 juin 2019 ;
- contrat n°NUMERO4.) signé en date du 16 octobre 2019 ;
- contrat n°84-3846 signé en date du 16 octobre 2019.

L'ensemble des contrats de location longue durée auraient été conclus pour une durée de 60 mois, moyennant le paiement d'un loyer mensuel pour la location du matériel :

- d'un montant de 338,52.-euros TTC pour le contrat NUMERO3.) ;
- d'un montant de 938,28.-euros TTC pour le contrat NUMERO5.) ;
- d'un montant de 380,25.-euros TTC pour le contrat NUMERO4.) ;
- d'un montant de 608,40.-euros TTC pour le contrat 84-3846.

Le matériel loué au travers de chacun des contrats aurait été livré sans qu'aucune réserve n'ait été formulée à sa réception.

Malheureusement, la société SOCIETE2.) aurait totalement cessé le paiement de tous les loyers depuis l'échéance mensuelle de mars 2021 malgré le fait que la société SOCIETE1.) ait accordé des délais de paiement qui n'ont pas été honorés. Plusieurs lettres de rappels et mises en demeure lui auraient été adressées.

La société SOCIETE1.) n'aurait pas eu d'autre choix que de procéder à la résiliation de l'ensemble des contrats par lettres recommandées datées du 24 octobre 2022.

La société SOCIETE1.) estime avoir droit au paiement des loyers échus jusqu'au jour de la résiliation des quatre contrats de location ainsi que des dommages et intérêts destinés à réparer le préjudice subi du fait de leur résiliation anticipée. L'ensemble du matériel donné en location n'ayant pas été restitué, elle entend par ailleurs obtenir une restitution du matériel pris en location sous astreinte.

En droit, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle serait liée contractuellement avec la société SOCIETE2.) par les termes des contrats. Ayant mis à disposition de la société SOCIETE2.) le matériel convenu, il aurait par conséquent appartenu à la société SOCIETE2.) de respecter les termes des contrats et notamment de payer les mensualités qui seraient la contrepartie à la mise à disposition du matériel pris en location.

Or, la société SOCIETE2.) n'aurait pas honoré les termes du contrat de location en ne réglant pas l'intégralité des loyers.

La société SOCIETE1.) serait dès lors en droit de réclamer les loyers échus au jour de la résiliation, à savoir :

N° du contrat	Montant des loyers impayés au jour de la résiliation	Mensualités impayées période
NUMERO3.)	9.155,09.-euros	01/03/2021 au 01/09/2022
NUMERO5.)	25.030,75.-euros	01/03/2021 au 01/09/2022
NUMERO4.)	7.605.-euros	01/03/2021 au 01/10/2022
84-3846	13.384,80.-euros	01/03/2021 au 01/10/2022
<b>TOTAL</b>	<b>55.175,64.-euros</b>	

L'article 4.1. des conditions générales de location prévoirait en matière de retards de paiement que « *toute somme impayée à sa date d'exigibilité sera augmentée du taux d'intérêt légal applicable au Grand-Duché de Luxembourg majoré de 5 points* ».

La société SOCIETE1.) demande partant de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 55.175,64.-euros, avec les intérêts au taux légal applicable, majoré de 5 points, courant à partir du 24 octobre 2023, date de la résiliation des contrats, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

S'agissant de la résiliation du contrat de location et à l'application de la clause pénale, la société SOCIETE1.) fait valoir que dans la mesure où la société SOCIETE2.) n'aurait pas respecté les obligations issues des contrats, la société SOCIETE1.) aurait été en droit de résilier les contrats, tel qu'il l'aurait d'ailleurs fait par lettre recommandée datée du 24 octobre 2022.

L'article 10.2 des conditions générales de location de longue durée prévoirait en effet qu'« *en cas de retard de paiement de 3 loyers mensuels consécutifs ou non, ou d'un loyer trimestriel, le Contrat peut être résilié par le Bailleur par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au Locataire* ».

La société SOCIETE1.) demande de ce fait au tribunal de constater la résiliation des contrats.

L'article 11.1 des conditions générales de location préciserait par ailleurs qu'« *en cas de résiliation anticipée dans les conditions définies à l'article précédent, ou en cas de résiliation judiciaire du Contrat (...) 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 ».*

La société SOCIETE1.) serait donc en droit, au vu de cette stipulation, sinon sur le fondement de l'article 1184 du Code civil, de réclamer à la société SOCIETE2.) le paiement des loyers à échoir à compter de la date de résiliation des contrats jusqu'à l'échéance de ces contrats.

*Aux termes de l'article 4.1. des conditions générales de location de longue durée « la période initiale de location prend effet le 1<sup>er</sup> jour du trimestre civil ou du mois suivant la délivrance des Produits. Si la délivrance précède la période initiale de location, le loyer à payer dans l'intervalle sera égal par jour à 1/30<sup>ème</sup> du loyer mensuel convenu. »*

Les contrats auraient donc pris cours à partir du premier mois civil qui suivait la livraison et la fin des contrats aurait dû intervenir avec le règlement du dernier loyer en tenant compte des reports de paiement de loyers, conformément au tableau ci-après :

N° du contrat	Date de livraison	Prise d'effet du contrat	Durée du contrat	Date de fin du contrat
NUMERO3.)	17.06.2019	01.07.2019	60 mois	01.06.2024
NUMERO5.)	11.06.2019	01.07.2019	60 mois	01.06.2024
NUMERO4.)	14.10.2019	01.11.2019	60 mois	01.10.2024
84-3846	11.10.2019	01.11.2019	60 mois	01.10.2024

La société SOCIETE1.) soutient qu'elle serait en droit de réclamer pour chaque contrat, le montant dont le détail de calcul serait le montant du loyer mensuel x le nombre de mois à échoir + 10% de la somme. Il en ressortirait partant le montant suivant :

N° du contrat	Période	Nombre de loyers mensuels à échoir	Total des loyers à échoir	Montant de l'indemnité de résiliation anticipée Total des loyers à échoir + 10 %
NUMERO3.)	01/11/2022 au 01/06/2024	20	5.876,60 €	6.365,26 €
NUMERO5.)	01/11/2022 au 01/06/2024	20	16.039,00 €	17.642,90 €
NUMERO4.)	01/11/2022 au 01/10/2024	24	7.800,00 €	8.580,00 €
84-3846	01/11/2022 au 01/10/2024	24	12.480,00 €	13.728,00 €
<b>TOTAL</b>				<b>43.316,16 €</b>

La société SOCIETE1.) réclame partant également la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 43.316,16.-euros au titre de l'indemnité de résiliation, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

S'agissant de la restitution du matériel loué sous astreinte, la société SOCIETE1.) se prévaut de l'article 11.2. des conditions générales suivant lequel en cas de résiliation anticipée du contrat de location, le locataire perd tout droit de possession sur le matériel loué et il doit le restituer dans les conditions prévues à l'article 13 des conditions générales.

La société SOCIETE1.) fait valoir que la lettre de résiliation valait également mise en demeure de restituer le matériel loué en ses locaux. La société SOCIETE2.) se devait dès lors de prendre contact avec la société SOCIETE1.) afin de procéder à la restitution du matériel et lui remettre effectivement ce matériel, ce qui serait à charge du locataire.

La restitution du matériel était donc une obligation, cette restitution devant intervenir dans un délai de 15 jours à compter de la résiliation intervenue par lettre recommandée où il était notamment précisé ce qui suit :

*« Nous vous mettons en demeure de restituer le bien pris en location à l'adresse suivante en prenant préalablement rendez-vous avec nos services :*

*Grenkelocation L-ADRESSE1.), Tél : NUMERO6.), Fax : NUMERO7.),*

*Email: MAIL1.) »*

A ce courrier aurait également été joint un formulaire que devait compléter la société SOCIETE2.) et le retourner à la société SOCIETE1.). Le locataire se devait dès lors de prendre contact avec la société SOCIETE1.) afin de procéder à la restitution du matériel et lui remettre effectivement ce matériel.

Or, l'ensemble du matériel pris en location n'aurait pas été restitué.

La société SOCIETE1.) demande partant à ce que la société SOCIETE2.) soit condamnée, sous peine d'une astreinte de 500.-euros par jour de retard, à lui restituer le matériel loué à son adresse et à ses frais, laquelle astreinte devra être plafonnée à la somme de 60.000.-euros.

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE2.) à l'indemnité de non-restitution telle que prévue aux conditions générales. En effet, aux termes de l'article 13.4 des conditions générales, *« si, en violation de son obligation de restitution au sens de l'alinéa précédent, le locataire ne restitue pas les Produits à la fin de la location, il sera redevable d'une indemnité de non restitution calculée en fonction du prix des Produits et de la durée du contrat restant à courir (que cette durée soit calculée à compter de la période initiale du contrat, augmentée, le cas échéant, de la période de prorogation en cours), augmentés d'une pénalité de 10%.*

*Par conséquent, le calcul de l'indemnité sera le suivant :*

*Indemnité de restitution = (prix d'achat des Produits par le Bailleur /Durée totale du contrat de location exprimée en mois x durée du contrat restante exprimée en mois) x 1,1.*

*Ladite indemnité sera due à défaut pour le Locataire d'avoir restitué les Produits dans un délai de 15 jours à compter de la première présentation de la lettre de résiliation. »*

Il en ressortirait le décompte suivant :

<b>N° du contrat</b>	<b>Factures matériels</b>	<b>Nombre de loyers mensuels à échoir</b>	<b>Montant de l'indemnité de non restitution</b>
NUMERO3.)	18.131,67 €	20	6.648,28 €
NUMERO5.)	84.078,71 €	20	30.828,86 €
NUMERO4.)	19.503,90 €	24	8.581,72 €
84-3846	31.966,31 €	24	14.065,18 €
<b>TOTAL</b>			<b>60.124,03 €</b>

La société SOCIETE1.) demande donc à titre subsidiaire la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 60.214,03.-euros, avec les intérêts au taux légal courant à partir du 9 novembre 2022, date correspondant à l'expiration d'un délai de quinzaine à compter de la résiliation des contrats de location, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Quant à la recevabilité de la demande**

La demande de la société SOCIETE1.) n'étant pas éternelle quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

#### **3.2. Quant à la nature du litige**

Le tribunal tient en premier lieu à préciser que la nature du litige doit s'apprécier exclusivement d'après l'objet de la contestation.

En l'espèce, l'objet du litige est commercial en ce que le tribunal est saisi d'une demande en paiement d'une créance commerciale, formulée par une société commerciale, et se rapportant à son activité commerciale, à l'encontre d'une autre société commerciale.

Il s'ensuit que le tribunal de ce siège doit requalifier le litige en litige commercial.

#### **3.3. Quant au fond**

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 1997).

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver la résiliation des contrats de location, qu'elle est créancière de la société SOCIETE2.) pour les montants de 55.175,64.-euros et de 46.316,16.-euros et que la société SOCIETE2.) doit lui restituer le matériel loué.

Au vu des éléments du dossier et des pièces versées par la société SOCIETE1.), ses demandes, non contestées par la société SOCIETE2.), sont à déclarer fondées.

Il y a partant lieu de constater la résiliation des contrats de location n°NUMERO3.), NUMERO5.), NUMERO4.) et 84-3846 au 24 octobre 2022.

Il y a également lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) les montants suivants :

- la somme de 55.175,64.-euros, avec les intérêts au taux légal majoré de cinq points, à partir de la demande en justice, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2023, jusqu'à solde ;
- la somme de 46.316,16.-euros, avec les intérêts au taux légal, à partir de la demande en justice, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2023, jusqu'à solde.

Il y a également lieu de condamner la société SOCIETE2.) à restituer le matériel loué dans le cadre des contrats n°NUMERO3.), NUMERO5.), NUMERO4.) et 84-3846, ceci dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement, le tout sous peine d'une astreinte d'un montant de 500.-euros par jour de retard, plafonnée à la somme de 60.000.-euros.

### **3.4. Quant aux demandes accessoires**

#### **3.4.1. Quant à l'indemnité de procédure**

La société SOCIETE1.) demande à ce que la société SOCIETE2.) soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 750.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

En l'espèce, le tribunal estime que la société SOCIETE1.) ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est à déclarer non fondée.

### **3.4.2. Quant aux frais et dépens de l'instance**

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

En vertu de l'article 547, alinéa 2, du Nouveau Code de Procédure civile, il incombe au demandeur ayant fait le choix en matière commerciale d'introduire sa demande selon la procédure applicable en matière civile, de supporter en toute hypothèse les frais supplémentaires occasionnés par ce choix.

Au vu de l'issue de l'instance, il y a dès lors lieu, par application des articles 238 et 547, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE2.), abstraction faite des frais supplémentaires occasionnés par le choix de la procédure civile qui restent à charge de SOCIETE1.).

## **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière commerciale suivant la procédure civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit fondée ;

constate la résiliation des contrats de location n°NUMERO3.), NUMERO5.), NUMERO4.) et 84-3846 au 24 octobre 2022 ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 55.175,64.-euros, avec les intérêts au taux légal majoré de cinq points, à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023, jusqu'à solde ;

condamne encore la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 46.316,16.-euros, avec les intérêts au taux légal, à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023, jusqu'à solde ;

condamne encore la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à restituer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le matériel loué dans le cadre des contrats n°NUMERO3.), NUMERO5.), NUMERO4.) et 84-3846, ceci dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement, le tout sous peine d'une astreinte d'un montant de 500.-euros par jour de retard ;

dit que cette astreinte est plafonnée au montant de 60.000.-euros ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée 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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.