

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH02/01268

Audience publique du vendredi, vingt-sept octobre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2023-03060 du rôle

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Marlene MULLER, juge
Ines BIWER, juge ;
Paul BRACHMOND, greffier.

E n t r e :

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

élisant domicile en l'étude de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse, comparant par Maître Barbara TURAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, susdit,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, avec siège social à L-ADRESSE2.), lieu-dit ADRESSE2.), de fait inconnue à cette adresse, représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Jean-Philippe LAHORGUE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, en date du 5 avril 2023, la partie demanderesse a fait donner assignation à la partie défenderesse à comparaître le vendredi 21 avril 2023 à 9h00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-03060 du rôle pour l'audience publique du 21 avril 2023, devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et refixée à l'audience publique du 28 septembre 2023, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Barbara TURAN, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, mandataire de la demanderesse, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Jean-Philippe LAHORGUE répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

Par contrat de location de longue durée n° NUMERO3.) (ci-après le « Contrat de location ») conclu le 28 février 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a mis à la disposition de la société SOCIETE3.) une mini pelle de marque Kobelco.

Le Contrat a été conclu pour une durée de 48 mois moyennant paiement de loyers trimestriels de 3.875,36 TTC. Le matériel a été livré le même jour.

Suivant accord du 25 octobre 2020, les droits et obligations découlant du Contrat de location ont été transférés à la société à responsabilité SOCIETE2.) SARL.

Dès la conclusion de l'accord, des incidents de paiement des loyers sont intervenus.

Par lettre recommandée du 22 juillet 2021, SOCIETE1.) a procédé à la résiliation du Contrat de location.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 5 avril 2023, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) demande au tribunal de constater la résiliation, sinon la résolution du Contrat de location à la date du 22 juillet 2023, sinon d'en prononcer la résiliation, sinon la résolution judiciaire, et de condamner la partie défenderesse au paiement :

- du montant de 9.538,72 EUR à titre d'arriérés de loyers avec les intérêts au taux légal, majoré de 5 points, à partir du 5 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde, et
- du montant de 7.287,- EUR à titre d'indemnité de résiliation avec les intérêts au taux légal à partir du 5 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore à voir condamner SOCIETE2.) à lui restituer le matériel loué endéans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'astreinte d'un montant de 150,- EUR par jour de retard, plafonné au montant de 3.000,- EUR.

SOCIETE1.) réclame enfin l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 750,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) expose que la partie défenderesse n'a plus payé les loyers trimestriels depuis le mois d'octobre 2020, à l'exception d'un paiement partiel, de sorte qu'elle réclame le règlement des arriérés de loyers à hauteur de 9.538,72 EUR.

Les intérêts tels que demandés se justifieraient sur base de l'article 4.1 des conditions générales du Contrat de location (ci-après les « Conditions générales »).

Selon SOCIETE1.), la résiliation anticipée du Contrat de location se justifierait aux termes de l'article 10.2 des Conditions générales qui prévoit la faculté d'une telle résiliation en cas de non-paiement d'un seul loyer trimestriel

En raison de la résiliation anticipée, et sur base de l'article 11.1 des Conditions générales, sinon sur base de l'article 1184 du Code civil, SOCIETE1.) demande le paiement des loyers à échoir jusqu'à l'échéance du Contrat de location, fixé au mois de janvier 2022, et majoré d'une indemnité de 10 %, soit le montant total de 7.287,- EUR ($[2 \times 3.312,27] + 10 \%$).

Aux termes de l'article 11.2 des Conditions générales, en cas de résiliation anticipée du Contrat de location, SOCIETE2.) serait en outre tenue de restituer le matériel loué.

A défaut pour la partie défenderesse d'avoir procédé à la restitution de la mini pelle depuis la résiliation du Contrat de location, malgré mise en demeure lui adressée en ce sens, elle devrait y être contrainte sous astreinte.

La demande en restitution sous astreinte serait fondée, dans la mesure où le Contrat de location n'emporterait pas transfert de propriété du matériel loué.

SOCIETE1.) donne encore à considérer que le loyer dû pour la période de janvier 2021 aurait été proratisé. Au titre de la clause de solidarité insérée dans l'accord de transfert du 25 octobre 2020, SOCIETE2.) serait solidairement tenue des loyers non payés par la société SOCIETE3.).

SOCIETE2.) fait valoir que la prise d'effet de l'accord de transfert aurait été fixée au 1^{er} janvier 2021, de sorte qu'elle ne serait pas tenue au paiement des loyers échus antérieurement.

Les factures émises par la partie demanderesse manqueraient de précision, le mode de calcul des montants prétendument dus étant de surcroît incompréhensible.

Elle donne finalement à considérer que les Conditions générales n'auraient pas été annexées à l'accord de transfert du 25 octobre 2020.

Motifs de la décision

La demande qui a été introduite dans les forme et délai de la loi est à dire recevable.

SOCIETE1.) réclame le paiement du montant de 9.538,72 EUR à titre d'arriérés de loyers, ainsi que du montant de 7.287,- EUR à titre d'indemnité de résiliation.

SOCIETE2.) ne conteste pas que des loyers seraient en souffrance mais fait valoir que les montants réclamés seraient incompréhensibles et qu'elle ne serait en tout état de cause pas tenue au paiement des loyers échus avant la prise d'effet de l'accord de transfert.

D'emblée il convient de relever qu'aux termes dudit accord SOCIETE2.) s'est substituée à la société SOCIETE3.) dans l'exécution du Contrat de location et qu'elle s'est engagée à reprendre à sa charge tous les droits et obligations découlant du contrat.

Il faut ainsi admettre qu'elle est tenue des loyers échus avant la prise d'effet de l'accord de transfert.

Dans la mesure où la partie défenderesse est en défaut de paiement de plus de deux loyers trimestriels, SOCIETE1.) a valablement pu résilier le Contrat de location.

La demande en paiement des arriérés de loyers est partant en principe à dire fondée.

La partie défenderesse soutient que les montants réclamés au titre des arriérés de loyers seraient incompréhensibles.

Aux termes d'un décompte annexé à la lettre de résiliation du 22 juin 2021, SOCIETE1.) réclame un montant de total de 9.538,72 EUR se composant comme suit :

- 3.875,36 EUR à titre de loyer trimestriel pour la période du 1^{er} octobre 2020 au 31 décembre 2020 ;
- 1.788,- EUR qui porte comme référence « 01.01.2021 – 31.12.21 » ; et
- 3.875,36 EUR à titre de loyer trimestriel pour la période du 1^{er} avril 2021 au 22 juin 2021, date de la résiliation du Contrat de location.

Il est constant que les deux postes d'un montant de 3.875,36 EUR chacun correspondent aux loyers trimestriels relatifs à la période indiquée conformément au Contrat de location, ces postes ne faisant en outre pas l'objet de contestations.

S'agissant du montant de 1.788,- EUR réclamé à titre d'arriérés de loyers, il convient de rappeler que selon les affirmations de SOCIETE1.), SOCIETE2.) aurait procédé au règlement partiel du loyer trimestriel se rapportant à la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 mars 2021. Cette allégation n'a pas été contestée par la partie défenderesse, de sorte qu'il faut conclure que le montant de 1.788,- EUR constitue le solde des loyers non payés pour cette période, la mention « 01.01.2021 – 31.12.21 » constituant une simple erreur matérielle.

La demande en paiement est partant à dire fondée pour le montant réclamé de 9.538,72 EUR à titre d'arriérés de loyers.

SOCIETE2.) fait valoir que les Conditions générales ne lui seraient pas applicables, alors qu'elles n'auraient pas été annexées à l'accord de transfert du 25 octobre 2020, impliquant ainsi que la partie demanderesse ne pourrait se prévaloir ni de la majoration du taux d'intérêt, ni d'une indemnité de résiliation.

Force est toutefois de constater que SOCIETE2.) a reconnu dans l'accord de transfert que les conditions et dispositions du Contrat de location lui ont été communiquées et qu'elle les a acceptées.

Les Conditions générales s'appliquent dès lors pleinement.

Il convient partant d'assortir le montant de 9.538,72 EUR des intérêts au taux légal, majoré de 5 points, à partir du 5 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 11.1 des conditions générales « en cas de résiliation anticipée [...] le bailleur aura droit à une indemnité égale à tous les loyers à échoir jusqu'au terme initial du contrat majorée de 10% ainsi que, le cas échéant, des loyers échus impayés et des intérêts de retard calculés au taux de l'intérêt légal. Les intérêts commencent à courir à compter de la première présentation au locataire de la lettre de résiliation ».

La demande en paiement d'une indemnité de résiliation, non autrement contestée par SOCIETE2.), est en conséquence fondée pour le montant réclamé de 7.287,- EUR ([2 x 3.875,36] + 10 % de cette somme) avec les intérêts légaux à partir du 5 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie demanderesse sollicite enfin la condamnation de SOCIETE2.) à lui restituer le matériel loué sous peine d'astreinte.

Aux termes des articles 11.2 et 13 des Conditions générales, la partie demanderesse est tenue de restituer le matériel loué à ses frais à SOCIETE1.).

Il est constant que SOCIETE2.) n'a réservé aucune suite à la demande de restitution formulée par SOCIETE1.) par courrier recommandé du 22 juin 2021.

Il convient partant de condamner SOCIETE2.) à restituer à la partie demanderesse la mini pelle de marque Kobeco faisant l'objet du Contrat de location dans un délai d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

Au vu de l'attitude récalcitrante de SOCIETE2.), il y a lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte de 150,- EUR par jour de retard, plafonné au montant de 3.000,- EUR.

SOCIETE1.) n'a pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande de ce chef doit être déclarée non fondée.

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, mais moyennant caution. L'exécution provisoire sans caution ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir, lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

Tel n'étant pas le cas en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement sans caution.

SOCIETE2.) succombant à l'instance, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

dit la demande recevable,

la **dit** fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 9.538,72 EUR avec les intérêts au taux légal majoré de cinq points à partir du 22 juin 2021, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 7.287,- EUR avec les intérêts au taux légal à partir du 5 avril 2023, jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL à restituer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la mini pelle de marque Kobeco faisant l'objet du contrat de location n° NUMERO3.) conclu le 28 février 2018 dans un délai d'un mois à partir de la signification jugement, sous peine d'astreinte de 150,- EUR par jour de retard, plafonné au montant de 3.000,- EUR,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement sans caution,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens de l'instance.