

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH25/00219

Audience publique du jeudi, dix-neuf mars deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2025-10037 du rôle

Composition :

Anick WOLFF, 1^{ère} vice-présidente ;
Geraldine HEIN, juge-déléguée ;
Serge BERNARD, juge-délégué ;
Ken BERENS, 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 Donald VENKATAPEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse, comparant par Maître Timothée CHARDIN, avocat, en remplacement de Maître Donald VENKATAPEN, avocat à la Cour susdit,

et:

Monsieur **PERSONNE1.)**, commerçant, exerçant professionnellement à L-ADRESSE2.), inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), exerçant son activité sous l'enseigne commerciale « ENSEIGNE1.) »,

partie défenderesse, comparant en personne.

F a i t s :

Par acte de l'huissier de justice Luana COGONI de Luxembourg en date du 18 novembre 2025, la demanderesse a fait donner assignation au défendeur à comparaître le vendredi, 5 décembre 2025 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1^{er} étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2025-10037 du rôle pour l'audience publique du 26 septembre 2025 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la vingt-cinquième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 24 février 2026 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Timothée CHARDIN, en remplacement de Maître Donald VENKATAPEN, mandataire de la partie demanderesse, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Monsieur PERSONNE1.) 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

Suivant contrat numéro 084-6836 du 21 août 2023, (ci-après le « Contrat ») la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a donné en location du matériel de sécurité, acquis pour un montant de 9.280,- EUR auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après le « SOCIETE2.) ») suivant facture n° FA2023-08-002 du 8 août 2023, à PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) ») dans le cadre de l'exploitation de la pharmacie « ENSEIGNE1.) » sise à ADRESSE2.) (ci-après la « Pharmacie »).

Le Contrat a été conclu pour une durée de soixante-trois mois, allant d'août 2023 à novembre 2028, moyennant le paiement d'un loyer mensuel d'un montant de 210,60 EUR toutes taxes comprises.

PERSONNE1.) n'a pas procédé au paiement des loyers pour les mois de mars à juillet 2025.

Malgré plusieurs rappels et une mise en demeure du 16 mai 2025, les factures suivantes sont restées impayées :

- facture n° 0000008409/2025 du 22 février 2025 d'un montant de 210,60 EUR,
- facture n° 0000012072/2025 du 22 mars 2025 d'un montant de 210,60 EUR,
- facture n° 0000014178/2025 du 22 avril 2025 d'un montant de 210,60 EUR,
- facture n° 0000015763/2025 du 22 mai 2025 d'un montant de 210,60 EUR,
- facture n° 0000018563/2025 du 22 juin 2025 d'un montant de 210,60 EUR,

soit un montant total de 1.053,- EUR.

Par courrier recommandé du 19 juillet 2025, SOCIETE1.) a procédé à la résiliation anticipée du Contrat en raison des loyers impayés.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 18 novembre 2025, SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) :

- au paiement du montant total de 1.153,00 EUR au titre des loyers échus et impayés avec les intérêts au taux légal des créances commerciales tel que prévu par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »), majoré de 5 points, à compter de la date d'échéance des factures respectives, sinon à compter de la dernière facture impayée, sinon à compter de la mise en demeure du 16 mai 2025, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- au paiement du montant de 7.920,- EUR au titre de l'indemnité de résiliation avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde,
- au paiement du montant de 6.481,27 EUR au titre de l'indemnité de non-restitution du matériel avec les intérêts légaux, à compter de la demande en justice, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

Elle sollicite en outre la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 3.144,38 EUR sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

SOCIETE1.) réclame enfin l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) base sa demande sur l'article 1134 et suivants du Code civil ainsi que sur ses conditions générales de location (ci-après les « CGL »).

Pour prétendre au paiement du montant de 1.153,- EUR au titre des loyers échus et impayés, SOCIETE1.) fait valoir qu'en vertu du Contrat, PERSONNE1.) aurait l'obligation de payer le prix mensuel de location. En application de l'article 4.3. des CGL, les sommes impayées par les locataires seraient immédiatement exigibles.

Afin de justifier la résiliation du Contrat, SOCIETE1.) s'appuie sur l'article 10.2 des CGL, en exposant que PERSONNE1.) n'aurait pas payé les mensualités à partir du mois de mars 2025 jusqu'au mois de juillet 2025, de sorte qu'elle aurait valablement procédé à la résiliation du Contrat en date du 19 juillet 2025.

Elle soutient que conformément à la clause pénale prévue à l'article 11.1. des CGL et suite à la résiliation du Contrat, elle pourrait prétendre aux paiements mensuels d'un montant de 180,00 EUR restant à échoir jusqu'au terme du Contrat (40 x 180,00 EUR), à majorer de 10% (720,- EUR), soit un montant total de (7.200 + 720,- EUR =) 7.920,-

EUR.

A titre subsidiaire, elle base cette demande sur l'article 1184 du Code civil et sollicite la résolution du Contrat avec l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 7.920,- EUR.

Pour prétendre à l'indemnité de non-restitution du matériel loué, SOCIETE1.) se base sur les articles 11.2. et 13. des CGL. Cette indemnité serait à calculer selon la formule « [Prix d'achat des Produits par le Bailleur / Durée totale du contrat de location exprimée en mois x durée du contrat restant exprimée en mois] x 1,1 ».

Il y aurait partant lieu de lui allouer une indemnité à hauteur de (9.280,- EUR / 63 mois x 40 mois x 1,1 =) 6.481,27 EUR.

A l'audience des plaidoiries, en réponse aux développements de PERSONNE1.), SOCIETE1.) fait plaider que le Contrat n'aurait été ni transféré au repreneur de la Pharmacie, ni résilié par PERSONNE1.).

Elle précise ensuite que la relation contractuelle liant PERSONNE1.) à SOCIETE2.) aurait concerné la seule maintenance du système alors que le Contrat aurait exclusivement porté sur la location du matériel.

Enfin, SOCIETE1.) insiste ensuite sur sa demande tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige et donne à considérer qu'elle n'aurait fait appel à un avocat qu'après avoir adressé plusieurs rappels et une mise en demeure à PERSONNE1.), malgré lesquels les loyers en souffrance seraient restés impayés. L'intervention de son conseil résulterait ainsi d'une faute dans le chef PERSONNE1.) qui l'aurait contrainte à introduire la présente action en justice.

PERSONNE1.) conclut au rejet de l'intégralité des prétentions de SOCIETE1.).

Il expose à ce titre que l'installation du matériel de sécurité en 2019 aurait été réalisée par une société dénommée SOCIETE3.), dont les activités auraient ensuite été reprises par SOCIETE2.) en 2023.

Il fait ensuite valoir qu'il aurait cessé son activité professionnelle le 22 février 2025, date de son départ à la retraite, et que la Pharmacie aurait été reprise dès le lendemain par son successeur.

Le même jour, il aurait été procédé au transfert de ses contrats de location, incluant celui relatif au système de sécurité intitulé « Contrat de prestation de services - Matériel de sécurité », daté du 11 février 2025, conclu entre son successeur et la SOCIETE2.) sur lequel figure la mention manuscrite « Arrêt et solde des contrats par SOCIETE2.) du 27/02/2024, 17/03/2023 et 18/08/2023 ».

PERSONNE1.) en déduit qu'à compter dudit transfert, il aurait été libéré de toute obligation contractuelle au titre du matériel de sécurité.

Le repreneur de la Pharmacie aurait ensuite fait désinstaller et remplacer le système de sécurité par une tierce entreprise sans toutefois en référer à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) aurait ensuite contacté à plusieurs reprises tant SOCIETE2.) que SOCIETE1.) pour leur restituer le matériel de sécurité détenu entre ses mains. Cependant, aucune des entreprises n'aurait manifesté le souhait de récupérer ledit matériel qui demeurerait à ce jour en sa possession.

Motifs de la décision

La demande, régulièrement introduite dans les forme et délai de la loi, est ainsi à déclarer recevable.

I. Sur le fond de la demande

Aux termes de 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 application des principes directeurs régissant la charge de la preuve rappelés ci-dessus, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

- Les arriérés de loyers

L'article 1709 du Code civil dispose que « *le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer* ».

Il résulte des pièces, dont notamment le Contrat, les CGL et les renseignements fournis à l'audience que PERSONNE1.), n'a pas procédé au paiement des loyers depuis le mois de mars 2025.

Pour justifier cette défaillance, PERSONNE1.) invoque le transfert du Contrat au repreneur de la Pharmacie en date du 11 février 2025.

Toutefois, il ressort de l'examen du document intitulé « Contrat de prestation de services – Matériel de sécurité » que celui-ci a pour seul objet la maintenance du matériel de sécurité litigieux et non sa location, objet du présent litige.

Ce document est dès lors dépourvu de pertinence pour la solution du présent différend et ne saurait justifier l'interruption du paiement des loyers alors que le Contrat demeurerait en vigueur.

La demande de SOCIETE1.) est par conséquent à dire fondée en son principe.

Quant au quantum, force est de relever que le montant réclamé de 1.153,- EUR ne résulte pas des pièces versées en cause, alors qu'il ne ressort pas des CGL que la demanderesse aurait droit au paiement de 100,- EUR à titre de frais administratifs.

Dans ces conditions, la demande est à dire fondée pour le montant de 1.053,- EUR,

tel qu'il ressort notamment du décompte de SOCIETE1.), de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de 1.053,- EUR avec les intérêts légaux majorés de cinq points conformément à l'article 4.3 des CGL, à compter de la date d'échéance des factures respectives, jusqu'à solde.

- *L'indemnité de résiliation du Contrat*

Le Contrat a été résilié anticipativement par SOCIETE1.) en date du 19 juillet 2025 pour cause de non-paiement de plusieurs loyers échus.

Il est constant en cause que PERSONNE1.), n'a pas payé les loyers mensuels échus à compter du mois de mars 2025.

Tel que retenu ci-dessus, l'argumentation de PERSONNE1.) quant à une résiliation unilatérale de sa part ou encore d'un commun accord avec SOCIETE1.) est inopérante.

Par conséquent, SOCIETE1.) a, conformément à l'article 10.2 des CGL, valablement résilié unilatéralement le Contrat en date du 19 juillet 2025.

L'article 11.1. des CGL stipule qu'« *en cas de résiliation anticipée dans les conditions définies à l'article précédent, ou en cas de résiliation judiciaire du Contrat, résultant d'une résolution judiciaire de la vente du Matériel ou de la Licence en raison d'un vice affectant les Produits concernés, 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 commenceront à courir à compter de la première présentation au Locataire de la lettre de résiliation* ».

En l'espèce, le Contrat a été signé le 21 août 2023 avec une durée de location de 63 mois à compter du mois d'août 2023 et jusqu'au mois de novembre 2028.

Il restait dès lors 40 loyers trimestriels à échoir au moment de la résiliation du Contrat.

La demande de SOCIETE1.) est dès lors à dire fondée pour le montant réclamé en application de l'article 11.1. des CGL, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.), au paiement du montant de $(40 \times 180 \times 1,1 =) 7.920,-$ EUR, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

- *L'indemnité de non-restitution du matériel*

En application de l'article 11.2. des CGL, en cas de résiliation anticipée du Contrat « *le locataire perd tout droit de possession sur le Matériel loué. Il doit le restituer dans les conditions prévues à l'article 13 des CGL* ».

L'article 13.3. des CGL indique qu'« *au terme du Contrat, quelle qu'en soit la cause : (...)*

- Matériel : le Locataire devra procéder à ses frais et à ses risques, à la restitution du Matériel, incluant notamment le démontage, l'emballage, le transport et/ou les visites techniques rendues nécessaires, à l'adresse du Bailleur indiquée au contrat, dès la date de prise d'effet de la résiliation ou d'expiration du contrat. Le bailleur se réserve

le droit de demander la restitution du Matériel au siège d'un tiers moins éloigné que celui du Bailleur.

Les Produits devront être restitués en bon état, notamment de fonctionnement, être conforme à l'état d'origine et n'avoir subi qu'une usure normale depuis leur délivrance au Locataire. Si tel n'était pas le cas, le Bailleur se réserve la faculté de faire procéder, aux frais du Locataire, à la remise en état nécessaire ».

L'article 13.4. des CGL précise que « *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% ».*

Il ressort des développements faits à l'audience que PERSONNE1.) a contacté SOCIETE2.) et SOCIETE1.) en vue de restituer le matériel de sécurité et convenir d'un rendez-vous à cette fin. PERSONNE1.) insiste sur le fait que ces dernières ont décliné ses propositions, respectivement n'ont jamais donné de suites à ses sollicitations.

SOCIETE1.) ne fournit aucune explication justifiant son refus de réceptionner le matériel et ne prend pas autrement position à cet égard.

Il résulte encore d'un courrier adressé à SOCIETE1.) en date du 16 février 2026, soit le jour de l'audience des plaidoiries, que PERSONNE1.) a réitéré son offre de restituer le matériel en location.

Dans ces conditions, le bien-fondé de l'indemnité de restitution telle que réclamée laisse d'être établi, de sorte que la demande de SOCIETE1.) est à dire non fondée de ce chef.

- *Les frais et honoraires d'avocat*

SOCIETE1.) demande encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par elle dans le cadre du présent litige, qu'elle chiffre à 3.144,38.- EUR, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».*

L'article 1383 du même code poursuit que « *chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence ».*

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54).

Afin de prospérer dans sa prétention, la partie demanderesse doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la partie adverse, d'un dommage et d'un lien causal, en

ce que la demande est basée sur la responsabilité civile.

Le tribunal relève d'emblée que la demanderesse ne produit aucun justificatif de règlement des honoraires prétendument engagés en relation avec des prestations de conseil juridique relatives à la présente instance. L'ordre de paiement versé aux débats ne saurait constituer une preuve de paiement effectif, dès lors qu'il ne démontre pas l'exécution dudit paiement.

Partant, la demande de SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige est à dire non fondée.

II. Sur les demandes accessoires

SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle n'établit cependant pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande est à dire non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, il est à condamner aux frais et dépens.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande,

la **dit** partiellement fondée, partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.053,- EUR, avec les intérêts légaux majorés de cinq points conformément à l'article 4.3 des conditions générales de location, à compter de la date d'échéance des factures respectives, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 7.920,- EUR, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde,

la **rejette** pour le surplus ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés, partant la **rejette** ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant la **rejette** ;

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.