

Arrêt N° 69/17 IV-COM

Audience publique du cinq avril deux mille dix-sept

Numéros 42545 du rôle

Composition :

Roger LINDEN, président de chambre;
Marianne HARLES, première conseillère;
Mylène REGENWETTER, conseillère;
Eric VILVENS, greffier.

Entre

la société anonyme A, établie et ayant son siège social à, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Martine Lisé de Luxembourg du 19 juin 2015,

comparant par Maître Luc Jeitz, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme B, établie et ayant son siège social à, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

intimée aux fins du prédit acte Lisé,

comparant par Maître Cathy Arendt, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Suivant acte de vente du 19 mars 2010, la société anonyme B a acquis de la part de la société anonyme A un bâtiment commercial sis à ... qui avait été donné en location suivant contrat de bail du 1^{er} décembre 2008 à la société C. Le locataire avait viré le 2 décembre 2008 le montant de 75.000 € sur le compte bancaire de la société A afin de garantir le paiement du loyer, des frais locatifs, des charges, de la remise en état des lieux ainsi que du nettoyage final. Ce contrat était encore en cours au moment de la vente de l'immeuble à la société B.

Par acte d'huissier de justice du 29 octobre 2014, la société B a fait donner assignation à la société A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour la voir condamner à lui payer le montant de 75.000 € avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} décembre 2010, date de la fin du contrat de bail du 1^{er} décembre 2008, sinon à compter du 5 août 2014, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Elle a en outre sollicité la condamnation de cette société au paiement de la somme de 3.628 € au titre de frais d'enregistrement du bail en application de l'article 22 du contrat de bail du 1^{er} décembre 2008 ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement du 23 avril 2015, le tribunal a déclaré fondée la demande de la société B pour le montant de 75.000 €. La demande relative au paiement des frais d'enregistrement du contrat de bail a été rejetée. La société A a été condamnée à une indemnité de procédure de 750 € ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du 19 juin 2015, la société A a relevé appel de ce jugement qui ne lui a pas été signifié.

Elle conclut par réformation à se voir décharger de toute condamnation prononcée à son égard et réclame une indemnité de procédure de 1.500 €.

La société B interjette appel incident contre le jugement de première instance et reproche au tribunal d'avoir rejeté sa demande en remboursement des frais d'enregistrement du contrat de bail du 1^{er} décembre 2008.

Elle sollicite pour le surplus la confirmation du jugement de première instance et réclame une indemnité de procédure de 2.000 €.

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été interjetés dans les forme et délai de la loi.

I. Quant à l'appel principal de la société A

Pour faire droit à la demande en condamnation de la société B en paiement des 75.000 €, le tribunal a tout d'abord noté qu'aux termes de l'article 7 de l'acte notarié de vente du 19 mars 2010, la société venderesse a déclaré céder à l'acheteur toute créance de loyers.

Il a ensuite relevé qu'en application de l'article 1692 du Code civil, en cas de vente d'un immeuble donné à bail, la garantie locative qui constitue un accessoire de la créance de loyers est transférée de plein droit à celui qui acquiert ledit immeuble.

La société défenderesse s'est prévalu de la clause insérée dans l'article 7 du contrat de vente que « *l'acheteur libère le vendeur de toute obligation issue du bail* » pour soutenir que la société B aurait renoncé au remboursement de la garantie bancaire de 75.000 €. Ce raisonnement a été rejeté par la juridiction de première instance motif pris que le transfert de la garantie locative n'est pas une obligation issue du bail, mais découle directement de l'application de l'article 1692 du Code civil.

Le tribunal a retenu qu'à défaut de disposition contraire dans le contrat de vente, la garantie locative de 75.000 € a été transférée de plein droit à la société B en tant qu'accessoire des créances de loyers cédées en application de l'article 7 de l'acte de vente du 19 mars 2010.

La société A a en conséquence été condamnée au paiement de 75.000 € avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 5 août 2014, jusqu'à solde.

L'appelante au principal fait grief à la juridiction de première instance de ne pas avoir retenu qu'en application de l'article 7 du contrat de vente du 19 mars 2010, elle serait libérée de toutes les obligations issues du contrat de bail du 1^{er} décembre 2008 encore en cours au moment de la vente, y compris de l'obligation de rembourser la garantie locative en fin de contrat. Elle argumente que la société B aurait aux termes de cette disposition contractuelle claire et non équivoque renoncé à réclamer le remboursement de la garantie locative à l'ancien propriétaire des lieux. Par l'effet de la clause insérée à l'article 7 du contrat de vente, les parties auraient clairement manifesté leur intention de vouloir déroger aux dispositions de l'article 1692 du Code civil.

Faire droit à la demande en restitution de la garantie locative reviendrait à accorder à la société B une réduction sur le prix de vente de l'immeuble.

L'appelante ajoute encore que du fait de l'acquisition de l'immeuble, la société B « *est devenue la seule débitrice de la garantie locative qu'elle a partant l'obligation de rembourser en fin de bail* ». Subrogée dans tous les droits de la société A en qualité de bailleuse en application de l'article 1250 du Code civil, l'intimée serait du fait de la transmission du contrat tenue au remboursement des 75.000 € au locataire du bien. Finalement, l'appelante argumente encore que l'acte notarié du 19 mars 2010 emporterait « *cession de dette de la société A à la société B* ». L'obligation de restitution de la garantie locative étant une dette née après la cession du contrat de bail, elle resterait à la seule charge de la société intimée.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption de la motivation de la juridiction de première instance. Elle conteste toute renonciation expresse ou tacite de sa part relative au remboursement de la garantie locative de 75.000 €. Elle renvoie à l'article 7 du contrat de vente précité pour soutenir que les parties ont expressément prévu la cession de toutes créances de loyers au profit du nouveau propriétaire des lieux et qu'en l'absence d'une disposition spécifique relative à la garantie locative, l'article 1692 du Code civil resterait applicable. La caution litigieuse constituant un accessoire des créances de loyer, elle aurait dû être transférée lors de la vente de l'immeuble par la société A à la société B.

L'intimée conteste encore l'affirmation de la société A que les parties auraient lors des négociations ayant précédé la vente de l'immeuble discuté de la garantie locative versée par la société C, respectivement que le quantum de la garantie locative aurait été un élément pris en compte dans la fixation du prix de vente de l'immeuble finalement retenu par les parties litigantes.

Appréciation de la Cour

Il n'est pas contesté que la caution de 75.000 € n'a pas été continuée à la société B après que celle-ci est devenue propriétaire de l'immeuble donné en location.

Il est également constant en cause que le contrat de bail précité est venu à échéance fin novembre 2013. Par courrier recommandé du 22 juillet 2014, la société C s'est par l'intermédiaire de son avocat adressée à la société B afin d'obtenir la restitution de la garantie locative de 75.000 € (pièce n°1 de Maître Jeitz).

Par courrier recommandé du 30 juillet 2014, la société B a fait sommer la société A soit de transférer le montant de 75.000 € sur le compte tiers de son avocat, soit de restituer le dit montant directement à la société C (pièce n° 2 de Maître Arendt).

Par requête du 13 octobre 2015, la société C a fait convoquer la société B devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, aux fins de la voir condamner à lui rembourser la garantie locative précitée.

Par jugement du 17 février 2015, cette demande a été déclarée fondée pour la somme réclamée (pièce n° 5 de Maître Jeitz).

Aux termes de l'article 7 de l'acte de vente du 19 mars 2010, les parties litigantes ont disposé que « *par le présent acte, le vendeur cède à l'acheteur toute créance de loyers à l'encontre du locataire actuel de l'immeuble à partir de la date d'entrée en jouissance (...)* » (pièce n° 4 de Maître Jeitz).

Aux termes de l'article 1692 du Code civil, « *la vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque* ».

L'article dispose que le cessionnaire acquiert la créance avec tous ses accessoires, toutes les sûretés qu'elle pouvait comporter. C'est là une différence avec la novation qui, par définition, éteint la dette initiale et, avec elle, les sûretés dont elle était assortie.

La chambre commerciale de la Cour de cassation française a estimé par le passé qu'en cas de vente d'un immeuble loué, l'acquéreur, nouveau bailleur, ne pouvait se prévaloir du cautionnement souscrit au profit du premier bailleur en garantie du paiement des loyers (Cass. Com. 26 oct. 1999, n° 97-15.794, Bull. civ. IV, n° 184 ; D. 2000. 224, note L. Aynès).

Cette solution fut vivement critiquée en doctrine notamment parce qu'elle fragilisait excessivement le cautionnement et qu'elle décourageait les ventes d'immeubles.

L'assemblée plénière de la Cour de cassation française est revenue sur cette solution, en retenant que le cautionnement garantissant les loyers est, sauf stipulation contraire, transmis de plein droit au nouveau propriétaire de l'immeuble (Cass., ass. plén., 6 déc. 2004, n° 03-10.713 , JCP 2004. II. 10010, note S. Piedelièvre ; D. 2005. 227, note L. Aynès ; RDC 2005. 406, obs. Houtcieff ; RTD com. 2005. 51, obs. J. Monéger). La cession du bail n'éteint plus le contrat de cautionnement (Dalloz, Rép. droit civ., Cession de créance par Claude Ophèle, n° 212 et suiv., avril 2008, actualisation avril 2016).

Ainsi l'accessoire suit dans la cession le principal auquel il est par nature attaché, sauf si les parties en ont expressément décidé autrement. Il est même transmis de plein droit au nouveau propriétaire.

La société appelante soutient cependant que par l'insertion de l'article 7 au contrat de vente du 19 mars 2010 aux termes duquel « *l'acheteur libère le vendeur de toute obligation issu du bail grevant l'immeuble* », la société B aurait renoncé à l'application de l'article 1692 du Code civil.

La Cour ne saurait suivre ce raisonnement.

Il convient tout d'abord de relever que les renonciations à un droit ne se présument pas. Elles doivent révéler la volonté claire et non équivoque d'une partie de renoncer à sa créance.

La clause litigieuse doit être lue ensemble avec celle qui la précède inscrite dans le même article 7 disposant que « *le vendeur cède à l'acheteur toute créance de loyers à l'encontre du locataire actuel de l'immeuble à partir de la date d'entrée en jouissance* ».

Il est de principe que le transfert de la créance de loyer entraîne celui du cautionnement, voire de la garantie bancaire.

Contrairement à l'argumentation de la société A, la clause litigieuse ne constitue pas une dérogation, voire une renonciation au principe inscrit à l'article 1692 du Code civil, mais ne fait que libérer le vendeur, en l'occurrence, la société A de ses obligations de bailleur à l'encontre de la société locataire. A partir de la date d'entrée en jouissance des lieux de l'acquéreur de l'immeuble, la société A n'est plus, du fait de la cession du contrat de bail et de la cession des créances de loyers, tenue d'une quelconque obligation à l'égard de son ancien locataire.

C'est toutefois à bon droit que le tribunal de première instance a retenu que le transfert de la garantie locative n'est pas une obligation issue du contrat de bail, mais résulte du contrat de vente de l'immeuble donné à bail et de l'article 1692 du Code civil.

Finalement, l'argumentation de la société appelante que les parties auraient tenu compte du montant de la garantie locative lors de la fixation du prix de vente de l'immeuble ne trouve aucun appui parmi les pièces soumises à la Cour et reste par conséquent à l'état de pure allégation.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer sur ce point.

C'est encore à juste titre que la juridiction de première instance a condamné la société A à payer à la société B une indemnité de procédure de 750 €, étant donné qu'il aurait été inéquitable de laisser à charge de la société demanderesse les frais non compris dans les dépens.

La demande de la société A basée sur l'article 240 du NCPC a à bon droit été rejetée.

L'appel principal n'est dès lors pas fondé.

II. Quant à l'appel incident de la société B

L'appelante fait valoir qu'en application de l'article 22 du contrat de bail conclu avec la société C, la société A aurait dû procéder à l'enregistrement du contrat de bail ce qu'elle aurait omis de faire. Le contrat aurait été enregistré par la société B pour la somme de 3.628 €.

L'appelante sur incident conclut, par réformation, à voir condamner la société A au paiement de cette somme.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris de ce chef.

Le tribunal a rejeté cette demande, motif pris qu'aux termes de l'article 7 du contrat de vente du 19 mars 2010, le vendeur a été libéré de toute obligation issue du bail.

Il est vrai que l'article 22 du contrat de bail conclu entre les sociétés A et C a mis les frais d'enregistrement à charge du bailleur, qui était à l'époque la société A (pièce n° 2 de Maître Jeitz)

C'est cependant à bon droit et par une motivation que la Cour fait sienne que le tribunal de première instance a rejeté la demande de la société B.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé.

III. Quant aux indemnités de procédure

Au vu du sort réservé à son appel, la demande de la société A en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

La société B ayant obtenu gain de cause sur la majorité de ses moyens, il serait inéquitable de laisser à sa charge tous les frais non compris dans les dépens.

La Cour lui alloue la somme de 1.000 €.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de la société anonyme A en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme A à payer à la société anonyme B une indemnité de procédure de 1.000 €,

condamne la société anonyme A aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Cathy Arendt, avocat concluant, sur ses affirmations de droit.