

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

**No. 1133/24**  
**du 7 octobre 2024**

**Audience publique du lundi, sept octobre deux mille vingt-quatre**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

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

*élisant domicile en l'étude de Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Bascharage,*

**partie demanderesse,**

représentée par Maître Richard STURM, susdit,

**e t :**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

représentée par Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

**FAITS :**

Par exploit ci-annexé de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 avril 2024, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 24 mai 2024 à 09.30 heures,

pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 23 septembre 2024.

Maître Richard STURM, représentant de la partie demanderesse, exposa le sujet de l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Le représentant de la partie défenderesse, Maître Daniel CRAVATTE, fut entendu en ses moyens et explications.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

### **le jugement qui suit :**

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 avril 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal de Paix de céans pour voir condamner cette dernière à lui payer la somme de 5.897,42.- euros avec les intérêts légaux à partir du 18 janvier 2024 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde du chef de restitution de cautions locatives et de loyers du mois de janvier 2024 dans la suite de la vente d'un immeuble par acte de vente du 18 janvier 2024. La requérante réclame encore la condamnation de la défenderesse au paiement du montant de 1.989.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base de la responsabilité contractuelle et du montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait fait l'acquisition de la part de la SOCIETE2.) d'un immeuble composé de trois appartements et d'un studio sis à ADRESSE3.). Au moment de la vente, la SOCIETE2.) aurait été informée qu'elle devrait rétrocéder à la partie acquéreuse le montant des loyers pour le mois de janvier 2024 au prorata temporis ainsi que l'intégralité des cautions perçues pour les 4 baux en cours. Comme deux des locataires d'appartement aurait quitté les lieux après la vente, la caution leur aurait été restituée par la SOCIETE2.). Cette dernière devrait donc verser à la partie requérante les garanties locatives du studio loué par PERSONNE1.), soit 1.500.- euros, et de l'appartement occupé par PERSONNE2.), soit 2.850.- euros. La SOCIETE2.) devrait pareillement encore régler le prorata du montant des loyers et les avances sur charges pour le mois de janvier 2024 des appartements occupés par PERSONNE3.) (479,68.- euros) et PERSONNE4.) (624,19.- euros) et ainsi que du studio occupé par PERSONNE1.) (443,55.- euros).

La SOCIETE1.) réclame encore le montant de 1.989.- euros du chef de frais et honoraires d'avocat alors que la partie défenderesse aurait engagé sa responsabilité contractuelle en ne satisfaisant pas à ses obligations contractuelles.

La partie demanderesse conteste encore formellement que l'ancien propriétaire puisse encore faire valoir des arriérés de charges locatives concernant les locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.), respectivement une prétendue fourniture de mazout non prévue au contrat.

La SOCIETE2.) pour sa part conclut à titre principal au débouté de la demande alors que la SOCIETE1.) ne disposerait d'aucune base juridique pour agir contre la partie venderesse estimant que *« si la créance du vendeur-bailleur est exigible avant la vente ou qu'elle se rapporte à des obligations devant être exécutées par le preneur avant ladite vente, elle restera acquise au vendeur-bailleur »*.

Sur base de ce raisonnement, tant les cautions locatives que les loyers encaissés pour le mois de janvier 2024 resteraient acquis au bailleur-vendeur.

La défenderesse soutient ensuite avoir soumis une proposition d'arrangement à la partie défenderesse que celle-ci aurait néanmoins rejetée de sorte qu'elle serait devenue caduque.

À titre subsidiaire, et pour le cas où le tribunal estimerait que la demanderesse disposerait d'une base juridique pour agir, elle renvoie au tableau récapitulatif versé en cause reprenant les montants pouvant revenir à la SOCIETE1.) après déduction des décomptes de charges locatives pour les locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.). La SOCIETE2.) a encore formulé une demande reconventionnelle à hauteur de 1.660,20.- euros à titre de *« fourniture de mazout en date du 12 décembre 2023 »*.

Plus subsidiairement, la demande relative aux frais et honoraires d'avocat devrait être rejetée alors que le mandataire de la partie demanderesse ne serait autre que son propriétaire de sorte qu'il ne pourrait pas émettre une facture contre lui-même.

La SOCIETE1.) y réplique en insistant fermement sur le principe qu'en cas de transfert de propriété d'un immeuble loué, tant les loyers au prorata temporis que les cautions seraient également transférés au nouveau propriétaire.

Pour les décomptes de charges locatives, la SOCIETE1.) souligne que la partie venderesse aurait amplement eu le temps de la soumettre et qu'elle aurait été consciente qu'elle devrait les présenter avant la vente.

La demande reconventionnelle relative à la fourniture de mazout serait à rejeter pour défaut de base légale.

La demande en octroi des frais et honoraires serait justifiée alors que l'avocat aurait dû effectuer le travail tel qu'il devrait le faire pour tout litige.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

La SOCIETE2.) était propriétaire d'un immeuble situé à ADRESSE4.), et avait conclu quatre contrats de bail par lesquels elle avait donné en location trois appartements et un studio à différents preneurs, à savoir PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Suite à une vente par acte notarié en date du 18 janvier 2024, cet immeuble a été acquis par la SOCIETE1.).

Le tribunal retient encore qu'il y a accord sur les points suivants :

- la locataire PERSONNE3.) a payé à SOCIETE2.) le loyer de janvier 2024 (730.- euros) et les avances (150.- euros) ; la caution a été libérée alors qu'elle a quitté les lieux par la suite
- le locataire PERSONNE1.) a payé à SOCIETE2.) le loyer de janvier 2024 (650.- euros) et les avances (150.- euros) et la caution à hauteur de 1.500.- euros n'a pas été libérée
- le locataire PERSONNE4.) a payé à SOCIETE2.) le loyer de janvier 2024 (950.- euros) et les avances (150.- euros) ; la caution a été libérée alors qu'il a quitté le lieux par la suite
- le locataire PERSONNE2.) n'a pas réglé le loyer et les avances de janvier 2024 mais la caution à hauteur de 2.850.- euros n'a pas été libérée

L'acte de vente du 18 janvier 2024 contient la clause suivante : « *La partie acquéreuse devient à compter de ce jour propriétaire de l'objet de vente. Elle en aura la jouissance effective et personnelle à partir d'aujourd'hui par la perception des loyers, étant subrogée dans tous les droits et devoirs de la partie venderesse contre les locataires existant éventuellement en vertu de contrats de bail écrits ou verbaux.* ».

#### La demande principale :

La SOCIETE2.) estime que la SOCIETE1.) n'aurait pas qualité pour agir quant au paiement des loyers avec charges et des garanties locatives.

En ce qui concerne les garanties locatives, ce raisonnement est à rejeter.

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.

L'assemblée plénière de la Cour de cassation française a retenu 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, no 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.

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.

Sauf si la garantie locative est acquise au vendeur pour des dettes échues au moment de la vente de l'immeuble, l'acquéreur peut exiger au moment de la vente que la garantie lui soit transmise. Tenu d'exécuter les obligations du bailleur, il peut réclamer le transfert de la garantie en ses mains. La garantie ne peut rester en possession du vendeur, sans cause, puisque par l'effet de l'acte de vente, le vendeur-bailleur n'est plus créancier (Les Nouvelles, Le louage de choses, numéro 555).

C'est donc à juste titre que la SOCIETE1.) réclame paiement des deux garanties locatives s'élevant à 2.850.- respectivement 1.500.- euros.

S'agissant des loyers avec avances sur charges payés par les locataires pour le mois de janvier 2024, le tribunal constate que ceux-ci concernent une période antérieure à la vente, soit une période où l'ancien propriétaire était créancier de ces loyers avec avances, payables et échus, d'après les contrats de bail versés en cause, au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Ainsi, comme ces créances étaient exigibles avant la vente et à défaut de stipulation contraire, elles resteront acquises au vendeur-bailleur.

La SOCIETE2.) réclame à son tour la « compensation » des garanties locatives avec les décomptes des frais et charges des locataires PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Le tribunal se doit de constater qu'il s'agit en l'occurrence de créances éventuelles du bailleur-vendeur à l'égard de deux de ses anciens locataires et non du bailleur-acquéreur. Même à admettre qu'il s'agit de créances échues au moment de la vente de l'immeuble, force est de constater que ces créances ne

remplissement pas le caractère de certitude de sorte qu'une « compensation » avec les garanties locatives transmises à la SOCIETE1.) ne se conçoit pas.

La demande principale est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 4.350.- euros.

La demande reconventionnelle relative à la facture de mazout :

L'acte de vente dispose encore que l'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement et il n'a pas été fait état d'une autre disposition ou convention entre parties qui mettrait à charge de la partie acquéreuse l'obligation de régler à la partie venderesse l'équivalent de la valeur de la quantité de mazout se trouvant dans le réservoir de l'immeuble de sorte que la SOCIETE2.) est à débouter de sa demande reconventionnelle.

Compte tenu des développements qui précèdent, la SOCIETE2.) est à condamner à payer à la SOCIETE1.) la somme de 4.350.- euros avec les intérêts légaux à partir du 29 avril 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant aux frais d'avocat :

La SOCIETE1.) réclame encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement du montant de 1.989.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat engendrés par l'attitude de la partie défenderesse sur base de la responsabilité contractuelle.

Les frais irrépétibles sont ceux dont on ne peut pas demander le remboursement. Il s'agit des frais engagés par une partie à l'occasion d'une instance, mais qui ne sont pas compris dans les dépens. Ils recouvrent les frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, les frais engagés pour obtenir certaines pièces, les honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables et les honoraires d'avocat.

Depuis un arrêt rendu en date du 8 juillet 2004, la Cour de cassation française a maintenu sa position suivant laquelle les frais non compris dans les dépens ne constituent pas un préjudice réparable et ne peuvent être remboursés que sur

le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, l'équivalent de l'article 240 du nouveau code de procédure civile luxembourgeois (V. notamment Cour de cassation, Chambre civile 1, 25 septembre 2013 ; Cour de cassation, Chambre commerciale, 9 avril 2013 ; Cour de cassation, Chambre civile 3, 31 mars 2009).

L'indemnité visée trouve son origine dans une responsabilité sans faute, le juge tenant compte de l'équité et de la situation économique des parties.

D'après la prédite jurisprudence, non suivie par la Cour de cassation luxembourgeoise dans son arrêt du 9 février 2012, le préjudice résultant des

frais irrépétibles ne peut être réparé qu'au titre d'un régime d'indemnisation spécifique dont le caractère forfaitaire permet d'éviter que le juge exerce indirectement un contrôle sur certaines rémunérations.

Dans la mesure où les frais d'avocat sont inclus dans les frais irrépétibles que l'indemnité de procédure de l'article 240 est censée compenser, l'allocation de dommages-intérêts à titre de remboursement des frais d'avocat conduirait à une double indemnisation du même préjudice.

Le tribunal estime encore qu'en l'absence de tarification des honoraires d'avocat respectivement d'harmonisation dans l'évaluation des sommes à allouer, le principe du cumul entre les deux formes d'indemnisation paraît bien critiquable. Le caractère libre de la fixation des honoraires rend l'indemnisation extrêmement variable et il se pose ainsi la question si les honoraires mis en compte constituent un préjudice direct.

En conclusion, le tribunal retient que l'indemnisation recherchée ne peut uniquement se faire que par le biais de l'indemnité de procédure.

Par ailleurs, au cas où l'action ou la défense en justice de la partie adverse dégenère en faute, celui qui a gagné son procès peut en tout état de cause obtenir réparation de son préjudice au titre d'une procédure abusive ou téméraire.

Un tel cas de figure n'est pas donné en l'espèce.

La partie requérante est donc à débouter de cette demande.

Quant à l'indemnité de procédure :

La SOCIETE1.) sollicite encore l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. fr. 2<sup>e</sup>, 10 oct. 2002, Bull. 2002 II N° 219 p. 172).

La partie demanderesse n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

## PAR CES MOTIFS

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**déclare** les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme ;

**déclare** la demande principale partiellement fondée ;

**déclare** la demande reconventionnelle non fondée ;

partant,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 4.350.- euros avec les intérêts légaux à partir du 29 avril 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

**déboute** la société anonyme SOCIETE1.) de ses demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.