

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2705/23  
du 24.10.2023

Dossier n° L-BAIL-220/23

Audience publique extraordinaire  
du vingt-quatre octobre  
deux mille vingt-trois

---

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.) ;

partie demanderesse,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t

la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S.,

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 et associé commandité actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE3.) S.A., qui est établie et a son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions ;

partie défenderesse,

faisant défaut.

---

## Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 31 mars 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du vendredi, 12 mai 2023 à 9 heures, salle JP 0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 3 octobre 2023 à 9 heures, salle JP 0.15.

La requérante, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., comparut par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, tandis que la défenderesse, la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S., fit défaut.

Le mandataire de la partie saisissante fut entendu en ses explications et conclusions.

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

### le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 31 mars 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. devant le tribunal de paix, siégeant en de bail à loyer, pour l'entendre condamner à lui payer les montants suivants :

- 36.250.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 décembre 2022, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre du remboursement des garanties bancaires libérées avec les commissions en lien avec la libération des garanties locatives,
- 30.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre d'appel abusif aux garanties bancaires,
- 452,85.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, au titre du remboursement de frais d'huissier relatifs à l'établissement de l'état des lieux de sortie.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame finalement une indemnité de procédure de 6.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir et la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La demande est régulière en la forme et partant recevable.

La société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S., bien que régulièrement convoquée à comparaître à l'audience, n'y a pas comparu ni en personne, ni par mandataire.

Comme il résulte de la convocation lui adressée qu'elle n'a été remise ni à son représentant légal, ni à un fondé de pouvoir de celui-ci, ni encore à une personne habilitée à cet effet, de sorte que, conformément à l'article 79, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Les faits et rétroactes de l'affaire se résument comme suit :

- le 17 février 2007, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a pris en bail auprès de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. un dépôt sis à ADRESSE3.) (lot 019 de 510 m<sup>2</sup>) (ci-après le « *Contrat de bail n° 1* ») et un deuxième dépôt localisé à la même adresse (lot 002 de 760 m<sup>2</sup>) (ci-après le « *Contrat de bail n° 2* ») ;
- aux termes du *Contrat de bail n° 1*, la locataire était tenue de fournir une garantie bancaire d'un montant de 10.800.- euros et aux termes du *Contrat de bail n° 2* une garantie bancaire de 16.050.- euros ;
- le 9 juillet 2007, le *Contrat de bail n° 2* a été résilié d'un commun accord et un nouveau contrat de bail fut conclu entre les parties pour un dépôt d'une surface de 1.200 m<sup>2</sup> située à ADRESSE3.) (ci-après le « *Contrat de bail n° 3* ») prévoyant la constitution d'une garantie bancaire d'un montant de 25.200.- euros ;
- le 24 août 2007, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a constitué une garantie bancaire à première demande auprès de la Banque et Caisse d'Épargne de l'Etat (ci-après la « *BCEE* ») en faveur de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. d'un montant de 10.800.- euros en exécution du *Contrat de bail n° 1* et une deuxième garantie bancaire à première demande auprès de la *BCEE* d'un montant de 25.200.- euros en exécution du *Contrat de bail n° 3* ;
- le 30 août 2007, la société anonyme SOCIETE4.) S.A. a changé sa dénomination en société anonyme SOCIETE5.) S.A. ;

- le 15 juin 2011, le *Contrat de bail n° 1* a été remplacé par un nouveau contrat de bail (ci-après le « *Contrat de bail n° NUMERO4.)* ») conclu entre la partie requérante et la société anonyme SOCIETE5.) S.A. Le *Contrat de bail n° 3* a également été remplacé par un nouveau contrat de bail (ci-après le « *Contrat de bail n° 3bis* ») entre les mêmes parties et portant sur le même immeuble ;
- le 19 septembre 2011, la société anonyme SOCIETE5.) S.A. a résilié le *Contrat de bail n° NUMERO4.)* avec effet au 30 juin 2012 ;
- par courrier du 21 septembre 2011, la société anonyme SOCIETE5.) S.A. a proposé à la partie requérante de remplacer le *Contrat de bail n° NUMERO4.)* et le *Contrat de bail n° 3bis* par un nouveau contrat de bail ;
- le 7 juin 2012, le *Contrat de bail n° NUMERO4.)* et le *Contrat de bail n° 3bis* ont été résiliés d'un commun accord avec effet au 31 décembre 2012 et ont été remplacés par un nouveau contrat de bail prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013 et portant sur la surface réunie des deux halls précédemment pris individuellement en bail à ADRESSE3.) (ci-après le « *Contrat de bail n° 4* ») ;
- aux termes du *Contrat de bail n° 4*, la locataire était tenue de fournir une garantie bancaire d'un montant de 110.400.-euros ;
- par un avenant au *Contrat de bail n° 4* du 14 novembre 2013, les parties ont réduit le montant de la garantie bancaire au montant de 36.000.- euros, soit au montant fourni dans le cadre des baux antérieurs et qui ont été maintenus nonobstant la résiliation de ces baux ;
- le 5 septembre 2017, la société anonyme SOCIETE5.) S.A. a été absorbée par la société anonyme SOCIETE6.) S.A., qui est par conséquent devenue bailleuse de la partie requérante ;
- le même jour (5 septembre 2017), la société anonyme SOCIETE6.) S.A. été absorbée par la société anonyme SOCIETE7.) S.A. ;
- également le même jour (5 septembre 2017), la société anonyme SOCIETE7.) S.A. a été absorbée par le compartiment 4 « SOCIETE2.) » de la société d'investissement à capital variable SOCIETE8.) S.C.A., SICAV-FIS, qui est donc devenue à son tour bailleuse de la requérante ;
- le 24 décembre 2020, l'assemblée générale extraordinaire de la société d'investissement à capital variable SOCIETE8.) S.C.A., SICAV-FIS a transféré tous ses actifs et passifs à la société en commandite par actions SOCIETE2.) ;
- le 28 décembre 2020, la société en commandite par actions SOCIETE2.) a changé sa forme juridique en société en commandite simple.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. explique que par courrier 28 juin 2021, la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. (ci-après la société « SOCIETE2.) ») aurait résilié le *Contrat de bail n° 4* avec effet au 31 décembre 2021.

Elle aurait accepté cette résiliation du bail mais aurait sollicité un délai supplémentaire de six mois à titre d'occupation précaire des lieux afin de pouvoir organiser sereinement son déménagement. Par courriel du 23 décembre 2021, la bailleuse aurait donné son accord à une « *prolongation* » du bail jusqu'au 31 mars 2021 en contrepartie du paiement des loyers et charges.

Le 14 mars 2022, la locataire aurait demandé un nouveau délai au déguerpissement jusqu'au mois d'août 2022. Cette demande aurait été acceptée par courriel du 5 avril 2022. Les travaux d'aménagement des nouveaux locaux ayant pris du retard, la requérante aurait, par courriel du 24 août 2022, informé la bailleuse qu'elle aurait besoin de quelques semaines supplémentaires pour libérer les lieux.

En début du mois d'octobre, elle aurait informé la partie défenderesse qu'elle quitterait les lieux pour le 31 octobre 2022. Le 26 octobre 2022, la bailleuse lui aurait communiqué le décompte des charges pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 octobre 2022 et elle aurait réglé le montant réduit le 8 novembre 2022.

Par courriel du 28 octobre 2022, elle aurait confirmé la date du 31 octobre 2022 et aurait proposé une remise des clés pour cette date. Comme la partie défenderesse n'aurait pas répondu à ce courriel, elle l'aurait relancée par SMS du 31 octobre 2022.

Suivant courrier du 3 novembre 2022, la bailleuse aurait refusé la remise des clés sous des prétextes fallacieux. Malgré mise en demeure de se présenter dans les lieux le 5 décembre 2022 pour assister à la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux de sortie par voie d'huissier de justice, la bailleuse n'y aurait pas comparu. L'huissier de justice aurait par conséquent dressé un état des lieux de sortie unilatéral et se serait ensuite rendu dans les locaux de la partie défenderesse afin d'y restituer les clés. Comme la société SOCIETE2.) aurait refusé la réception des clés, celles-ci lui auraient été envoyées par courrier du 5 décembre 2022. Par ce même courrier, la défenderesse aurait été mise en demeure de libérer la garantie bancaire pour le 15 décembre 2022 au plus tard.

Nonobstant cette mise en demeure, la société SOCIETE2.) aurait omis de libérer la garantie bancaire ; pire, elle aurait fait appel aux deux garanties bancaires à première demande pour un montant de 10.800.- euros, respectivement 25.200.- euros.

La partie requérante reproche dès lors à la société PRIME PROPERTY d'avoir abusivement fait appel aux garanties bancaires, alors qu'elle ne serait redevable ni d'indemnités d'occupation ni de charges et qu'elle aurait restitué les lieux en parfait état tel qu'il résulterait de l'état des lieux de sortie. Elle réclame par conséquent la

condamnation de la partie défenderesse à lui payer la somme de 36.000.- euros ainsi que les commissions bancaires liées aux appels aux garanties bancaires pour un montant total de 250.- euros (2 x 125).

Comme elle aurait compté sur la libération des garanties bancaires pour faire face aux nombreux frais liés à l'aménagement des nouveaux locaux et au déménagement, elle aurait été confrontée à des problèmes de trésorerie et aurait sollicité un prêt bancaire d'un montant de 30.000.- euros ; or, ce prêt lui aurait été refusé. Elle réclame par conséquent la condamnation de la partie défenderesse à lui payer des dommages et intérêts pour avoir fait abusivement appel aux garanties bancaires et chiffre son préjudice au montant de 30.000.- euros.

La requérante demande en outre que la partie défenderesse soit condamnée à supporter les frais de l'établissement de l'état des lieux de sortie de l'huissier de justice, soit un montant de 452,85.- euros.

Finalement, elle réclame une indemnité de procédure de 6.000.- euros et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### Appréciation

La partie requérante réclame tout d'abord la condamnation de la partie défenderesse à lui rembourser le montant obtenu par l'appel aux deux garanties bancaires à première demande fournies dans le cadre des contrats de baux conclus entre les parties pour un montant total de 36.000.- euros.

La garantie locative est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P. 31 n° 2/2001, n° 65).

Au regard des pièces versées en cause, il appert que la partie requérante a fourni en date du 24 août 2007 deux garanties bancaires en exécution du *Contrat de bail n° 1* et du *Contrat de bail n° 3*. Il est également constant en cause que ces garanties bancaires ont été maintenues malgré la succession de contrats de baux et de changements de la bailleuse. Par ailleurs, dans le cadre de l'avenant au *Contrat de bail n° 4*, les parties ont non seulement réduit le montant convenu pour garantir l'exécution du contrat à 36.000.- euros, mais ont en outre expressément retenu que « *Le bailleur reconnaît que cette garantie a d'ores et déjà été fournie en totalité par le locataire* ».

La partie requérante expose par ailleurs qu'elle aurait payé tous les montants redus à titre d'indemnités d'occupation et de charges et jusqu'au 31 octobre 2022 et qu'elle n'est responsable d'aucun dégât locatif.

Compte tenu des pièces versées en cause et des explications fournies à l'audience, et en absence de demande reconventionnelle formulée par la partie défenderesse, la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est à déclarer fondée et justifiée pour un montant de 36.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 décembre 2022, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde.

A défaut pour la partie défenderesse de justifier de la nécessité de l'appel aux garanties bancaires à première demande, la demande de la partie requérante au titre des frais bancaires résultant de cette procédure est à déclarer fondée et justifiée pour un montant de 250.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 mars 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. réclame en outre la condamnation de la partie défenderesse de l'indemniser de son préjudice matériel et moral subi suite à l'appel abusif aux garanties bancaires à première demande.

La partie défenderesse n'ayant formulé aucune demande reconventionnelle ou fourni d'explication à sa démarche, il y a lieu de conclure que c'est à juste titre que la partie requérante lui reproche d'avoir abusivement fait appel aux garanties bancaires à première demande. S'étant exécutée de toutes ses obligations en fin de bail, la partie requérante pouvait raisonnablement s'attendre à voir libérer les garanties bancaires sans délai. Il est également incontestable que la non-libération des garanties bancaires lui a causé un préjudice matériel et moral, la privant depuis le 31 octobre 2022 d'une somme d'argent importante, notamment au regard de tous les frais engagés pour l'aménagement des nouveaux locaux et les frais de déménagement. A défaut pour la requérante de verser des pièces permettant de justifier le montant réclamé à titre de dommages et intérêts, le tribunal évalue son préjudice *ex aequo et bono* à la somme de 10.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 mars 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie requérante réclame également la condamnation de la partie défenderesse à lui rembourser les frais de l'état des lieux de sortie dressé par l'huissier de justice pour un montant de 452, 85.- euros.

La réalisation d'un état des lieux de sortie constitue une formalité essentielle afin de documenter l'état des lieux et par conséquent de préserver les droits de chacune des parties, notamment quant à une éventuelle demande en réparation de dégâts locatifs ou une demande en restitution de la garantie locative.

Au regard des pièces versées en cause, il en résulte que la partie défenderesse a refusé toute proposition pour convenir d'un commun accord d'une date pour la remise des clés et l'établissement d'un état des lieux de sortie. Par conséquent, la partie requérante n'a eu d'autre choix que de solliciter l'intervention d'un tiers, que ce soit un huissier de justice ou un expert, et les frais relatifs à cette intervention doivent partant être mis à charge de la partie négligente.

La demande de la partie requérante est dès lors fondée et justifiée pour un montant de 452,85.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 mars 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie demanderesse demande encore une indemnité de procédure de 6.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette demande est fondée en son principe, alors qu'il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à sa charge, celle-ci s'étant vu contrainte d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 2.000.- euros.

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. sollicite finalement l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

La partie défenderesse ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

## Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. et en premier ressort,

d i t la demande recevable ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en restitution de la garantie locative pour un montant de 36.000.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 36.000.- (trente-six mille)

euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 décembre 2022, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre du remboursement des frais bancaires pour un montant de 250.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 250.- (deux cent cinquante) euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 mars 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titre de dommages et intérêts pour appel abusif aux garanties bancaires pour un montant de 10.000.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 10.000.- (dix mille) euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 mars 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. au titres des frais de l'huissier de justice pour un montant de 452,85.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 452,85.- (quatre cent cinquante-deux virgule quatre-vingt-cinq) euros, avec les intérêts légaux à partir du 31 mars 2023, jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

d i t fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une d'indemnité de procédure pour un montant de 2.000.- euros ;

partant, c o n d a m n e la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. la somme de 2.000.- (deux mille) euros ;

d i t qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société en commandite simple SOCIETE2.) S.E.C.S. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Tania NEY

Tom BAUER