

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1300/24
L-BAIL-551/18

Audience publique du 17 avril 2024

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

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE1.)**
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant actuellement à **L-ADRESSE2.)**

parties demanderesses

comparant initialement par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat le 4 janvier 2022

comparant à l'audience du 4 mars 2024 par Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocate, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE3.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse

comparant initialement par Maître Joëlle PIERRET, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat le 11 novembre 2022

comparant à l'audience du 4 mars 2024 par Maître Astrid BUGATTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 10 septembre 2018.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 1^{er} octobre 2018.

Lors de la prédite audience, Maître Joëlle PIERRET se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 28 novembre 2018. Après plusieurs refixations à la demande des mandataires, l'affaire fut mise au rôle général. L'affaire fut réappelée à l'audience du 16 décembre 2019. Par la suite, l'affaire fut refixée à maintes reprises.

A l'audience du 20 décembre 2021, Maître Lex THIELEN se présenta pour les parties demanderesses, reprenant le mandat de Maître Yves ALTWIES. L'affaire fut fixée au 21 février 2022. Puis, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises à la demande de Maître THIELEN.

Par courrier du 11 novembre 2022, Maître Joëlle PIERRET informa le tribunal du dépôt de son mandat. Par courrier du 28 novembre 2022, Maître Astrid BUGATTO informa le tribunal de la reprise de mandat de Maître PIERRET.

Lors de l'audience du 20 février 2023 à laquelle l'affaire avait été refixée, elle fut refixée au 15 mai 2023, puis au 18 septembre 2023, ensuite au 18 décembre 2023 et finalement au 4 mars 2024.

Lors de la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Stéphanie MAKOUMBOU, en remplacement de Maître Lex THIELEN, et Maître Astrid BUGATTO furent entendues en leurs moyens 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 le 10 septembre 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait convoquer la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de s'entendre condamner à lui payer la somme de 12.132 euros à titre de restitution de la garantie locative, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et de

s'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Yves ALTWIES affirmant en avoir fait l'avance.

Les requérants exposent que suivant contrat de bail commercial conclu en date du 3 août 2017, la société SOCIETE2.) SARL - dans laquelle ils auraient détenu des parts sociales et auraient été le gérant administratif, respectivement le gérant technique - aurait pris en location auprès de la société SOCIETE1.) SARL un local commercial sis à L-ADRESSE3.), notamment moyennant paiement d'une garantie locative de 12.132 euros, qu'eux-mêmes auraient payée par un versement sur le compte de la défenderesse à la signature du contrat de bail.

Ils auraient par la suite cédé leurs parts sociales détenues dans la société SOCIETE2.) SARL à de nouveaux actionnaires, cession qui aurait été officialisée lors de l'assemblée générale extraordinaire de la société du 23 avril 2018.

A la suite de cette cession, ils auraient définitivement quitté la société SOCIETE2.) SARL.

Suite à ces changements, un nouveau contrat de bail aurait été conclu le 24 mai 2018 entre la société SOCIETE1.) SARL et la société SOCIETE2.) SARL.

Les requérants font valoir que par la signature de ce nouveau contrat de bail, ils se trouveraient déchargés de leurs obligations contractuelles découlant du contrat de bail signé le 3 juillet 2017.

Ils soutiennent que la société SOCIETE1.) SARL aurait été informée de la cession des parts sociales et l'aurait expressément acceptée, de sorte qu'il y aurait novation, et qu'il appartiendrait dès lors aux nouveaux actionnaires de verser la garantie locative dont le montant aurait été fixé dans le nouveau contrat de bail du 24 mai 2018, et à la société SOCIETE1.) SARL de leur restituer l'ancienne garantie locative s'élevant à la somme de 12.132 euros, conformément à l'article 1134 du code civil aux termes duquel les conventions doivent s'exécuter de bonne foi.

Ils ajoutent que le refus de la défenderesse de leur restituer cette garantie locative serait d'autant plus injustifié que les nouveaux actionnaires de la société SOCIETE2.) SARL auraient accepté de fournir une garantie bancaire à première demande.

La société SOCIETE1.) SARL soulève le défaut de qualité à agir dans le chef des requérants, en faisant valoir que les deux contrats de bail auraient été signés par la seule société SOCIETE2.) SARL en qualité de locataire, tandis qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient uniquement engagés en qualités de cautions aux termes du premier contrat de bail du 3 août 2017.

S'y ajouterait que la garantie locative aurait été versée par la société SOCIETE2.) SARL et non pas par les requérants.

La défenderesse conteste également la novation alléguée, en expliquant que le deuxième contrat de bail serait relatif à la location d'une place de stockage et

aurait un objet et un loyer différents, et prévoirait des conditions différentes, à savoir qu'il s'agirait de deux contrats de bail tout à fait différents.

Elle donne encore à considérer qu'il résulterait de l'extrait de l'assemblée générale extraordinaire de la société SOCIETE2.) SARL du 23 avril 2018, qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas été actionnaires dans celle-ci, et que cet extrait n'établirait donc pas les changements allégués par les requérants au niveau de l'actionnariat de la société SOCIETE2.) SARL.

La demande serait partant à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

La société SOCIETE1.) SARL sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se rapportent à prudence de justice quant au défaut de qualité à agir dans leur chef, tout en contestant toutefois l'ensemble des développements adverses.

Concernant le défaut de qualité à agir dans le chef des requérants, soulevé par la société SOCIETE1.) SARL, il est admis que la qualité pour agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice ou se défend contre une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu ou contesté (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, tome I, n° 262).

A qualité pour agir toute personne qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice et donc qualité pour agir (Morel, Traité élémentaire de procédure civile, 1949, n° 30 ; Cass, 2e civ., 15 janvier 1992, Bull. Civ. II, n°13, RTDCiv.1995, pl., Savaux).

La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation donnée (Enc. Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° Action, n° 61). La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué par le demandeur à l'encontre du défendeur n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé (Solus et Perrot, précité, n° 221 ; TAL, 12 mars 2003, rôle n° 51114).

Le seul fait de se prétendre titulaire d'un droit litigieux confère ipso facto à celui qui s'en prévaut la qualité requise afin d'obtenir du juge qu'il se prononce sur son existence et son étendue. La prétention peut se révéler injustifiée auquel cas la demande sera rejetée au fond (Cour, 13 mars 2002, numéro 25050 du rôle).

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) prétendent être titulaires d'une créance envers la société SOCIETE1.) SARL sur base d'un contrat de bail commercial, ils ont qualité à agir, de sorte que le moyen d'irrecevabilité soulevé de ce chef par la société SOCIETE1.) SARL n'est pas fondé.

La demande, introduite par ailleurs dans les formes et délais de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au fond, il résulte des pièces versées en cause, qu'en date du 3 août 2017, un contrat de bail commercial a été conclu entre la société SOCIETE1.) SARL en qualité de bailleur, et la seule société SOCIETE2.) SARL en qualité de locataire, et qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont uniquement engagés en qualité de cautions solidaires et indivisibles du paiement régulier des loyers et charges.

Le contrat de bail stipule encore que le preneur, soit la société SOCIETE2.) SARL, est tenu de fournir au bailleur une garantie locative d'un montant de 12.132 euros.

Et il résulte enfin d'un extrait de compte de la société SOCIETE1.) SARL que cette garantie locative a été payée le 11 mai 2017 par la société SOCIETE2.) SARL et non pas par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Au vu de ces éléments, il échet de constater qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent en défaut d'établir qu'ils sont titulaires d'une créance à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL du chef de la garantie locative litigieuse, de sorte que l'ensemble des moyens des requérants, destinés à établir qu'ils auraient droit au remboursement de la garantie locative en raison de la circonstance que le contrat de bail du 3 août 2017 aurait pris fin et aurait été remplacé par un deuxième contrat de bail dans lequel ils ne seraient pas parties, sont dénués de toute pertinence, et que leur demande est dès lors à déclarer non fondée.

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont encore à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tandis qu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) SARL l'ensemble des frais exposés par elle non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande recevable ;

la **déclare** non fondée et en déboute ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 500 (cinq cents) euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Claudine ELCHEROTH, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Claudine ELCHEROTH
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière