

Texte pseudonymisé

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

**Rép. no. 1741/25**

**Dossier no. L-BAIL-24/25**

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU JEUDI, 22 MAI 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### **ENTRE**

**SOCIETE1.) S.A.**, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse**, comparant par son Administrateur-Délégué PERSONNE1.), dûment mandaté,

### **ET**

**PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparant en personne.

---

### **FAITS**

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 janvier 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du jeudi, 20 février 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.02.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du jeudi, 24 avril 2025, lors de laquelle PERSONNE1.) se présenta pour la partie demanderesse, tandis que la partie défenderesse comparut en personne.

Le représentant de la partie demanderesse et la partie défenderesse furent entendus 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 a été fixé

## **LE JUGEMENT QUI SUIV**

### **A. Les faits constants**

Suivant contrat de bail commercial conclu en date du 6 décembre 2013, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour une période d'une année jusqu'au 31 décembre 2014, bail tacitement reconductible pour des périodes successives d'une année, la société civile immobilière SOCIETE2.), représentée par PERSONNE2.) (dite « PERSONNE2. »), épouse séparée de biens de PERSONNE3.) et par PERSONNE3.), a donné en location à la société SOCIETE1.) S.A. une surface de bureaux sise à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer de 2.000 euros par mois et d'une avance sur charges de 150 euros par mois et contre fourniture d'une garantie locative de 4.000 euros.

Par acte notarié du 23 décembre 2016, la société civile immobilière SOCIETE2.) a été dissoute, PERSONNE2.) ayant repris tout l'actif et le passif de la société dissoute.

Le contrat de bail en question a été résilié par la société SOCIETE1.) S.A. avec effet au 31 décembre 2017.

### **B. La procédure et les prétentions des parties**

Par requête déposée en date du 16 janvier 2025, la société SOCIETE1.) S.A. a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- voir condamner la partie défenderesse à rembourser à la partie requérante la garantie locative d'un montant de 4.000 euros, avec les intérêts commerciaux sinon légaux à compter de la date de la dissolution de la Société Civile Immobilière SOCIETE2.) en date du 23 décembre 2016 ;
- voir condamner la partie défenderesse à payer à la partie requérante une indemnité de procédure de 1.000 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 24/25.

### **C. L'argumentaire des parties**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) S.A. reproche à son ancien bailleur de ne pas lui restituer le montant de la garantie locative. Si dans un premier temps une lettre recommandée aurait été envoyée à la société Civile Immobilière

SOCIETE2.) le 26 juin 2017 alors déjà dissoute (à son insu), une 1<sup>ère</sup> mise en demeure aurait envoyée à PERSONNE2.) à titre personnel le 11 octobre 2024, suivie d'une deuxième mise en demeure du 4 novembre 2024. Les mises en demeure étant restées sans suite, la société SOCIETE1.) S.A. aurait décidé d'agir en justice.

PERSONNE2.), sans contester que la société SOCIETE1.) S.A. aurait en principe droit au remboursement de la caution, a indiqué que comme la société Civile Immobilière SOCIETE2.) était entretemps dissoute et vu le long temps écoulé, elle ignorait si elle était tenue de rembourser personnellement la caution et préférerait voir trancher cette question par un tribunal.

#### **D. L'appréciation du Tribunal**

##### **Quant à la prescription**

En faisant état d'un non-remboursement de la garantie au vu du long temps écoulé, PERSONNE2.) a indirectement soulevé la prescription de l'action en remboursement de la garantie locative.

Aux termes de l'article 2277 alinéa 2 du Code civil, se prescrivent par cinq ans les actions en paiement des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires ; des loyers et fermages ; des intérêts des sommes prêtées, et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.

En l'espèce, l'action de la société SOCIETE1.) S.A. tendant au remboursement de la garantie locative constitue une demande en paiement unique de sorte qu'elle n'est pas soumise à la prescription quinquennale prévue à l'article 2277 du Code civil, mais à la prescription de droit commun trentenaire. Il s'ensuit que cette action n'est pas prescrite.

La demande de la société SOCIETE1.) S.A. est partant à déclarer recevable.

##### **Quant au fond**

Il est constant en cause et non contesté que la société SOCIETE1.) S.A. a payé le montant de 4.000 € à titre de garantie locative et que le contrat de bail a entretemps pris fin.

Il ressort du contrat en question qu'« *en fin de bail, la lettre de garantie bancaire /dépôt de la garantie sera libérée, si aucun dégât imputable au preneur n'a été constaté et que tous les décomptes ont été réglés par le preneur.* »

PERSONNE2.) n'invoque aucun dégât ou décompte non réglé et ne conteste pas le principe que la garantie locative serait à restituer. Elle a seulement émis une réserve au vu du fait que la demande est désormais dirigée contre elle à titre personnel alors que le contrat avait été conclu entre la société SOCIETE1.) S.A. et la Société Civile Immobilière SOCIETE2.).

A ce sujet le tribunal tient à relever qu'il ressort de l'acte notarié de dissolution de la société Société Civile Immobilière SOCIETE2.) que « *l'associée unique de la société civile immobilière « Société Civile Immobilière SOCIETE2.) » (PERSONNE2.), a décidé la dissolution de ladite société avec effet immédiat, et déclare reprendre tout l'actif et tout le passif de la société dissoute (...)* ».

Le remboursement de la garantie locative faisant partie du passif de la société Civile Immobilière SOCIETE2.) et PERSONNE2.) ayant repris à titre personnel le passif de ladite société, elle est personnellement tenue au remboursement de la garantie locative.

Au vu de l'absence d'autres contestations de PERSONNE2.) et compte tenu du fait que la société SOCIETE1.) S.A. a quitté les lieux, il y a lieu de faire droit à la demande de remboursement de la garantie locative à concurrence du montant réclamé de 4.000 euros.

La partie requérante demande que cette condamnation soit assortie des intérêts commerciaux sinon légaux à compter de la date de la dissolution de la Société Civile Immobilière SOCIETE2.) en date du 23 décembre 2016.

À défaut d'avoir précisé l'application des dispositions de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement, il n'y a pas lieu d'y faire droit.

Il convient néanmoins d'assortir le montant 4.000 des intérêts légaux à partir du 14 octobre 2024, date la notification de la 1<sup>ère</sup> mise en demeure à PERSONNE2.). En effet la lettre du 26 juin 2017 ayant été envoyée à la Société Civile Immobilière SOCIETE2.) qui était déjà dissoute à ce moment, ne peut constituer le point de départ des intérêts.

La société SOCIETE1.) S.A. réclame encore une indemnité de procédure de 1.000 euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.A. pour le montant de 500 euros.

La société SOCIETE1.) S.A. demande finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire.

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

La société SOCIETE1.) S.A. ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation au paiement des loyers de l'exécution provisoire.

Succombant à l'instance, PERSONNE2.) est condamnée aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

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

**dit** la demande de la société SOCIETE1.) S.A. recevable,

**dit** la demande fondée,

partant **condamne** PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de quatre mille (4.000) euros à titre de restitution de la garantie locative avec les intérêts légaux à partir du 14 octobre 2024, date de la notification de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

**condamne** PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de cinq cents (500) euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Sang DO THI, qui ont signé le présent jugement.

Raphaël SCHWEITZER

Sang DO THI