

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2589/24

Dossier no. L-OPA2-7211/23 et L-CIV-260/24

AUDIENCE PUBLIQUE EXTRAORDINAIRE DU 18 JUILLET 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière commerciale et en instance de contredit, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

-I-

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Nathalie FRISCH, avocate à la Cour, demeurant à Hesperange,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse contredisante, comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

-II-

(requête en intervention volontaire)

SOCIETE2.) SARL, société à responsabilité limitée, anciennement dénommée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

SOCIETE1.) SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur intervention, comparant par Maître Nathalie FRISCH, avocate à la Cour, demeurant à Hesperange.

FAITS

Suite au contredit formé par courrier déposé en date du 9 août 2024 par la partie défenderesse contredisante contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-7211/23 délivrée le 10 juillet 2023, notifiée à la partie défenderesse contredisante, les parties furent convoquées à l'audience publique du 31 janvier 2024 à 9h00, salle JP 1.19.

Par requête de mise en intervention volontaire déposée en date du 8 mai 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, anciennement dénommée SOCIETE3.) SARL, est volontairement intervenue dans l'affaire.

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 15 mai 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Léa PERIN, en remplacement de Maître Nathalie FRISCH, qui se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL et Maître Sébastien KIEFFER, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, qui se présenta pour la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.), furent entendus en leur 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 remis

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. La procédure :

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-7211/23 rendue en date du 10 juillet 2023, le juge de paix de et à Luxembourg a ordonné à PERSONNE1.) de payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)), connue sous l'enseigne commerciale ENSEIGNE1.), la somme de 6.350 euros, avec les

intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 25 euros.

Au titre de sa requête, la société SOCIETE1.) poursuit le paiement de la somme de 6.350 euros au titre d'une reconnaissance de dette du 14 mars 2022, montant se décomposant comme suit :

- principal (reconnaissance de dette) : 14.100 euros
- paiement (garantie bancaire) : - 4.100 euros
- pénalités de 100 euros /mois : 1.100 euros
- paiements : - 4.750 euros.

Par déclaration écrite entrée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg en date du 9 août 2023, PERSONNE1.) a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA2-7211/23 rendue en date du 10 juillet 2023, notifiée en date du 15 juillet 2023.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-OPA2-7211/23.

Par requête de mise en intervention volontaire déposée en date du 8 mai 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE2.)), anciennement dénommée SOCIETE3.) SARL, demande au tribunal

- de bien vouloir la recevoir comme partie intervenante volontaire dans l'instance d'ordonnance de paiement enrôlée sous le numéro L-OPA2-7211/23 entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ;
- d'enjoindre à la société SOCIETE1.) à restituer à la société SOCIETE2.) les meubles qui ont été laissés à L-ADRESSE3.), sinon tout autre lieu, suite à la convention de résiliation anticipée du 14 mars 2022 ;
- subsidiairement de voir condamner la société SOCIETE1.) à payer une juste indemnité à la société SOCIETE2.) pour lesdits meubles,
- de voir encore condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de 10.000 euros pour l'usure des meubles qui ont été donnés en location par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE4.), sinon à tout autre locataire ;
- de voir condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité pour l'utilisation privative des meubles de cette dernière, indemnité évaluée provisoirement à 400 euros par mois depuis le 14 mars 2022, soit 10.400 euros ;
- de voir condamner la société SOCIETE1.) à restituer à la société SOCIETE2.) l'ensemble des fruits qu'elle a perçus pour la mise en location des meubles de cette dernière et notamment une partie des loyers perçus de ses locataires pour la location des meubles, somme évaluée provisoirement à 10.000 euros ;

- de voir enjoindre avant tout autre progrès en cause à la société SOCIETE1.) à verser le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE4.), sinon tout autre locataire mis en place dans les lieux depuis la résiliation anticipée du bail du 14 mars 2022, le tout sous une astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la notification de la décision à intervenir;
- de voir nommer un expert avec la mission de 1) déterminer la valeur des biens meubles de la société SOCIETE2.) à la date du 14 mars 2022, 2) déterminer la perte de valeur du mobilier liée à l'usure de ceux-ci depuis le 14 mars 2022 en raison de l'utilisation faite par la société SOCIETE1.) ou ses locataires 3) déterminer la juste indemnité pour l'utilisation privative des biens meubles de la société SOCIETE2.) par la société SOCIETE1.) depuis le 14 mars 2022 ;
- de voir condamner la société SOCIETE1.) aux frais d'expertise ;
- de voir démettre la société SOCIETE1.) de sa demande afférente aux arriérés de loyers, arriérés contestés dans leur principe et leur quantum ;
- de voir ordonner la compensation le cas échéant entre les sommes auxquelles serait condamnée la société SOCIETE1.) avec d'éventuels arriérés de loyers réduits au titre de la convention de résiliation anticipée du 14 mars 2022 ;
- de voir déclarer commun à la société SOCIETE2.) le jugement à intervenir.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-260/24.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires pour statuer par un seul et même jugement.

B. L'argumentaire et les prétentions des parties :

La société SOCIETE1.) sollicite le rejet du contredit et de l'ensemble des demandes adverses et poursuit le paiement de la somme actualisée de 7.550 euros, augmentation s'expliquant du fait de l'ajout des pénalités contractuelles mensuelles de 100 euros échues depuis l'introduction de sa requête en obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement, avec les intérêts légaux. Elle fait exposer ensuite que la résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial signée par la société SOCIETE1.), en sa qualité de bailleuse, la société SOCIETE3.) SARL, en sa qualité de locataire, et par PERSONNE1.), en sa qualité de gérante de la société SOCIETE3.) SARL et en sa qualité de caution, constitue une faveur envers PERSONNE1.). La résiliation anticipée inclurait la cession de la grotte de sel et de ses accessoires en faveur de la société SOCIETE1.). La société SOCIETE1.) aurait également accepté de renoncer en contrepartie aux arriérés de loyers à échoir par la suite. En date du même jour, PERSONNE1.) aurait signé une reconnaissance de dette en faveur de la société SOCIETE1.). La pénalité de retard de 100 euros par mois qui résulte de cette reconnaissance de dette aurait été fixée pour chaque défaut de paiement.

PERSONNE1.) demande à voir dire fondé son contredit. Elle fait exposer qu'elle est la gérante et l'administratrice de la société SOCIETE2.), anciennement dénommée la société

SOCIETE3.) SARL, qui avait reçu en location une surface commerciale de la part de la société SOCIETE1.) entre 2019 et 2022. Elle conteste le montant réclamé tant en son principe qu'en son quantum. Elle sollicite l'annulation de l'ordonnance conditionnelle de paiement pour violation de l'obligation de loyauté renforcée. La société SOCIETE1.) n'aurait pas communiqué la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial datée du 14 mars 2022. La reconnaissance de dette évoquée dans la requête en obtention d'une ordonnance de paiement ne serait que l'accessoire de la prédite convention. Subsidiairement, elle fait valoir que la cause de la créance mentionnée dans la requête du 29 juin 2023 est fautive. En effet, il serait indiqué dans la requête en obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement que la cause de la créance consiste dans un « service presté documenté par reconnaissance de dette du 14 mars 2022 ». La cause de la créance ne consisterait cependant pas dans un service presté mais relèverait de la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial du 14 mars 2022 et dont la reconnaissance de dette constituerait l'accessoire. A défaut de mentionner une juste cause, la requête en ordonnance de paiement, respectivement l'ordonnance conditionnelle de paiement rendue suite à cette requête serait à déclarer nulle. Elle ajoute que comme la créance de la société SOCIETE1.) n'est pas facilement vérifiable, il y aurait également lieu d'annuler l'ordonnance conditionnelle de paiement. Elle donne ensuite à considérer que le montant de 14.100 euros repris sur la reconnaissance dette du 14 mars 2022 est contesté, alors qu'il ressortirait de la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial du 14 mars 2022 qu'une garantie locative de 4.100 euros aurait dû être retranchée de la dette, de sorte que la dette initiale de la société SOCIETE3.) SARL, débitrice principale, serait de 10.000 euros au lieu de 14.100 euros, sans préjudice des montants payés entretemps par PERSONNE1.) et des autres contestations développés ci-après quant aux principes et quantum de la créance réclamée. Elle aurait effectué plusieurs paiements d'un montant total de 4.750 euros. Elle ajoute que la société SOCIETE1.) se fonde sur des arriérés de loyers et charges, alors qu'aucun décompte réel des charges n'aurait été réalisé par la société SOCIETE1.) malgré le paiement d'avances sur charges de 150 euros par mois. La société SOCIETE1.) ne saurait par conséquent fonder sa créance sur des charges qui n'auraient pas été décomptées et qui resteraient incertaines. Elle fait encore exposer qu'aux termes de la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial, il aurait été prévu qu'une grotte de sel et ses accessoires qui se trouvaient dans les lieux loués seraient acquis par la société SOCIETE1.) contre une réduction des arriérés et qu'un inventaire serait établi pour déterminer la part de mobilier qualifié « accessoire à la grotte de sel » et la part de mobilier non accessoire. Seul le mobilier dit accessoire à la grotte de sel aurait été cédé à la société SOCIETE1.) aux termes de ladite convention. A ce jour aucun inventaire n'aurait jamais été dressé et la société SOCIETE1.) aurait conservé la grotte de sel, les accessoires à la grotte de sel ainsi que l'ensemble du mobilier de la société SOCIETE3.) SARL, qui ne serait pas à considérer comme un accessoire de la grotte de sel. L'ensemble du mobilier resté sur place, la société SOCIETE3.) SARL n'ayant disposé que de 24 heures pour libérer les lieux loués, en plus de la grotte de sel et ses accessoires représenterait une valeur avoisinant 40.000 euros. La jouissance privative de ces biens

immobiliers permettrait à PERSONNE1.) de réclamer une indemnité qui devrait se compenser avec toute prétendue créance de la société SOCIETE1.) à l'égard de PERSONNE1.). Elle fait en outre préciser que les meubles dont la propriété reste acquise à la société SOCIETE3.) SARL auraient été mis en location par la société SOCIETE1.) à un nouveau locataire qui occuperait les anciens lieux loués. En application de l'article 547 du Code civil, les fruits civils appartiendraient à la société SOCIETE3.) SARL, de sorte que l'indemnité allouée à ce titre devrait venir en déduction de toute éventuelle dette de PERSONNE1.). Dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'aurait pas respecté ses obligations issues de la résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial du 14 mars 2022, PERSONNE1.) invoque le principe de l'exception d'inexécution. Elle serait fondée à invoquer les exceptions relatives au contrat principal.

Aux termes de sa requête de mise en intervention volontaire, la société SOCIETE2.) conteste le montant des arriérés de loyers et des charges en raison des inexécutions contractuelles de la société SOCIETE1.) notamment en ce qui concerne les meubles de la société SOCIETE3.) SARL. En cas de condamnation de PERSONNE1.) auxdits arriérés, celle-ci disposerait d'un recours contre la société SOCIETE2.), de sorte que celle-ci aurait un intérêt légitime à intervenir dans la procédure de contredit. Concernant les meubles laissés dans les lieux loués, l'inventaire prévu dans la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial n'aurait jamais été réalisé, de sorte que la grotte de sel et ses accessoires qui devaient être cédés au bailleur n'auraient pas clairement été définis. Il en découlerait que les meubles de la société SOCIETE3.) SARL n'auraient pas pu être enlevés des lieux anciennement loués alors qu'il n'avait pas été défini quels meubles devaient revenir à la société SOCIETE1.) en qualité d'accessoires de la grotte de sel et quels meubles pouvaient être repris par la société SOCIETE3.) SARL. En conséquence, l'ensemble du mobilier serait resté dans les lieux anciennement loués, à savoir la grotte de sel et ses accessoires, mais également tout le reste du mobilier de la société SOCIETE3.) SARL. A aucun moment, la société SOCIETE1.) n'aurait demandé à la société SOCIETE3.) SARL de venir retirer son mobilier ou n'a sollicité la réalisation de l'inventaire prévu dans la convention de résiliation anticipée précitée. La société SOCIETE1.) aurait loué les meubles litigieux à son nouveau locataire, la société SOCIETE4.), location intervenant ipso facto au détriment des droits de la société SOCIETE2.). La société SOCIETE2.) aurait par conséquent un intérêt légitime à faire valoir ses droits dans le cadre de l'affaire de contredit, alors que la question des meubles sera au centre des débats de ladite procédure, respectivement qu'elle est directement impliquée dans la relation contractuelle avec la société SOCIETE1.) en ce qui concerne les arriérés de loyers.

PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) font valoir qu'il ne résulte pas de la reconnaissance de dette que les pénalités contractuelles de 100 euros étaient rédues pour chaque défaut de paiement jusqu'à solde. Il n'y aurait pas lieu d'imputer une pénalité en cas de paiement d'une mensualité. Il faudrait interpréter la clause en faveur de PERSONNE1.) en application de l'article 1162 du Code civil. Le principe de la créance est contesté en l'absence de caractère certain. S'agissant des décomptes de charges, il résulterait de l'article 2 de la résiliation

anticipée d'un commun accord du bail commercial que les charges sont dues au pro rata temporis. La société SOCIETE3.) SARL n'aurait pas renoncé à ce point. S'agissant des meubles de la société SOCIETE3.) SARL, elles font valoir qu'une partie de ces meubles se trouve dans un container et que la deuxième partie se trouve toujours dans les lieux loués tel que cela résulterait des photos versées en cause.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que la société SOCIETE3.) SARL n'a pas libéré les lieux loués contrairement à ses engagements. Elle sollicite le rejet de l'expertise au motif que l'état des meubles à la fin du bail ne ressort d'aucun élément du dossier.

C. L'appréciation du Tribunal :

1) La jonction

Comme en l'espèce, la société SOCIETE2.) a introduit une demande incidente par la voie d'une requête en intervention volontaire, la demande incidente est jointe de plein droit à l'instance principale.

2) La recevabilité du contredit et de la requête en intervention volontaire

Le contredit de PERSONNE1.) ayant été introduit dans les délais et forme de la loi est à dire recevable.

Suivant l'article 483 du Nouveau Code de procédure civile, l'intervention sera formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives.

Il en découle que la requête en intervention volontaire a été valablement introduite et la demande incidente de la société SOCIETE2.) est à dire recevable.

3) La nullité

a) L'obligation de loyauté renforcée

Aux termes de l'article 129 du Nouveau Code de Procédure civile, « le recouvrement des créances ayant pour objet une somme d'argent ne dépassant pas 15.000 euros pourra, lorsque le débiteur est domicilié ou réside dans le Grand-Duché, être poursuivi devant le juge de paix » selon la procédure de recouvrement par voie d'ordonnance conditionnelle de paiement.

L'article 131 du même code dispose que « la demande sera formée au greffe, par une simple déclaration verbale ou écrite faite par le créancier ou par son mandataire et qui sera consignée au registre spécial prévu par l'article 143 ci-après.

La déclaration contiendra, sous peine de nullité :

1° les noms, prénoms, professions et domiciles ou résidences des parties demanderesse et défenderesse ;

2° les causes et le montant de la créance ;

3° la demande en obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement.

A l'appui de la demande il sera joint tous documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la créance et à en établir le bien-fondé. ».

L'article 132 de ce code prévoit que « le juge de paix fera droit à la demande si la créance lui paraît justifiée. Dans le cas contraire il la rejettera par une ordonnance non susceptible de recours. (...) ».

Il y a lieu de relever de prime abord que le tribunal de ce siège n'adhère pas à la jurisprudence, qui fait découler du caractère unilatéral de la procédure de recouvrement par voie d'ordonnance de paiement une obligation de loyauté renforcée à charge du demandeur d'apporter une information complète et sincère au magistrat saisi, notamment sur d'éventuelles contestations que le défendeur a pu émettre avant le dépôt de la demande en obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement, et qui annule l'ordonnance conditionnelle de paiement obtenue en violation de cette obligation.

Il faut retenir ensuite que, si l'on peut admettre qu'en principe, la procédure de l'ordonnance conditionnelle de paiement est destinée à permettre à un demandeur qui dispose d'une créance facilement vérifiable d'obtenir rapidement un titre afin de pouvoir récupérer sa créance, il ne reste pas moins qu'aucun texte ne prévoit que la demande d'un créancier qui soumet au juge de paix une requête relative à une créance qui avait déjà fait l'objet d'une contestation avant le dépôt de la requête, entraîne la nullité de la requête ou de l'ordonnance conditionnelle de paiement prise sur base de cette requête, respectivement l'irrecevabilité ou le rejet de la procédure pour avoir été entamée de manière injustifiée.

Il s'ajoute que le but de la procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement, qui tend à obtenir une injonction de payer à l'égard de son débiteur et qui met ainsi en jeu des intérêts privés, n'est pas davantage manqué si les éventuelles contestations faites antérieurement par un débiteur n'ont pas été soumises à l'examen du juge. En effet, le défendeur possède, une fois l'ordonnance conditionnelle de paiement rendue, la possibilité de former contredit et, ainsi, de faire valoir ses moyens de défense et ses contestations, pièces à l'appui. Dès lors, ses droits ne sont aucunement lésés dans l'hypothèse où il avait, avant le dépôt de la requête par le demandeur, émis des contestations, eussent-elles été réelles et sérieuses, respectivement où le demandeur a, sciemment ou par inadvertance, omis de verser au juge les contestations de la partie adverse.

Il en résulte que l'exception de nullité invoquée par PERSONNE1.) n'est pas fondée.

b) La cause de la créance

Il convient de rappeler que l'article 131 du Nouveau Code de Procédure civile dispose qu'en matière d'ordonnance conditionnelle de paiement, « la demande sera formée au greffe, par une simple déclaration verbale ou écrite faite par le créancier ou par son mandataire et qui sera consignée au registre spécial prévu par l'article 143 ci-après.

La déclaration contiendra, sous peine de nullité :

1° les noms, prénoms, professions et domiciles ou résidences des parties demanderesse et défenderesse ;

2° les causes et le montant de la créance ;

3° la demande en obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement.

A l'appui de la demande il sera joint tous documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la créance et à en établir le bien-fondé. »

En ce qui concerne la mention de la cause de la créance, il est vrai que, dans sa requête, la société SOCIETE1.) se borne à indiquer « service presté, documenté par la reconnaissance de dette du 14 mars 2022 », alors que la cause de la créance ne consiste pas dans un service presté.

Il ne reste pas moins que la nullité, et non l'irrecevabilité, qui résulte d'après l'article 131 précité du défaut d'indication des causes de la créance est soumise à l'article 264 du Nouveau Code de Procédure civile et donc à la preuve d'un grief dans le chef de la partie qui l'invoque.

Or, force est de constater que PERSONNE1.) ne prouve, et n'allègue même pas, avoir subi une atteinte à ses intérêts ou s'être méprise sur ce qui lui était demandé aux termes de la requête.

Il faut en conclure que l'exception de nullité n'est pas fondée.

c) La créance facilement vérifiable

Il convient de rappeler que l'article 132 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « le juge de paix fera droit à la demande si la créance lui paraît justifiée. Dans le cas contraire il la rejettera par une ordonnance non susceptible de recours. (...) ».

Il s'ensuit que l'argumentaire mené à l'audience des plaidoiries par PERSONNE1.) qu'il ne s'agit pas d'une créance facilement vérifiable ne saurait pas être retenu au stade de l'audience des plaidoiries, dès lors que le juge de paix a d'ores et déjà délivré l'ordonnance

conditionnelle de paiement après avoir estimé que la créance était facilement vérifiable au vu des éléments lui soumis.

L'exception de nullité est dès lors à dire non fondée.

4) La recevabilité de la demande principale

En l'absence d'autres moyens avancés par PERSONNE1.) permettant de retenir la nullité, la rétractation ou l'irrecevabilité de la requête, respectivement de l'ordonnance conditionnelle de paiement et de la demande de la société SOCIETE1.), celle-ci est à dire recevable.

5) Le bien-fondé des demandes des parties

a) Quant au montant de 14.100 euros repris sur la reconnaissance de dette

Il résulte des pièces versées que par contrat de bail commercial du 25 juillet 2019, ayant pris effet au 1^{er} août 2019 jusqu'au 31 juillet 2029, la société SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE3.) SARL, actuellement dénommée SOCIETE2.) SARL, représentée par sa gérante PERSONNE1.), des locaux situés à L-ADRESSE4.), au sous-sol, moyennant paiement d'un loyer fixé à 1.900 euros par mois jusqu'au 31 juillet 2024 et à 2.500 euros à partir du 1^{er} août 2024, montants à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée et d'une avance mensuelle sur charges de 150 euros, montant à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée et contre souscription d'une garantie bancaire à première demande d'un montant de 4.100 euros. Aux termes dudit contrat de bail, PERSONNE1.), en sa qualité de gérante de la société SOCIETE3.) SARL, a souscrit un cautionnement indéfini, indivisible et solidaire, renonçant aux bénéfices de discussion et de division pour l'intégralité des dettes que la locataire SOCIETE3.) SARL redoit et redevra à la bailleuse pour tous loyers, toutes charges locatives, toutes réparations locatives et d'entretien ainsi que toutes indemnités généralement quelconques résultant du contrat de bail commercial.

Il est de principe que le cautionnement est un contrat civil. Il perd toutefois ce caractère dès lors que, commerçant ou non-commerçant, celui qui l'a consenti avait un intérêt personnel de nature patrimoniale dans l'opération commerciale qui motive le cautionnement (Cour 27 février 1996, n° 18089 du rôle). Un acte normalement civil devient ainsi commercial parce qu'il est l'accessoire d'une opération de commerce et cela bien que l'auteur de l'acte ne soit pas commerçant et n'exerce pas d'activité commerciale. Il s'agit d'actes de commerce objectifs accessoires. Tel est le cas de certains contrats constitutifs de sûretés. Il en va ainsi, selon la jurisprudence, du cautionnement consenti par le gérant d'une société à responsabilité limitée pour une dette sociale. La commercialité de l'engagement principal rejaillit sur le contrat de cautionnement lorsque la caution a un intérêt personnel dans l'affaire à l'occasion de laquelle il est intervenu. Il n'est pas requis que la caution ait trouvé dans l'opération un intérêt de nature commerciale, se traduisant par une pensée de spéculation et même par une

immixtion dans les opérations commerciales du débiteur, mais il suffit qu'elle trouve dans l'opération un quelconque intérêt personnel de nature patrimoniale, sans qu'il soit nécessaire qu'elle participe directement ou indirectement aux résultats du commerce du débiteur (Cour 22 avril 1992, n° 13246 du rôle, cité in Georges RAVARANI, Le cautionnement à la lumière de la jurisprudence luxembourgeoise récente, Droit bancaire et financier du Grand-Duché de Luxembourg, vol. II, p. 905). Est considéré comme commercial tout cautionnement souscrit par un dirigeant de droit de la société, gérant, président, administrateur, membre du directoire, investi individuellement ou collégalement du pouvoir vis-à-vis des tiers. Tel est également le cas pour un actionnaire d'une société qui est personnellement intéressé à la viabilité de celle-ci (Cour 7 mai 2003, n°25277 et 25933 du rôle).

Comme PERSONNE1.) a souscrit le susdit cautionnement en tant que gérante de la société SOCIETE3.) SARL, elle était donc intéressée à la viabilité de la société et elle avait un intérêt patrimonial dans l'opération garantie au moment de la souscription du cautionnement. Le cautionnement en question revêt donc un caractère commercial.

Outre les exceptions qui lui sont purement personnelles, la caution peut opposer au créancier bailleur toutes les exceptions inhérentes à la dette, notamment relatives au montant de la créance, l'exception d'inexécution, la résolution ou la compensation de dettes connexes. Elle ne peut cependant opposer les exceptions qui ont purement personnelles au débiteur.

Le montant de l'indemnité peut être fixée dans le cadre du litige opposant le bailleur à la caution et venir en déduction de la dette de la caution.

Suivant une convention intitulée « Résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial » signée en date du 14 mars 2022, la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.), représentée par sa gérante PERSONNE1.), et PERSONNE1.), prise en sa qualité de caution solidaire des dettes de la société SOCIETE2.), ont constaté et convenu notamment ce qui suit :

- la locataire ne réussissant plus à faire face à ses charges et est notamment en retard du paiement de ses loyers depuis plusieurs mois ;
- les parties se sont rapprochées afin de procéder à la résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial ;
- les parties déclarent mettre un terme définitif et de résilier anticipativement le bail avec effet au 15 mars 2022 ;
- la locataire s'oblige au plus tard le 15 mars 2022 à midi à quitter les lieux et à laisser libres les locaux, à retirer tous mobiliers personnels et objets personnels, à remettre toutes les clés à la bailleuse, à restituer les locaux en bon état d'entretien et de réparation dont la charge lui incombe aux termes dudit bail, à acquitter avant sa sortie les loyers et charges courus jusqu'au mois de mars 2022 inclus, à justifier du paiement régulier de toutes les contributions lui incombant et à modifier l'adresse de son siège social pour le 30 mars 2022 au plus tard ;

- lors de la remise des clés, les parties établiront un état des lieux de sortie, de façon contradictoire et amiable ;
- à ce jour, le montant des loyers et charges impayés par la locataire s'élève à 24.781 euros TTC, sans préjudice quant au montant exact ;
- la locataire cède la pleine et entière propriété de l'installation « Grotte de sel » au bailleur et tous ses accessoires en contrepartie de l'acceptation de la résiliation du bail et de la renonciation par le bailleur à l'ensemble des loyers dus après le 15 mars 2022 ;
- un inventaire précis des objets cédés au bailleur est joint à la présente pour en faire partie intégrante ;
- le bailleur renonce par ailleurs au paiement du loyer et des charges redus à ce jour pour un montant de 10.681 euros ;
- le locataire reste dès lors redevable d'un montant de loyer et charges à hauteur de 14.100 euros qu'il s'engage à payer au bailleur sans autre délai ;
- la garantie bancaire d'un montant de 4.100 euros sera tirée par le bailleur sans autre délai ;
- PERSONNE2.), caution personnelle des montants redus au titre du présent bail commercial restera caution indéfinie, indivisible et solidaire, renonçant aux bénéfices de discussion et de division pour l'intégralité des dettes du locataire jusqu'à paiement intégral de tous loyers, toutes charges locatives, toutes réparations locatives et d'entretien ainsi que toutes indemnités généralement quelconques résultant du contrat de bail commercial précité et notamment jusqu'à paiement intégral des charges issues du décompte annuel qui sera transmis par le bailleur ;
- les parties reconnaissent qu'elles n'ont plus de revendications à faire valoir l'une contre l'autre et elles s'accordent mutuellement et définitivement décharge, exceptées les obligations reprises ci-dessus ;
- les parties déclarent et reconnaissent que les présentes constituent une transaction dans les termes des articles 2044 et suivant du Code civil et est donc revêtue aux termes de l'article 2052 du même code de la chose jugée.

Par reconnaissance de dette signée le même jour, PERSONNE1.) reconnaît redevoir à la société SOCIETE1.) la somme de 14.100 euros au titre de sa qualité de caution personnelle pour les loyers et charges redus par la société SOCIETE3.) SARL au créancier suite au non-respect de ses obligations résultant du contrat de bail signé le 25 juillet 2019 ainsi que de la résiliation du bail d'un commun accord signé le 14 mars 2022. Aux termes du même document, elle s'engage à procéder au remboursement du montant au principal à savoir le montant de 14.100 euros par virement mensuel d'un montant de 750 euros le premier de chaque mois sur le numéro de compte y indiqué. Le premier paiement interviendra le 1^{er} avril 2022 au plus tard. Chaque défaut de paiement d'une mensualité sera sanctionné par une pénalité de 100 euros, outre l'obligation de paiement du principal.

A la lecture de ces deux actes, il apparaît qu'ils forment un tout indivisible.

Il échet de rappeler que suivant les susdits actes, le principal redû au titre des arriérés de loyers et de charge s'est chiffré à 14.100 euros.

D'après son décompte annexé à sa requête, la société SOCIETE1.) a déduit le montant de 4.100 euros au titre de la garantie bancaire à laquelle elle a fait appel ainsi que des paiements d'un montant de 2.500 euros intervenu en date du 27 juin 2022, d'un montant de 750 euros intervenu le 1^{er} août 2022, d'un montant de 750 euros intervenu le 3 octobre 2022 et d'un montant de 750 euros intervenu le 27 octobre 2022, paiements qui se recourent avec ceux invoqués dans le décompte de PERSONNE1.).

Il résulte clairement des termes précités de la reconnaissance de dette que le paiement devra intervenir le 1^{er} de chaque mois et que chaque défaut de paiement d'une mensualité, donc au 1^{er} du mois, sera sanctionné par une pénalité de 100 euros. Une interprétation des termes de la clause en question ne s'impose dès lors pas.

Il en découle que c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) réclame d'après son décompte actualisé la somme de 2.300 euros au titre des pénalités contractuelles, augmentation qui n'est pas autrement contestée par PERSONNE1.).

b) Quant aux décomptes de charges

L'article 2044 du Code civil dispose que la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître; que ce contrat doit être rédigé par écrit.

Une transaction suppose des concessions réciproques et équilibrées de la part des parties.

En application de l'article 2052 du Code civil, la transaction doit être assimilée à un jugement, qui se voit reconnaître le caractère d'autorité de chose jugée en dernier ressort, en ce sens que le litige auquel la transaction met fin, ne peut plus être tranché par le juge, entraînant ainsi le dessaisissement du juge au cas où une instance est en cours.

Une transaction légalement conclue entre parties constitue dès lors une fin de non-recevoir contre une demande ultérieure d'une des parties qui porterait sur le même objet que celui définitivement réglé par la transaction.

Au vu de ces considérations et au vu des termes de la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial et des concessions réciproques y énoncées, la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial est qualifiée de transaction au sens précité.

Dans la mesure où il est clairement stipulé dans la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial formant un tout indivisible avec la reconnaissance de

dette que le montant des loyers et charges impayés par la locataire s'élève à 24.781 euros TTC sans que la production de décompte de charges n'y est reprise et dans la mesure où c'est sur cette base que le bailleur a renoncé au paiement des loyers et charges réduits au jour de la convention à concurrence d'un montant de 10.681 euros, le montant en résultant ayant ensuite été repris dans la reconnaissance de dette, PERSONNE1.) ne saurait actuellement plus revenir sur les termes de cette transaction et contester ledit montant en réclamant la production de décomptes de charges.

c) Quant aux meubles

Il échet de rappeler qu'aux termes de la résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial du 14 mars 2022, la société SOCIETE3.) SARL s'est engagée à quitter les lieux loués et à laisser libres les locaux et à retirer tous mobiliers personnels et objets personnels et à remettre toutes les clés au bailleur au plus tard le 15 mars 2022 à midi. Il en ressort en outre que la locataire cède la pleine et entière propriété de l'installation « Grotte de sel » à la bailleuse et tous ses accessoires en contrepartie de l'acceptation de la résiliation du bail et de la renonciation par le bailleur à l'ensemble des loyers dus après le 15 mai 2022. Un inventaire précis des objets cédés au bailleur est joint à la convention pour en faire partie intégrante.

Il n'en résulte pas que l'établissement d'un inventaire a été nécessaire pour déterminer la part de mobilier qualifié « accessoire » à la grotte de sel et la part de mobilier qualifié « non accessoire ».

Il convient encore d'ajouter que la société SOCIETE3.) SARL ne saurait actuellement reprocher à la société SOCIETE1.) que le délai de 24 heures négocié pour libérer les lieux loués aurait été trop court. Dans ce cas de figure, elle n'aurait pas dû signer la convention de résiliation anticipée d'un commun accord du bail commercial.

Il découle de tout ce qui précède qu'il ne saurait être reproché à la bailleuse de ne pas avoir fourni de date à la locataire en vue de l'enlèvement de son mobilier. Il appartenait au contraire à la locataire de se mobiliser en vue de libérer les lieux loués à la date convenue.

En outre, il échet de constater que ni la société SOCIETE2.), ni PERSONNE1.) ne fournissent des éléments probants permettant de retracer concrètement quel mobilier a été laissé dans les lieux loués et dans quel état ainsi que la valeur du mobilier en question.

Les photos et les annonces promotionnelles versées en cause ne constituent pas des preuves suffisantes à cet égard.

La demande en restitution du mobilier laissé dans les lieux loués est dès lors à rejeter.

La société SOCIETE2.) et PERSONNE1.) n'apportent par ailleurs aucune preuve que la société SOCIETE1.) ait effectivement utilisé, respectivement tiré un quelconque profit du mobilier abandonné par la société SOCIETE3.) SARL dans les locaux loués.

Il s'ensuit que la demande formulée par la société SOCIETE2.) tendant à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) à verser le contrat de bail conclu avec sa nouvelle locataire et portant sur les lieux loués est à rejeter.

Au vu de tous ces éléments, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en institution d'une expertise en application de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose qu'en aucun cas, la mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que les demandes de la société SOCIETE2.) tendant à se voir restituer des meubles non autrement précisés, à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 10.000 euros pour l'usure des meubles de la société SOCIETE2.) donnés en location, d'une indemnité de 400 euros par mois depuis le 14 mars 2022, soit 10.400 euros pour l'utilisation privative des biens meubles de la société SOCIETE2.) et tendant à la restitution des fruits qu'elle aurait prétendument perçus pour la mise en location des meubles de la société SOCIETE2.) évaluée à 10.000 euros sont également à rejeter.

Compte tenu du sort de la demande incidente de la société SOCIETE2.), PERSONNE1.) ne saurait opposer des exceptions inhérentes à la dette à la société SOCIETE1.) et elle ne saurait en conséquence invoquer l'existence d'indemnités qui serait à déduire du montant réclamé par la société SOCIETE1.) par la voie de la compensation.

Le contredit de PERSONNE1.) est dès lors à dire non fondé.

La demande de la société SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence du montant réclamé de 7.550 euros au paiement duquel il convient de condamner PERSONNE1.), avec les intérêts légaux sur la somme de 6.350 euros à partir du jour de notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 15 juillet 2023, jusqu'à solde et sur la somme de 1.200 euros à partir du 15 mai 2024, jour de l'augmentation de la demande, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence de la somme de 350 euros et PERSONNE1.) est condamnée à lui payer cette somme.

Elle est également condamnée aux frais de la procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement ainsi qu'à ceux de la présente instance de contredit.

Les frais et dépens relatifs à requête en intervention volontaire sont à laisser à charge de la société SOCIETE2.).

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) a formulé une demande incidente et est donc partie en cause, il n'y a pas lieu de déclarer le présent jugement commun à son égard.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale et en instance de contredit, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros L-OPA2-7211/23 et L-CIV-260/24,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de l'augmentation de sa demande,

dit recevable le contredit formé par PERSONNE1.),

dit recevable la requête en intervention volontaire et la demande incidente de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

rejette toutes les exceptions de nullité soulevées par PERSONNE1.),

dit recevable la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit qu'il n'y a pas lieu d'enjoindre à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de verser le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE4.), sinon avec tout autre locataire mis en place dans les lieux loués depuis la résiliation anticipée du bail du 14 mars 2022,

dit qu'il n'y a pas lieu d'instituer une expertise pour déterminer la valeur des biens meubles de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à la date du 14 mars 2022, pour déterminer la perte de valeur du mobilier liée à l'usure de ceux-ci depuis le 14 mars 2022 en raison de l'utilisation faite par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ou ses locataires et pour déterminer la juste indemnité pour l'utilisation privative des biens meubles de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL depuis le 14 mars 2022,

rejette l'ensemble des demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

dit que PERSONNE1.) ne saurait opposer des exceptions inhérentes à la dette à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

dit en outre que PERSONNE1.) ne saurait invoquer l'existence d'indemnités qui serait à déduire du montant lui réclamé par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL par la voie de la compensation,

dit non fondé le contredit formé par PERSONNE1.),

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 7.550 euros, avec les intérêts légaux sur la somme de 6.350 euros à partir du 15 juillet 2023, jusqu'à solde et sur la somme de 1.200 euros à partir du 15 mai 2024, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 350 euros,

condamne PERSONNE1.) aux frais de la procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement ainsi qu'à ceux de la présente instance de contredit,

laisse les frais et dépens relatifs à la requête en intervention volontaire à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

dit qu'il n'y a pas lieu de déclarer le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Anne SIMON, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier William SOUSA, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Anne SIMON

William SOUSA