

Jugement Civil no 73 /2004 (IIIe chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-huit mai deux mille quatre

Numéro du rôle : 82.438

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Michèle HORNICK, juge,
Michèle HANSEN, juge-déléguée,
Teresa ANTUNES MARTINS, attachée de justice,
Joëlle GARNICH, greffier.

E N T R E :

BQUE1), établissement public, établie et ayant son siège social à L- (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 9 mai 2004,

comparant par Maître Gerry OSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) la société civile immobilière **SOC1**) s. c. i., établie et ayant son siège social à L- (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société anonyme **SOC2**) s. a., établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (...), en état de faillite, représentée par son curateur Maître Vanessa FOBER, avocat, demeurant à Luxembourg,

intimées aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL,

sub 1) comparant par Maître Joao Nuno PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du vingt-trois avril deux mille quatre.

Le juge de la mise en état entendu en son rapport.

Entendu la partie appelante par l'organe de son mandataire Maître Guillaume MARY, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Gerry OSCH, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Entendu la partie intimée **SOC1**) s. c. i. par l'organe de son mandataire Maître Joao PEREIRA, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Entendu la partie intimée **SOC2**) s. a. par l'organe de son mandataire Maître Vanessa FOBER, avocat, en remplacement de Maître Danielle WAGNER, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Entendu le représentant du Ministère Public.

Par exploits d'huissier des 2 juillet 2002 et 5 août 2002, la société civile immobilière **SOC1**) s. c. i. (ci-après : la S.C.I. **SOC1**)) cite la **BQUE1**) (ci-après : la **BQUE1**)) et la société anonyme **SOC2**) s. a., actuellement en faillite (ci-après : **SOC2**)), à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg afin d'entendre condamner la **BQUE1**) à lui payer la somme de 4.462,08.- euros, outre les intérêts légaux, à majorer en cas de non-paiement endéans les trois mois de la signification du jugement, de lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros et afin de déclarer le jugement commun à **SOC2**).

Par exploits d'huissier des 21 novembre 2002 et 16 décembre 2002, la **BQUE1**) cite **A**) aux fins d'intervention dans le litige principal, afin de l'entendre condamner à la tenir quitte et indemne de toute condamnation susceptible d'intervenir contre elle dans le cadre du litige principal, de lui payer sur base des articles 1382 et 1383 du code civil des dommages et intérêts de 2.500.- euros et de lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Le juge de paix joint les deux rôles et par jugement contradictoire du 20 mars 2003, il dit la demande principale fondée. Il condamne la **BQUE1**) à payer à la S.C.I. **SOC1**) la somme de 4.462,08.- euros, avec les intérêts légaux à partir du

2 juillet 2002 et ordonne la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la notification du jugement. Il la condamne encore à payer à la S.C.I. **SOC1**) une indemnité de procédure de 600.- euros.

Le juge de paix dit la demande en intervention partiellement fondée. Il condamne **A**) à tenir la **BQUE1**) quitte et indemne de toutes les condamnations prononcées contre elle dans le cadre de la demande principale. Il dit non fondée la demande en dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du code civil et condamne **A**) à payer à la S.C.I. **SOC1**) une indemnité de procédure de 600.- euros.

Il déclare également le jugement commun à **SOC2**).

Par exploit d'huissier du 9 mai 2003, la **BQUE1**) interjette régulièrement appel contre ce jugement, non signifié.

L'appelante conclut, par réformation, à voir dire la demande principale non fondée et à voir déclarer le jugement commun à la société anonyme **SOC2**).

La S.C.I. **SOC1**) conclut à la confirmation du jugement entrepris et demande une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Le curateur de **SOC2**), actuellement en état de faillite, se rapporte à prudence de justice.

Suivant contrat de bail du 12 juillet 1999, la S.C.I. **SOC1**) a donné en location à **SOC2**) un immeuble sis à (...). En vertu de l'article 10 du contrat de bail, le locataire s'engage à lui fournir une garantie bancaire.

Le 22 juillet 1999, la **BQUE1**) se porte garante de façon irrévocable et à première demande, sur l'ordre du locataire et en faveur de la bailleuse, jusqu'à concurrence de 180.000.- francs, soit 4.462,08.- euros, afin de garantir le paiement du loyer, des charges et des dégâts en relation avec l'immeuble objet du bail. La garantie est valable pour toute la durée du contrat de bail et jusqu'à règlement de tous les décomptes.

La lettre de garantie est contresignée par **A**) en sa qualité d'administrateur-délégué de **SOC2**).

Par acte du 22 juillet 1999, **A**) donne en nantissement à la **BQUE1**) les avoirs déposés sur ses comptes jusqu'à concurrence de 180.000.- francs, soit 4.462,08.- euros pour garantir le remboursement à la **BQUE1**) des sommes pouvant lui être dues sur base de la garantie.

A partir du mois d'octobre 2001, **SOC2**) ne règle que partiellement ses loyers pour cesser tout paiement à partir du mois de février 2002.

Par requête déposée le 10 mai 2002, la S.C.I. **SOC1**) demande la condamnation de **SOC2**) au paiement des arriérés de loyers ainsi que la résiliation du contrat de bail. Par jugement du 11 juillet 2002, le juge de paix fait droit aux demandes de la requérante.

Par deux lettres recommandées des 8 et 13 mai 2002, la S.C.I. **SOC1**) demande à la **BQUE1**) d'exécuter la garantie bancaire, ce que la **BQUE1**) refuse par courrier du 17 mai 2002, au motif que la garantie a été annulée le 20 décembre 2001 dans ses livres, suite à la restitution de l'original de la lettre de garantie par **A**).

La S.C.I. **SOC1**) conclut à la condamnation de la **BQUE1**) à lui payer le montant de la garantie bancaire par voie de contrainte judiciaire. Elle fait valoir que la **BQUE1**) n'aurait pas dû procéder à l'annulation de la garantie sur simple présentation de l'original de la lettre de garantie sans son accord et sans vérifier si le contrat de bail a pris fin.

La **BQUE1**) fait valoir qu'elle n'était plus tenue de vérifier si le contrat de bail a pris fin et d'en informer la bailleuse, étant donné qu'elle a reçu l'original de la lettre de garantie de la part de **A**). Au moment de recevoir l'original de la lettre de garantie, celui-ci se serait engagé expressément de la remettre à la bailleuse. La **BQUE1**) pouvait dès lors admettre que l'original avait été remis à la bailleuse.

Aux termes de l'article 10 du contrat de bail, **SOC2**) s'est engagé à fournir au moment du paiement du premier loyer une garantie bancaire de six mois.

La garantie locative est une sûreté destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail.

La garantie locative n'est remboursable, ou sujette à restitution, qu'après l'expiration du bail ; le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par le gage (cf. Les Nouvelles : Droit civil, T. VI, édition 2000, n°1165).

N'étant remboursable qu'après entière exécution, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être (idem).

La garantie locative peut prendre différentes formes. En l'espèce, elle a été conclue sous forme de garantie bancaire à première demande par laquelle la banque s'engage irrévocablement et à première demande envers le bailleur à garantir l'exécution des dettes contractées par le locataire.

La lettre de garantie du 22 juillet 1999 est de la teneur suivante :

*« D'ordre de la société **SOC2**) S.A., (...), la **BQUE1**), Luxembourg, ayant son siège à L-(...), se porte garante en faveur de la société **SOCI**) S.C.I., (...), jusqu'à concurrence de la somme de*

LUF 180.000.- (cent quatre vingt mille francs luxembourgeois), équivalent EURO 4.462,08.-

pour garantir le paiement du loyer, des charges et des dégâts dûment constatés en rapport avec une maison sise à (...).

*La **BQUE1**), Luxembourg, s'engage par la présente de façon irrévocable, à payer à première demande du bénéficiaire précité, indépendamment de la validité et des effets juridiques de l'engagement de base et sans faire valoir d'exception ni d'objection résultant dudit contrat, contre remise : D'UNE DEMANDE ADRESSEE PAR LETTRE RECOMMANDEE A LA **BQUE1**), L-(...).*

Cet engagement est valable pendant la durée du contrat de bail et jusqu'au règlement de tous les décomptes.

*Le montant convenu de LUF 180.000.-, équivalent EURO 4.462,08.- se réduira de plein droit de toutes sommes que la **BQUE1**) serait amenée à déboursier en raison de son engagement.*

Cette garantie est soumise au droit luxembourgeois. Seul est compétent le Tribunal de Luxembourg. »

Une garantie à première demande est une garantie autonome, c'est-à-dire un engagement de payer une certaine somme, pris en considération d'un contrat de base et à titre de garantie de son exécution. Contrairement au cautionnement, elle constitue une obligation indépendante du contrat garanti et se caractérise par l'inopposabilité des exceptions tirées de ce contrat (cf. Cour d'appel, Paris, 28 Juin 2002, numéro Juris-Data 2002-190797).

Une garantie autonome n'est valablement mise en jeu que pour autant que son bénéficiaire ou un mandataire dûment habilité prenne l'initiative d'en réclamer le paiement auprès du tiers obligé.

En l'absence de dispositions particulières du contrat de garantie et spécialement si la garantie a été stipulée payable à première demande, l'appel de la garantie n'est astreint à aucune espèce de formalisme. Mais l'appel doit être ferme et non équivoque. (cf. Ph. Simler : Cautionnement et Garanties Autonomes, n° 962)

Or, rien n'interdit d'entourer l'appel à la garantie de formes et de précautions supplémentaires. En l'espèce, la lettre de garantie précise qu'elle sera mise en jeu sans autre condition que la remise d'une demande du bénéficiaire adressée par lettre recommandée à la **BQUE1**)

Elle prévoit en outre que le garant reste tenu pendant la durée du contrat de bail jusqu'au règlement de tous les décomptes.

Le locataire n'ayant plus régulièrement payé ses loyers depuis le mois d'octobre 2001, le mandataire de la S.C.I. **SOC1**) a, par ses lettres recommandées des 8 et 13 mai 2002, fait appel à la garantie conformément au formalisme prévu dans la lettre de garantie.

La résiliation du bail étant intervenue postérieurement par jugement du 11 juillet 2002, l'appel à la garantie par la S.C.I. **SOC1**) pouvait dès lors valablement se faire en date des 8 et 13 mai 2002.

Le paiement de la garantie devient obligatoire dès l'instant où elle est régulièrement mise en jeu par son bénéficiaire quels que soient l'état de la créance de celui-ci sur le donneur d'ordre, voire les réclamations de ce dernier sur ce point. Toutes contestations, toutes objections qui ne tiennent pas directement aux stipulations de la lettre de garantie demeurent inopposables au bénéficiaire par le garant (cf André Prum, Les garanties à première demande, n°363).

Ainsi, le garant n'est pas fondé à opposer au bénéficiaire de nouvelles instructions qu'il pourrait recevoir de son donneur d'ordre et qui tendraient à limiter la portée de son engagement. Ce dernier n'a d'ailleurs pas non plus le pouvoir de priver d'effet une garantie dont il a provoqué sa mise en place en donnant au garant l'ordre irrévocable de la souscrire.(cf André Prum, Les garanties à première demande, n°380)

En l'espèce, la **BQUE1**) soutient qu'en décembre 2001, **A**) se serait présenté à la banque, avec l'original de la garantie bancaire, pour demander l'annulation de la garantie bancaire au motif que le contrat de bail aurait cessé et que la garantie serait devenue sans objet.

Il résulte cependant de ce qui précède que toute modification de la garantie postérieurement à son émission doit être acceptée par le bénéficiaire et qu'aucune exception du contrat de base ne saurait être opposée au garant.

La **BQUE1**) fait en outre valoir que la remise de l'original de la lettre de garantie signifierait que le bénéficiaire aurait nécessairement donné son accord à une mainlevée avant terme de la garantie bancaire.

La remise de l'original par le locataire à la bailleresse aurait été considérée par la banque comme un élément essentiel de l'engagement pris, ce qui résulterait du reçu du 26 juillet 1999, par lequel **A)** s'est engagé à continuer l'original de la lettre de garantie à la S.C.I. **SOC1**).

En principe, la garantie autonome peut faire l'objet d'une mainlevée volontaire anticipée.

Or, la volonté déterminante est celle du créancier qui doit renoncer de façon anticipée au bénéfice de la protection. La libération du garant avant l'échéance du terme suppose de sa part un véritable acte abdicatif, dont il peut seul prendre la responsabilité. La renonciation doit être expresse et ne laisser subsister aucun doute sur l'intention réelle du bénéficiaire de remettre le garant de sa dette (cf André Prum : Les garanties à première demande, n°256).

Il est admis dans la pratique bancaire que la restitution de la lettre de garantie par le bénéficiaire signifie l'extinction de la garantie (cf Michel Cobrellac et Christian Mouly : Droit des sûretés n° 441).

Or, cette restitution n'est un moyen indiscutable d'extinction que lorsque le bénéficiaire se dessaisit volontairement du titre avant son expiration pour prouver la libération anticipée du garant. En dehors de ce cas, la restitution n'a guère de signification (cf. Michel Cabrillac, Christian Mouly, Droit des sûretés, n°441).

En l'espèce, la mainlevée n'a pas été demandée par le bénéficiaire, la S.C.I. **SOC1**), mais par **A)**, de sorte que la société **SOC2**) n'a pas pu, à défaut d'autres éléments, déduire de la seule remise de l'original de la lettre de garantie le dessaisissement volontaire du bénéficiaire.

La **BQUE1**) invoque encore le comportement fautif, voire gravement négligent de la bailleresse qui n'a pas réclamé l'original de la lettre de garantie.

Le caractère autonome de la garantie bancaire à première demande signifie que le garant, appelé à exécuter, ne peut opposer au bénéficiaire de la garantie d'autres exceptions que celles tirées du contrat de garantie lui-même (cf. Ph. Simler : Cautionnement et garanties autonomes, n° 883).

Le comportement négligent de la S.C.I. **SOC1**) ne saurait dès lors être invoqué à titre d'exception par la **BQUE1**)

La **BQUE1**), en annulant la garantie avant terme, sur simple restitution de l'original de la lettre de garantie par le donneur d'ordre et sans avoir eu l'accord exprès par le bénéficiaire, n'a pas respecté les termes de la lettre de garantie et n'a ainsi pas pu valablement annuler la garantie.

L'appel à la garantie ayant été fait conformément aux stipulations de la lettre de garantie, la demande principale de la S.C.I. **SOC1**) est dès lors fondée pour le montant réclamé.

La S.C.I. **SOC1**) n'établissant pas que la **BQUE1**) serait à considérer comme débitrice récalcitrante, il n'y a pas lieu d'ordonner la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris, sauf en ce qui concerne la majoration du taux d'intérêt.

Etant donné qu'il serait injuste de laisser à charge de la S.C.I. **SOC1**) l'entière des frais exposés par elle pour se défendre en instance d'appel, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 600.- euros.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement, le représentant du Ministère Public entendu en ses conclusions,

sur rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

par réformation,

dit que le taux d'intérêt légal ne sera pas majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit fondée la demande de société civile immobilière **SOC1**) s. c. i. en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant, condamne la **BQUE1**) à payer à société civile immobilière **SOC1**) s. c. i. une indemnité de procédure de 600.- euros,

déclare le présent jugement commun à la société anonyme **SOC2)** s. a.,

condamne la **BQUE1)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Joao Nuno PEREIRA, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.