

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00053

Audience publique du mardi, cinq mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-04758

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

PERSONNE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 1^{er} juin 2023 et d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christiane KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 2 juin 2023,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Georges WEBER,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, 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 NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par la société à responsabilité limitée ELVINGER DESSOY MARX, établie et ayant son siège social à L-1461 Luxembourg, 31, rue d'Eich, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 251584, inscrite à la liste

V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Stéphanie ELVINGER, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-04758 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 27 juin 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 24 octobre 2023 pour plaidoiries. Par avis du 20 octobre 2023, l'affaire fut refixée pour plaidoiries au 13 février 2024.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Nathalie DE SOUSA, avocat, en remplacement de Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Paul ROEMKE, avocat à la Cour, en remplacement de la société ELVINGER DESSOY MARX, représentée par Maître Stéphanie ELVINGER, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT:

Par requête déposée en date du 25 août 2022, PERSONNE a sollicité la convocation de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après : « SOCIETE1. ») et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (ci-après : « SOCIETE2. ») devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) C solidairement, sinon *in solidum* à lui payer la somme de 6.580,89.- euros correspondant à la garantie bancaire retenue à tort, avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2022, jour de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- voir condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- voir condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, sinon voir instituer un partage largement favorable à la partie requérante.

SOCIETE2.) a réclamé à titre reconventionnel la somme de 6.580,89.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 29 novembre 2021, date d'échéance de la facture, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont encore chacune sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par jugement du 20 avril 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a débouté

PERSONNE de sa demande dirigée contre SOCIETE1.), dit fondée la demande reconventionnelle d'SOCIETE2.) à titre de dégâts locatifs et à titre d'indemnité d'inoccupation à concurrence du montant de 6.580,89.- euros et débouté PERSONNE de sa demande en remboursement du montant de 6.580,89.- euros.

Il a encore rejeté la demande de PERSONNE en allocation d'une indemnité de procédure et condamné PERSONNE à payer le montant de 300.- euros à SOCIETE1.) et le même montant à SOCIETE2.) au titre d'indemnités de procédure. Le jugement a finalement rejeté la demande en exécution provisoire et condamné PERSONNE aux frais et dépens de l'instance.

Par deux exploits d'huissier de justice du 1^{er} et 2 juin 2023, PERSONNE a interjeté appel contre le prédit jugement qui lui a été notifié en date du 25 avril 2023.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à être déchargé de toutes les condamnations prononcées à son encontre et demande que SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soient condamnées solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer la somme de 6.580,89.- euros au titre de la garantie bancaire, avec les intérêts à partir du 2 février 2022, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde.

PERSONNE demande encore que SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soient condamnées à l'entière des frais et dépens des deux instances au vœu de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, sinon d'instituer un partage largement en sa faveur.

Il sollicite finalement la condamnation de SOCIETE1.) et SOCIETE2.) à lui payer la somme de 750.- euros pour la première instance et 1.250.- euros pour l'instance d'appel à titre d'indemnité de procédure fondée sur l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel et demandent la confirmation du jugement entrepris.

Position des parties

1. PERSONNE

PERSONNE fait valoir qu'en date du 13 mars 2012, il aurait signé un contrat de bail avec SOCIETE1.) pour une durée consécutive de 9 années portant sur un espace de bureaux non meublé d'une surface de 151 mètres carrés, ainsi que de deux emplacements de parking au sous-sol, sis à L-ADRESSE3.), pour un loyer mensuel de 4.025.- euros.

Ledit contrat de bail aurait comporté comme date d'échéance le 7 juin 2021.

PERSONNE expose encore qu'un état des lieux d'entrée contradictoire aurait été établi par l'expert Philippe DUPONT.

Il soutient encore qu'il aurait souscrit une garantie bancaire en faveur de SOCIETE1.) auprès de la SOCIETE3.) jusqu'à concurrence d'un montant de 24.150.- euros.

En date du 15 décembre 2020, il aurait été informé par SOCIETE1.) de la reprise du contrat de bail par SOCIETE2.) en tant que nouveau bailleur, sans cependant qu'une nouvelle garantie bancaire n'aurait été souscrite en faveur de cette dernière.

En date du 28 avril 2021, PERSONNE aurait informé SOCIETE2.) de sa sortie des lieux en date du 31 mai 2021.

Il soutient qu'un état des lieux de sortie aurait été effectué en date du 9 juin 2021 par Madame PERSONNE1.) du cabinet GEOTOP en l'absence de l'expert Philippe DUPONT, contrairement à ce qui serait indiqué dans ledit état des lieux, de sorte que ledit rapport ne ferait pas foi.

PERSONNE indique encore que la remise des clés aurait également eu en date du 9 juin 2021.

Il soutient ensuite qu'en date du 18 novembre 2021, SOCIETE1.) aurait émis une facture pour un montant de 6.580,89.- euros à son encontre, au titre de dégâts locatifs et au titre d'une indemnité d'occupation pendant la durée de la remise en état des lieux loués. Il aurait contesté cette facture dans son principe et dans son quantum suivant courrier du 23 novembre 2021.

Par courrier du 3 décembre 2021, la SOCIETE3.) l'aurait informé de l'exécution partielle de la garantie bancaire à la demande du bénéficiaire.

PERSONNE expose que par mise en demeure du 2 février 2022, il aurait formellement contesté l'exécution partielle de la garantie bancaire.

Par le biais de leur mandataire, SOCIETE1.) et SOCIETE2.) C auraient spécifié que le montant de la garantie bancaire serait constitué des dégâts locatifs chiffrés à 2.458,17 euros TTC et d'une indemnité d'occupation d'un mois pendant les travaux de remise en état pour un montant de 4.122,72.- euros TTC.

En ce qui concerne sa demande en restitution du montant de 6.580,89.- euros à titre de garantie bancaire, PERSONNE il fait valoir que le premier juge aurait retenu à tort qu'un changement de bailleur entraînerait également un changement du bénéficiaire de la garantie bancaire.

Il expose que la garantie bancaire pourrait être définie comme « *l'engagement pris (généralement par une banque) de verser une somme d'argent déterminée dès que le bénéficiaire de cette garantie le demandera, sans que puisse être opposée à ce dernier aucune autre exception d'inexécution que celles résultant d'une clause de ladite garantie* ».

PERSONNE renvoie encore à l'article 16 des conditions générales du bail qui prévoit « *une garantie bancaire inconditionnelle, abstraite et irrévocable payable à la première demande* » et fait valoir qu'une garantie bancaire à première demande constituerait un engagement autonome entre une banque et un bailleur qui ne saurait être transféré par un simple changement de bailleur sans l'accord du locataire.

Il estime qu'en l'espèce, une nouvelle garantie bancaire aurait dû être émise en faveur d'SOCIETE2.), tandis que celle émise en faveur de SOCIETE1.) aurait dû être annulée.

Il soutient qu'aucune des deux sociétés n'aurait demandé son accord pour le changement du bénéficiaire de la garantie bancaire, de sorte que ce serait à tort que le premier juge aurait retenu que « *Comme PERSONNE a été obligé de souscrire une garantie bancaire au profit de la société SOCIETE2.), selon les termes du contrat de bail, qui a été repris par la société SOCIETE2.) aux mêmes conditions et modalités, il y a lieu de retenir qu'il a également accepté la société SOCIETE2.) en tant que bénéficiaire de cette garantie bancaire.* »

PERSONNE ajoute encre qu'il y aurait une erreur matérielle dans ce paragraphe, dans la mesure où il aurait été obligé de souscrire une garantie bancaire non au profit d'SOCIETE2.), mais de SOCIETE1.).

PERSONNE fait finalement valoir que SOCIETE1.) serait restée bénéficiaire de la garantie bancaire souscrite et qu'SOCIETE2.) ne pourrait ni légalement, ni contractuellement demander l'exécution de cette garantie bancaire, de sorte que le premier juge aurait retenu à tort que PERSONNE ne serait pas fondé à agir contre SOCIETE1.).

Il sollicite donc la réformation du jugement entrepris en ce qu'il l'a débouté de sa demande dirigée contre SOCIETE1.) et en ce qu'il a déclaré fondée la demande reconventionnelle d'SOCIETE2.) en paiement d'un montant de 6.580,89.- euros à titre de dégâts locatifs et d'indemnité d'occupation.

PERSONNE conteste encore le montant de 6.580,89.- euros lequel se composerait d'un côté des dégâts locatifs que Madame PERSONNE1.) aurait chiffrés à 2.458,17.- euros TTC et, de l'autre côté, d'une indemnité d'occupation d'un mois pendant les travaux de remise en état pour un montant de 4.122,72.- euros.

PERSONNE expose que depuis son départ des lieux en date du 9 juin 2021, l'immeuble en question, y compris les bureaux loués, auraient subi d'importants travaux de rénovation et que ces travaux seraient la seule et unique raison pour laquelle les lieux n'auraient pas pu être reloués, de sorte que ni des frais de remise en état, ni une indemnité d'occupation ne sauraient lui être mis à charge.

Il fait valoir qu'une indemnité pour dégâts locatifs ne saurait être retenue en l'espèce, alors que les constatations faites dans l'état des lieux de sortie ne permettraient pas de vérifier de manière précise et détaillée les constatations reprises dans le rapport de l'état des lieux d'entrée.

A cet égard, PERSONNE renvoie au point IV de l'état des lieux et fait valoir qu'il ne serait pas possible d'identifier quelles grilles ventilo-convecteurs seraient à réparer, dans la mesure où les lieux loués contiendraient 20 ventilo-convecteurs et dans la mesure où selon l'état des lieux d'entrée certaines grilles de ventilo-convecteurs auraient été abimées.

PERSONNE estime encore que le fait que des dalles de moquette soient abimées par des meubles et chaises après une utilisation pendant 9 années dans un cabinet d'avocats serait une usure normale et renvoie à cet égard aux articles 1730 et 1732 du Code civil.

PERSONNE conteste encore que le rapport d'expertise dressé au moment de l'état des lieux de sortie ferait foi, au motif que l'expert DUPONT n'aurait pas été personnellement présent, contrairement aux indications contenues dans ledit rapport.

Il fait valoir qu'un état des lieux de sortie aurait été prévu initialement en date du 31 mai 2021, mais que le bailleur aurait cependant insisté sur la date contractuelle de fin de bail, à savoir le 7 juin 2021 et que l'état de lieux de sortie aurait finalement eu lieu en date du 9 juin 2021.

PERSONNE expose finalement qu'il ne lui aurait pas été possible de remettre en état les lieux loués avant la fin du bail, conformément à l'article 11 des conditions générales, étant donné que l'état des lieux de sortie n'aurait eu lieu qu'après la fin du bail.

2. SOCIETE1.) et SOCIETE2.)

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) font plaider que suivant courrier commun du 15 décembre 2020 adressé à PERSONNE, elles l'auraient informé que SOCIETE1.) aurait apporté l'immeuble sis à L-ADRESSE3.) à SOCIETE2.).

Par conséquent, SOCIETE2.) aurait repris l'ensemble des droits et obligations de SOCIETE1.) par rapport au contrat de bail conclu avec PERSONNE.

Elles font valoir que suite à cette reprise du bail, le bail conclu entre PERSONNE et SOCIETE1.) n'aurait plus existé et la garantie bancaire souscrite en faveur de celle-ci aurait été transférée à SOCIETE2.).

SOCIETE1.) expose encore que la demande de PERSONNE à son égard serait à déclarer non fondée au motif qu'elle n'aurait ni demandé l'exécution partielle de la garantie bancaire, ni touché un quelconque montant en relation avec cette garantie bancaire, de sorte qu'il y aurait lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il aurait rejeté la demande de PERSONNE à son encontre.

SOCIETE2.) fait plaider que l'exécution partielle de la garantie bancaire en sa faveur aurait eu lieu à juste titre.

Quant au montant réclamé, SOCIETE2.) expose que le montant de 6.580,89 euros se composerait d'un côté du montant de 2.458,17.- euros à titre de frais de remise en état et, de l'autre côté, d'une indemnité d'inoccupation équivalente à un mois de loyer pour un montant de 4.122,72.- euros.

SOCIETE2.) fait valoir à cet égard que l'état des lieux de sortie dressé par l'expert DUPONT chiffrerait le coût des travaux de remise en état à 2.101.- euros HTVA et renvoie à l'article 11 des conditions générales conclues entre parties.

Elle expose encore que PERSONNE aurait accepté la reprise du bail par SOCIETE2.) C comme nouveau bailleur et qu'il aurait partant également accepté de transférer la garantie bancaire souscrite en faveur de SOCIETE1.) à SOCIETE2.).

SOCIETE2.) renvoie encore à l'article 16 du contrat de bail aux termes duquel l'établissement de la garantie bancaire constituerait une condition essentielle pour l'existence du contrat de bail.

SOCIETE2.) conteste encore toute faute dans son chef et fait valoir que les contestations émises par PERSONNE à l'encontre de la facture du 15 décembre 2021 ne seraient pas justifiées.

Elle renvoie finalement au courrier adressé par PERSONNE en date du 16 août 2021 à SOCIETE1.) par lequel ce dernier aurait reconnu que l'état des lieux aurait été dressé conformément à l'article 11 du contrat de bail et par lequel il aurait également reconnu l'existence des dégâts locatifs.

Motifs de la décision

L'appel est à déclarer recevable pour avoir été interjeté dans le délai et la forme prévus par la loi.

Au fond, il est constant et non contesté en cause que suivant contrat de bail à usage professionnel conclu en date du 19 mars 2012, ayant pris effet au 8 juin 2012 pour une durée de 9 années consécutives jusqu'au 7 juin 2021, SOCIETE1.) a donné en location à PERSONNE une surface de bureaux au 2^{ième} étage ainsi que deux emplacements de parking en sous-sol d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer soumis à indexation de 4.025.- euros HTVA et contre souscription d'une garantie bancaire d'un montant de 24.150.- euros.

Un état des lieux d'entrée a été dressé par l'expert Philippe DUPONT en date du 14 juin 2012.

Par courrier du 15 décembre 2020, SOCIETE1.) a informé PERSONNE du changement de bailleur et de la reprise du bail par SOCIETE2.) en tant que nouveau bailleur. Cette reprise du bail aux mêmes conditions par SOCIETE2.) n'est pas contestée par PERSONNE.

Le contrat de bail a pris fin à la date du 7 juin 2021.

Un état des lieux de sortie a été dressé en date du 9 juin 2021 par l'expert Philippe DUPONT.

En date du 15 novembre 2021, SOCIETE2.) a émis une facture à l'égard de PERSONNE d'un montant total de 6.580,89.- euros TTC à titre de dégâts locatifs (2.458,17 euros TTC) et à titre d'indemnité d'inoccupation (4.122,72.- euros TTC) des lieux loués.

SOCIETE2.) a fait appel à la garantie bancaire à concurrence d'un montant de 6.580,89 euros.

1) Quant aux dégâts locatifs

En vertu de l'article 1730 du Code civil, s'il a été fait un constat des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Selon l'article 1732 du même code, le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Le preneur n'est cependant pas responsable des dégradations et pertes provenant du simple usage normal de la chose, de son usure et de sa vétusté. En usant du bien loué en bon père de famille, le locataire n'encourt aucun reproche, même s'il en résulte inévitablement des traces d'usure, tout usage, fût-il normal, est en effet de nature à laisser des traces dans une certaine mesure. Il n'est donc pas obligé de procéder à une remise à neuf des lieux à la fin du bail, même si l'immeuble lui avait été délivré dans un état impeccable, entièrement rénové.

Conformément aux dispositions qui précèdent, il suffit partant au bailleur de prouver que, pendant la jouissance des lieux, il y a eu dégradation excédant celle résultant d'une usure normale. Par le fait même de cette preuve, il y a une présomption d'inexécution fautive à charge du preneur.

L'article 1755 du même code poursuit : « *Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.* »

En l'espèce, l'article 11 des conditions générales contrat de bail, tel que modifié d'un commun accord entre SOCIETE1.) et PERSONNE, prévoit que :

« A l'expiration du contrat de bail, le Locataire devra restituer les Lieux loués dans l'état dans lequel il les a reçus.

Par défaut de tout accord entre Parties relativement à la restitution des Lieux loués et au plus tard le dernier jour du bail ou à une autre date convenue par les Parties, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par un expert désigné de commun accord par les Parties afin de faire établir par cet expert le montant des dégâts locatifs et l'indemnité d'indisponibilité éventuelle.

La décision de l'expert liera définitivement les Parties, sans possibilité de recours (sauf en cas de non respect du principe contradictoire).

En cas de résiliation à ses torts et griefs, le Locataire sera responsable de toutes les usures normales et vétustes.

Il est expressément stipulé que les dégradations apportées aux Lieux loués à l'occasion par exemple d'enlèvement des cloisons ne sont constitutives d'une usure normale.

Les travaux de remise en état nécessaires sont effectués avant l'expiration du bail.

Si le Locataire ne se conforme pas à cette obligation de remise en état dans le délai prescrit ci-dessus, il sera redevable sans préjudice de ses autres obligations, d'une indemnité minimum équivalente à une fois le loyer mensuel en vigueur à la fin du bail par mois d'inoccupation résultant de la remise en état des lieux loués. La période minimum est fixée à un mois, tout mois entamé étant compté dans sa totalité.

Le Bailleur aura également le droit d'exiger que le Locataire enlève des Lieux loués tout ce qui ne fait pas partie des biens immobiliers et biens immobiliers par destination.

Si le Locataire reste en défaut de procéder à cet enlèvement dans les dix jours ouvrables suivant l'expiration du bail, le Bailleur aura le droit de faire procéder, sans mise en demeure, à cet enlèvement aux frais du Locataire, sous réserve de tous autres droits. »

En vertu des articles 55 et 58 du nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer à l'appui de leurs prétentions les faits propres à les fonder et il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Il appartient donc en l'espèce à SOCIETE2.) de prouver les dégâts locatifs allégués et elle se réfère à cet égard à l'état des lieux de sortie dressé par l'expert DUPONT.

PERSONNE conteste que cet état des lieux de sortie ferait foi, dans la mesure où l'expert DUPONT n'aurait pas été personnellement présent lors des constatations.

Le tribunal constate cependant que ces affirmations sont contredites par les éléments du dossier et notamment par ledit rapport lui-même, aux termes duquel l'expert a, avant de signer son rapport, noté que « *Je signale que Maître LOESCH, Monsieur PERSONNE2.) étaient présents avec moi lors de l'établissement de ce constat* ».

Le tribunal en déduit que l'expert était personnellement présent lors de l'état des lieux de sortie et que la preuve du contraire n'est pas rapportée par PERSONNE, de sorte qu'il y a lieu de prendre en considération les constatations de l'expert.

Il ressort dudit état des lieux de sortie que :

*« - certaines dalles de moquette sont abimées par les meubles ou les chaises de bureau. Elles sont à remplacer ;
- quelques grilles de ventilo-convecteurs sont à réparer ;
- les éléments décoratifs sont à retirer, de même que les signes (hall d'entrée, ascenseur) ;
- un nettoyage final est comptabilisé. »*

L'expert DUPONT a encore chiffré les travaux de remise en état comme suit :

Moquette à remplacer	440.- euros
Réparations diverses	1.130.- euros
Nettoyage final	378.- euros

Frais de déplacements	153.- euros
Total	2.101.- euros

Suivant courriel du 19 août 2021, PERSONNE3.), ayant cosigné l'état des lieux en question, a précisé que 13 dalles de moquette marquées par des meubles seraient à remplacer et que les réparations diverses concernent l'enlèvement d'un détecteur et le changement de la plaque du faux-plafond, l'enlèvement des éléments décoratifs, la réparation de divers ventilo-convecteurs et le remplacement d'une plinthe absente. Le nettoyage final comptabilisé serait celui à réaliser à la fin des travaux de la remise en état.

Quant à la moquette, le tribunal constate que les lieux ont été utilisés comme bureaux d'avocats pendant une durée de 9 années. Il considère que le fait que la moquette soit marquée par des meubles après 9 années ne dépasse pas une usure normale, de sorte que les frais engendrés par leur remplacement ne sont pas à prendre en charge par PERSONNE.

Quant aux réparations diverses, à savoir l'enlèvement d'un détecteur et du changement de la plaque du faux-plafond, l'enlèvement des éléments décoratifs et le remplacement d'une plinthe absente, le tribunal de céans retient que ces dégâts dépassent l'usure normale et ne sont pas causés par vétusté, de sorte que PERSONNE est tenu responsable de leur réparation.

Quant à la réparation des ventilo-convecteurs, le tribunal constate à la lecture de l'état des lieux d'entrée que la majorité visée était abimée au moment de l'entrée dans les lieux, à savoir :

- Coté bâtiment E :

Le mail du 19 août 2021 de PERSONNE3.) précise que des dégâts ont été constatés aux ventilo-convecteurs n^{os} 1, 7 et 8 tout en mentionnant pour le n^o 8 « *un coup supplémentaire* », alors que l'état des lieux d'entrée a constaté des dégâts aux n^{os} 1, 3, 5, 6 et 7.

Le tribunal de céans en déduit et retient par conséquent que les ventilo-convecteurs n^{os} 1, 7 et 8 étaient abimés au moment de l'entrée dans les lieux, de sorte que PERSONNE ne saurait être tenu responsable de leur réparation.

- Coté bâtiment B :

Le mail du 19 août 2021 note des dégâts aux ventilo-convecteurs n^{os} 2, 4 et 6, alors que l'état des lieux d'entrée a constaté des dégâts aux n^{os} 1, 3 et « *dans la partie arrondie* » : n^{os} 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Le tribunal de céans en déduit et retient par conséquent que les ventilo-convecteurs n^{os} 2, 4 et 6 étaient abimés au moment de l'entrée dans les lieux, de sorte que PERSONNE ne saurait être tenu responsable de leur réparation.

- Côté bloc B :

L'état des lieux d'entrée ne comporte pas d'indications quant aux ventilo-convecteurs dans cette partie des lieux loués, tandis que le mail du 19 août 2021 mentionne que « *les grilles supérieures des 5 ventilo-convecteurs sont pliées (en plus de celles constatées dans l'état des lieux)* »

Le tribunal de céans en déduit et retient par conséquent que ces 5 ventilo-convecteurs étaient en bon état au moment de l'entrée dans les lieux de PERSONNE, de sorte que ce dernier est tenu responsable de ces dégâts locatifs.

- Coté aéroport :

Le mail du 19 août 2021 note des dégâts au niveau du ventilo-convecteur n° 2, tandis que l'état des lieux d'entrée mentionne des dégâts aux ventilo-convecteurs n^{os} 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 13.

Le tribunal de céans en déduit et retient par conséquent que le ventilo-convecteur n° 2 était abimé au moment de l'entrée dans les lieux, de sorte que PERSONNE ne saurait être tenu responsable de sa réparation.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le tribunal décide, par réformation du jugement entrepris, de fixer le montant dû par PERSONNE au titre des dégâts locatifs *ex aequo et bono* à 500.- euros TTC.

Par réformation du jugement entrepris, la demande reconventionnelle d'SOCIETE2.) est dès lors à déclarer fondée à hauteur d'un montant de 500.- euros TTC à titre de dégâts locatifs.

2) Quant à l'indemnité d'occupation

Au vu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal de céans retient que PERSONNE n'a rapporté ni la preuve que la date du 9 juin 2021 pour effectuer l'état des lieux de sortie lui aurait été imposée par SOCIETE2.), ni la preuve que d'importants travaux de rénovation auraient été effectués dans les locaux loués suite à son départ.

Le tribunal constate encore que PERSONNE aurait pu procéder aux travaux de remise en état avant la fin du bail et avant l'état des lieux de sortie et qu'il n'était pas obligé d'attendre que l'état des lieux de sortie soit établi pour entamer ces travaux.

Dès lors, étant donné que PERSONNE n'a pas procédé aux réparations nécessaires dans le délai lui imposé par les alinéas 6 et 7 de l'article 11 du bail précité, c'est à juste titre que le juge de première instance l'a condamné à payer à SOCIETE2.) S.à r.l. une indemnité d'occupation d'un mois correspondant au montant de 4.122,72 euros TTC.

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée la demande d'SOCIETE2.) S.à r.l. fondée pour un montant de 4.122,72 euros à titre d'indemnité d'occupation.

3) Quant à l'exécution de la garantie bancaire

Aux termes de l'article 1692 du Code civil, « *la vente ou cession d'une créance comprend les accessoires de la créance, tels que caution, privilège et hypothèque* ».

Dans un arrêt du 5 avril 2017, la Cour d'appel a affirmé et retenu qu'« *il est de principe que le transfert de la créance de loyer entraîne celui du cautionnement, voire de la garantie bancaire* ». (arrêt n°69/17, IV-Com, n°42545 du rôle)

En conséquence, en cas de vente d'un immeuble loué assortie d'une cession des loyers à l'acquéreur, celui-ci devient titulaire de la garantie bancaire qui a été constituée par le locataire par dépôt sur le compte du bailleur, lequel doit en reverser le montant à son acquéreur.

En l'espèce, il y a eu transfert du contrat de bail par SOCIETE1.) au profit de SOCIETE2.), de sorte que cette dernière est de plein droit devenue titulaire de la garantie bancaire souscrite par PERSONNE au profit de SOCIETE1.).

Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE de sa demande dirigée contre SOCIETE1.) et en ce qu'il a retenu qu'SOCIETE2.) C pouvait demander l'exécution partielle de la garantie bancaire, sauf à réduire le montant retenu au titre de la garantie bancaire à 4.622,72 euros (500 + 4.122,72).

Dans la mesure où SOCIETE2.) a retenu la somme de 6.580,89 euros sur la garantie bancaire, il y a lieu de faire partiellement droit à la demande en remboursement de PERSONNE et de condamner SOCIETE2.), par réformation du jugement entrepris, à rembourser à PERSONNE la somme de 1.958,17.- euros avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2022, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde.

4) Quant aux demandes accessoires

a. Quant à l'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du présent litige, les demandes introduites par SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile sont, par réformation du jugement entrepris, à déclarer non fondées pour la première instance et à déclarer non fondées pour l'instance d'appel.

La demande introduite par PERSONNE sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est également à déclarer non fondée pour les deux instances.

b. Quant aux frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue de la voie de recours exercée par PERSONNE, qui est partiellement fondée, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer pour moitié à PERSONNE et pour moitié à SOCIETE2.).

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit partiellement fondé,

partant, par réformation du jugement entrepris, dit fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à titre de dégâts locatifs et à titre d'indemnité d'occupation à concurrence du montant de quatre mille six cent vingt-deux euros et soixante-douze centimes (4.622,72.- euros),

partant, par réformation du jugement entrepris, dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl a valablement retenu le montant de quatre mille six cent vingt-deux euros et soixante-douze centimes (4.622,72.- euros) sur la garantie bancaire,

partant, en conséquence et par réformation du jugement entrepris, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl à rembourser à PERSONNE la somme de mille neuf cent cinquante-huit euros et dix-sept centimes (1.958,17.- euros) avec les intérêts légaux à partir du 2 février 2022, jour de la mise en demeure, jusqu'à solde,

déboute PERSONNE de sa demande sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

par réformation du jugement entrepris, déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl de leurs demandes sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour la première instance,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl de leurs demandes sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

confirme le jugement entrepris pour le surplus à l'exception des frais et dépens,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à PERSONNE et pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl.