

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00043 (X1e chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-huit mars deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-05995 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son représentant légal actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de dénonciation avec assignation en condamnation et en validité de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 30 juin 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée E2M S.à r.l., inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 Luxembourg, 2, rue du Fort Rheinsheim, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GEIGER,

ayant initialement comparu par Maître Sophie PIERINI, avocat à la Cour, comparant actuellement par Maître Geoffrey PARIS.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 5 juillet 2024.

Vu l'acte de dénonciation avec assignation en condamnation et en validité de Maître Max MAILLIET, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) »).

Maître Sophie PIERINI, ayant initialement occupé pour PERSONNE1.) (ci-après désigné : « PERSONNE1.) »), a déposé son mandat en date du 1^{er} décembre 2023. Elle n'a jamais conclu malgré le fait que des délais pour ce faire lui avaient été accordés.

Maître Geoffrey PARIS a constitué nouvel avocat à la Cour pour PERSONNE1.) en date du 8 juillet 2024, soit après la clôture de l'instruction.

Vu l'avis du magistrat de la mise en état du 15 juillet 2024 suivant lequel il n'a pas été fait droit à la demande de Maître Geoffrey PARIS de révocation de l'ordonnance de clôture.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 10 janvier 2025.

EXPOSÉ DU LITIGE

Le présent litige a trait à une demande de SOCIETE1.) en condamnation et en validité d'une saisie-arrêt pratiquée en date du 27 juin 2023 à l'égard de PERSONNE1.) en sa qualité de caution de la SOCIETE2.) (ci-après désignée : « SOCIETE2.) »).

En effet, suivant convention de cession de fonds de commerce du 16 juillet 2022, la SOCIETE3.) avait cédé à la société SOCIETE2.) son fonds de

commerce sis à L-ADRESSE3.), cession qui a pris effet au 15 septembre 2022 (pièce no 1 de Maître Max MAILLIET).

Par contrat de bail commercial, ayant pris effet au 1^{er} octobre 2022 pour une durée de trois années, tacitement renouvelable pour des périodes de trois années consécutives, SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) le local commercial afférent à ce fonds de commerce avec annexes et cave sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.950 euros et d'une avance mensuelle sur charges de 320 euros, une réduction de loyer au montant de 4.450 euros ayant été accordée au locataire pour la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023, et contre fourniture d'une garantie bancaire à première demande correspondant à 6 mois de loyers, à savoir 29.700 euros (pièce no 2 de la farde de pièces de Maître Max MAILLIET).

Ledit contrat de bail a été signé par PERSONNE1.) en tant que représentant de SOCIETE2.) « *personnellement, solidairement et indivisiblement responsable pour la bonne exécution du présent contrat de bail* » (*ibidem*).

Par courrier de son conseil en date du 7 février 2023 adressé à SOCIETE2.) et à PERSONNE1.), SOCIETE1.) a entre autres fait valoir que SOCIETE2.) n'a toujours pas versé la garantie bancaire, qu'aucun état des lieux d'entrée n'a été dressé entre parties et que SOCIETE2.) ne lui a par ailleurs pas communiqué le projet détaillé des transformations des locaux envisagées, considérant nul et non avenue le contrat de bail commercial par application de l'article 4 dudit contrat. SOCIETE1.) a demandé le paiement d'un montant de 8.900 euros à titre de loyers.

SOCIETE2.) y a répondu par courriel en date du 14 février 2023 dans lequel elle a indiqué qu'elle vient de débloquer la situation et que les virements partiront dans la journée. Elle précise en faire de même en ce qui concerne la garantie bancaire.

Il ressort d'un courriel du 28 février 2023 de SOCIETE1.) à SOCIETE2.), qu'à cette date les loyers et la garantie bancaire n'étaient toujours pas payés.

Saisi d'une requête de SOCIETE1.), le Tribunal de Paix de et à Luxembourg a dit, dans un jugement contradictoire no 1268/2023 rendu en date du 4 mai 2023 entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.), que le contrat de bail conclu entre parties était effectivement à considérer comme nul et non avenue en l'absence

d'élément permettant de retenir que la condition suspensive relative à la garantie bancaire stipulée à l'article 4 du contrat de bail s'est réalisée. SOCIETE2.) a été condamnée à déguerpir des lieux occupés et a encore été condamnée à payer à SOCIETE1.) une indemnité d'occupation de 4.450 euros par mois pour les mois de janvier 2023 à avril 2023, soit un montant total de 17.800 euros (pièce no 4 de Maître Max MAILLIET).

Ce jugement a été notifié à SOCIETE2.) en date du 16 mai 2023 (pièce no 6 de Maître Max MAILLIET). Il ressort des éléments du dossier que par courrier de la veille, SOCIETE1.) avait contacté SOCIETE2.) et PERSONNE1.) pour fixer une date pour vider les lieux (pièce no 5 de Maître Max MAILLIET).

Dans un courriel en date du 8 juin 2023, SOCIETE2.) a expliqué qu'elle rencontre des difficultés financières et a sollicité un paiement par mensualités de sa dette (pièce no 7 de Maître Max MAILLET).

Il ne ressort pas des éléments du dossier que SOCIETE1.) ait réservé une suite à ce courriel. En revanche, elle a introduit la présente procédure de saisie-arrêt à l'encontre de PERSONNE1.) en tant que caution.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 27 juin 2023, SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt en vertu d'une ordonnance présidentielle rendue en date du 15 juin 2023 à charge de PERSONNE1.) entre les mains de :

la SOCIETE4.), la SOCIETE5.), la SOCIETE6.), l'SOCIETE7.), la SOCIETE8.), la SOCIETE9.), la SOCIETE10.) et la SOCIETE11.) (ci-après désignées les « parties tierces-saisies »)

pour avoir sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme évaluée provisoirement en principal à 18.150 euros augmentée des frais et intérêts échus et à échoir, sous réserve de tous autres dus, droits, actions et frais de mise à exécution.

Par acte d'huissier de justice en date du 30 juin 2023, cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée à PERSONNE1.).

Par ce même acte, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- le voir condamner à lui payer le montant de 18.150 euros majoré des intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 21 avril 2023, sinon du jugement rendu en date du 4 mai 2023 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, sinon de la décision du Tribunal saisi,
- partant, voir déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains des parties tierces-saisies,
- voir dire en conséquence, que les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices, seront par elles versées entre les mains de SOCIETE1.), en déduction et jusqu'à concurrence du montant de sa créance en principal et accessoires,
- le voir condamner à tous les frais et dépens de l'instance,
- le voir en outre condamner à lui payer un montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

La contre-dénonciation fut régulièrement signifiée aux parties tierces-saisies par acte d'huissier de justice du 4 juillet 2023.

PRÉTENTIONS ET MOYENS

À l'appui de ses prétentions, la société SOCIETE1.) fait un résumé des faits tels qu'exposés ci-dessus

En vertu du contrat de bail commercial du 20 juillet 2022, SOCIETE1.) aurait donné en location son local commercial à SOCIETE2.).

Ce contrat prévoirait notamment que « *Monsieur PERSONNE1.), né le DATE1.) à ADRESSE4.), demeurant à [...] [est] personnellement et indivisiblement responsable pour la bonne exécution du présent contrat de bail, comme preneur, terme sous lequel il sera désigné ci-après* ».

SOCIETE1.) explique qu'à compter de novembre 2022, elle a rencontré des difficultés pour percevoir son loyer et la garantie bancaire de la part de SOCIETE2.), qui n'aurait réservé aucune suite à ses demandes de paiement.

Parallèlement à son action en justice devant la Justice de Paix dirigée à l'encontre de SOCIETE2.), son mandataire aurait adressé le 21 avril 2023 un courrier tant à SOCIETE2.), qu'à PERSONNE1.) en sa qualité de caution personnelle, afin de les mettre en demeure de procéder à l'enlèvement de tous ses effets personnels se trouvant dans les lieux loués, ainsi qu'au paiement de la somme de 17.800 euros. Ce courrier serait toutefois également resté sans réponse.

SOCIETE1.) explique que dans un ultime et dernier effort de conciliation avant de procéder à l'exécution forcée du jugement en matière de bail à loyer no 1268/2023, son mandataire aurait encore une fois mis en demeure SOCIETE2.) et PERSONNE1.) par courrier en date du 15 mai 2023 de s'exécuter.

Quant au courrier du 8 juin 2023 par lequel SOCIETE2.) a demandé un paiement échelonné de sa dette, elle explique qu'elle craint qu'elle ait fait cette proposition pour gagner du temps, sinon d'organiser son insolvabilité.

PERSONNE1.) en tant que caution n'aurait, apparemment lui aussi, pas l'intention de s'exécuter, de sorte que SOCIETE1.) aurait effectivement toutes les raisons de croire qu'il entend se soustraire au paiement de la somme due.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande en condamnation

SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 18.150 euros en tant que caution des sommes lui rédues par SOCIETE2.) suivant jugement prémentionné no 1268/23 rendu en date du 4 mai 2023 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer.

Il convient de rappeler que suivant prédit jugement, SOCIETE2.) avait entre autres été condamnée au paiement du montant de 17.800 euros à titre d'indemnité d'occupation envers la demanderesse (pièces no 4 et 6 de Maître Max MAILLET).

L'article 2011 du Code civil dispose que celui qui se rend caution d'une obligation, se soumet envers le créancier à satisfaire à cette obligation, si le débiteur n'y satisfait pas lui-même. Suivant l'article 2015 du même code, le cautionnement ne se présume point ; il doit être exprès, et on ne peut pas l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté. En vertu de l'article 2021 du Code civil, la caution n'est obligée envers le créancier à le payer qu'à défaut du débiteur, qui doit être préalablement discuté dans ses biens, à moins que la caution n'ait renoncé au bénéfice de discussion, ou à moins qu'elle ne soit obligée solidairement avec le débiteur ; auquel cas l'effet de son engagement se règle par les principes qui ont été établis pour les dettes solidaires.

En l'espèce, le contrat de bail commercial est signé par SOCIETE1.) et SOCIETE2.), représentée par PERSONNE1.), « [...] *personnellement, solidairement et indivisiblement responsable pour la bonne exécution du présent contrat de bail* ».

PERSONNE1.) s'est engagé solidairement et indivisiblement au paiement de la dette de SOCIETE2.).

Il convient de retenir qu'en vertu dudit document, PERSONNE1.) s'est porté caution indéfinie pour les dettes de loyers de SOCIETE2.).

SOCIETE1.) dispose d'une créance certaine, liquide et exigible pour le montant de 17.800 euros à l'encontre PERSONNE1.). Comme il s'agit d'une dette découlant du bail cautionné, ce montant entre dans les limites de l'engagement de la caution. Dans la mesure où il est généralement admis que le cautionnement donné en garantie des engagements d'une société par ses dirigeants est, en raison de leur intérêt personnel à l'acte, un engagement de nature commerciale, même si ceux-ci n'ont pas la qualité de commerçant (Tribunal d'arrondissement, 8 juin 2005, no 81978 du rôle et Tribunal d'arrondissement, 27 avril 2001, no 49176 du rôle), le cautionnement est à qualifier de commercial.

C'est dès lors à bon droit que SOCIETE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.), pris en sa qualité de caution conventionnelle, au paiement de l'indemnité d'occupation, que sa débitrice principale SOCIETE2.) ne lui a pas versée. Quant à la demande de SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 18.150 euros, le Tribunal tient à

relever qu'à défaut pour SOCIETE1.) d'avoir explicité la composition du montant de 18.150 euros, la condamnation ne saurait porter sur ledit montant. Sa demande n'est à déclarer fondée que pour un montant de 17.800 euros correspondant à la condamnation en matière de bail à loyer intervenue à l'égard de SOCIETE2.) en date du 4 mai 2023.

SOCIETE1.) demande à se voir allouer les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 21 avril 2023, sinon du jugement en matière de bail à loyer du 4 mai 2023, sinon de la décision du Tribunal saisi.

Il est en effet admis que, sauf clause contraire, le cautionnement s'étend aux intérêts et autres accessoires de l'obligation garantie, ainsi qu'aux frais de la première demande et à tous ceux postérieurs à la dénonciation qui en est faite à la caution (JurisClasseur Notarial Formulaire - Encyclopédies - V° Cautionnement - Fasc. 10 : CAUTIONNEMENT. – Règles générales, sous les nos 88 et 89)

S'il convient d'admettre que SOCIETE1.) a en principe droit à se voir allouer des intérêts sur le montant de 17.800 euros, il ne saurait cependant être fait droit à la demande de SOCIETE1.) en allocation d'intérêts formulée en ordre principal.

Force est de constater que la mise en demeure du 21 avril 2023 adressée à PERSONNE1.) (pièce no 3 de Maître Max MAILLIET) est antérieure au jugement du 4 mai 2023, rendu en matière de bail à loyer, qui, au surplus, n'a condamné SOCIETE2.) qu'au seul montant de 17.800 euros sans intérêts. Dès lors qu'en application de l'article 2013 du Code civil, PERSONNE1.) ne saurait être condamné à payer plus que la débitrice principale, SOCIETE1.) ne saurait se voir allouer des intérêts à partir de la mise en demeure antérieure à la condamnation de la débitrice principale.

PERSONNE1.) s'étant engagé solidairement, il y a toutefois lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) formulée en premier ordre de subsidiarité et de lui accorder les intérêts au taux légal à partir du jugement du 4 mai 2023.

Ledit jugement a fait courir de plein droit les intérêts moratoires à l'égard de SOCIETE2.), soumis au taux légal, depuis la décision jusqu'au moment du paiement sans qu'il ne soit nécessaire que SOCIETE1.) les ait demandés (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, 3^{ème} édition, sous le no 1248).

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 17.800 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2023, date du jugement rendu par le Tribunal de Paix, siégeant en matière de bail à loyer entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.), jusqu'à solde.

Quant à la validation de la saisie-arrêt pratiquée

Quant à la saisie-arrêt, la demande en validation de SOCIETE1.) est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délais de la loi.

Elle est à déclarer fondée pour le montant de 17.800 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2023, jusqu'à solde sur base du présent jugement.

Quant aux demandes accessoires

SOCIETE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2^{ème} chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de SOCIETE1.) l'entière des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros.

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande de la SOCIETE1.),

déclare sa demande en condamnation fondée à hauteur du montant de 17.800 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2023, date du jugement rendu par le Tribunal de Paix, siégeant en matière de bail à loyer entre la SOCIETE1.) et la SOCIETE2.), jusqu'à solde,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 17.800 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2023, jusqu'à solde,

dit la demande de la SOCIETE1.) en validité de la saisie-arrêt pratiquée par exploit d'huissier de justice du 27 juin 2023 recevable et fondée à concurrence du montant de 17.800 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2023, jusqu'à solde,

partant, valide la saisie-arrêt pratiquée par la SOCIETE1.) en date du 27 juin 2023 entre les mains de la SOCIETE4.), de la SOCIETE5.), de la SOCIETE6.), de l'SOCIETE7.), de la SOCIETE8.), de la SOCIETE9.), de la SOCIETE10.) et de la SOCIETE11.) pour assurer le recouvrement du montant de 17.800 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2023, jusqu'à solde,

dit que les sommes dont la SOCIETE4.), la SOCIETE5.), la SOCIETE6.), l'SOCIETE7.), la SOCIETE8.), la SOCIETE9.), la SOCIETE10.) et la SOCIETE11.) se reconnaîtront ou seront jugés débiteurs envers PERSONNE1.) seront par eux versées entre les mains de la SOCIETE1.) en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 17.800 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 mai 2023, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence du montant de 750 euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 750 à titre d'indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.