

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2025TALCH06/00102**

Audience publique du jeudi, vingt-sept février deux mille vingt-cinq.

**Numéro de rôle TAL-2021-10516**

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;  
Nadège ANEN, vice-présidente ;  
Alix KAYSER, premier juge ;  
Claude FEIT, greffière.

**Entre :**

**1)** Madame **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),  
ADRESSE2.), veuve de feu Monsieur PERSONNE2.),

**2)** Madame **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.), fille de feu Monsieur  
PERSONNE2.),

**3)** Monsieur **PERSONNE4.)**, époux de Madame PERSONNE5.), demeurant à L-  
ADRESSE4.), fils de feu Monsieur PERSONNE2.),

**4)** Monsieur **PERSONNE6.)**, demeurant à L-ADRESSE5.),  
ADRESSE6.), fils de feu Monsieur PERSONNE2.),

tous prénommés 1) à 4) pris en leur qualité d'héritiers de feu Monsieur PERSONNE2.),  
commerçant retraité de son vivant, ayant demeuré en dernier lieu à L-ADRESSE7.), décédé  
le DATE1.) à ADRESSE8.),

**parties demandresses**, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de  
Luxembourg, signifié en date du 7 décembre 2021,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

**et :**

Monsieur **PERSONNE7.)**, demeurant à L-ADRESSE9.),

**partie défenderesse**, aux termes du prédit exploit Martine LISÉ,

comparant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal :

### Faits

En date du 19 février 2018, PERSONNE2.) (ci-après « **M. PERSONNE2.)** ») et la société en voie de formation SOCIETE1.), qui deviendra la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ont conclu un contrat de bail commercial portant sur un local lui appartenant sis à L-ADRESSE10.) (ci-après, le « **Contrat de bail** »). Le Contrat de bail a été signé une fois sur papier libre (ci-après, la « **Version papier libre** ») et une fois sur papier à entête de l'agence immobilière PERSONNE2.) (ci-après la « **Version papier à entête** »).

Le 21 mars 2018, PERSONNE7.) (ci-après, « **M. PERSONNE7.)** ») a versé le montant de 14.000,- EUR à M. PERSONNE2.) au titre de garantie locative.

Le 28 mars 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **SOCIETE1.)** ») a été constituée par-devant notaire. M. PERSONNE7.), associé majoritaire, a été nommé gérant de ladite société, qui exploita le commerce installé dans le local faisant l'objet du Contrat de bail.

Par mise en demeure du 17 octobre 2019, le mandataire de M. PERSONNE2.) a réclamé le paiement d'arriérés de loyer à SOCIETE1.), en adressant copie dudit courrier à M. PERSONNE7.).

M. PERSONNE2.) a introduit une action en justice tendant à obtenir le paiement des arriérés de loyer de la part de SOCIETE1.).

Par jugement du 23 avril 2020, le Tribunal de Paix de et à Luxembourg a condamné SOCIETE1.) à payer à M. PERSONNE2.) la somme de 52.500,- EUR à titre de loyers impayés, avec les intérêts légaux, sur le montant de 35.000,- EUR à partir du 2 décembre 2019, jour de la requête et, sur le montant de 17.500,- EUR, à partir du 3 mars 2020, jour de l'augmentation de la demande, chaque fois jusqu'au solde. Par ailleurs, ledit jugement a prononcé la résiliation du Contrat de bail et a ordonné le déguerpissement du locataire.

À la suite du jugement du 23 avril 2020, la garantie bancaire d'un montant de 28.000,- EUR, fournie par le locataire auprès de la Banque SOCIETE2.) a été tirée par le bailleur, de sorte que la créance principale s'est vue réduite au montant de 24.500,- EUR. Après déduction de la garantie locative, ladite créance principale a encore été réduite à un montant de 10.500,- EUR.

M. PERSONNE2.) est décédé en date du DATE1.), laissant comme héritiers PERSONNE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE6.) (ci-après, les « **Héritiers PERSONNE2.)** »).

Par jugement du 20 septembre 2021, le Tribunal de Paix de et à Luxembourg a condamné SOCIETE1.) à payer aux Héritiers PERSONNE2.) la somme de 35.000,- EUR au titre d'indemnité d'occupation des locaux, soit 8.750,- EUR à chacun avec les intérêts légaux à compter du 29 juillet 2021 jusqu'à solde, ainsi que la somme de 42.000,- EUR au titre d'indemnité de relocation, soit 10.500,- EUR à chacun avec les intérêts légaux à compter du 29 juillet 2021 jusqu'à solde. Par ailleurs, SOCIETE1.) a été condamnée à payer à chacun des Héritiers PERSONNE2.) le montant de 250,- EUR au titre d'indemnité de procédure, ainsi qu'à supporter les frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 20 juin 2022 SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite. Ladite faillite a été clôturée par jugement du 9 octobre 2023.

### Procédure

Par acte d'huissier de justice du 7 décembre 2021, les Héritiers PERSONNE2.) ont assigné M. PERSONNE7.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été ordonnée en date du 10 juin 2024 et l'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 janvier 2025.

### Prétentions et moyens

Aux termes de leurs écrits, les **Héritiers PERSONNE2.)** sollicitent la condamnation de M. PERSONNE7.) à leur payer la somme de 10.500,- EUR, soit 2.625,- EUR à chacun, au titre du solde des arriérés de loyer constatés par le jugement du 23 avril 2020, augmentée des intérêts légaux qu'ils chiffrent à 735,77 EUR jusqu'au 30 novembre 2021, soit 183,94 EUR à chacun, ainsi que les intérêts légaux, pour chacun, sur le montant de 2.625,- EUR à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2021, jusqu'à solde. Par ailleurs, ils sollicitent la condamnation de M. PERSONNE7.) au paiement de la somme de 629,61 EUR au titre des frais de justice exposés, soit 157,40 EUR à chacun dans la procédure ayant aboutie audit jugement du 23 avril 2020.

Les Héritiers PERSONNE2.) demandent également la condamnation de M. PERSONNE7.) à leur payer le montant de 35.000,- EUR, soit 8.750,- EUR chacun, au titre de l'indemnité d'occupation fixée par le jugement du 20 septembre 2021, augmenté des intérêts légaux à partir du 29 juillet 2021 jusqu'à solde. Ils sollicitent aussi la condamnation de M. PERSONNE7.) à leur payer le montant de 42.000,- EUR, soit 10.500,- EUR chacun, au titre de l'indemnité de relocation fixée par le jugement du 20 septembre 2021, augmenté des intérêts légaux à partir du 29 juillet 2021 jusqu'à solde. Les demandeurs sollicitent par ailleurs la condamnation de M. PERSONNE7.) à leur payer le montant de 1.000,- EUR, soit 250,- EUR à chacun, au titre d'indemnité de procédure, ainsi que le montant de 549,09 EUR, soit 137,27 EUR à chacun, au titre de frais de justice, toujours sur base des constatations du jugement du 20 septembre 2021.

Ils demandent également l'allocation d'une indemnité d'un montant de 6.500,- EUR, soit 1.625,- chacun, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure « *et au besoin* » à titre de réparation de leur préjudice en vertu des articles 1134 et suivants, des articles 1200 et suivants, des articles 2011 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, du chef des frais non compris dans les dépens et notamment les frais d'avocat et autres frais internes qui auraient dû être exposé par eux.

A l'appui de leurs demandes en paiement, les Héritiers PERSONNE2.) soutiennent, au visa des articles 2011 et 2013 du Code civil, que M. PERSONNE7.) s'est engagé en tant que caution de manière solidaire et indivisible à garantir les engagements de SOCIETE1.) au titre du Contrat de bail. Ce cautionnement serait à qualifier de cautionnement commercial au motif que la caution trouverait dans l'opération principale un intérêt personnel de nature patrimoniale, étant donné que M. PERSONNE7.) serait « *actionnaire fondateur, majoritaire, bénéficiaire économique 60 % et gérant unique* » de SOCIETE1.). Ils concluent que, faute pour SOCIETE1.) de payer sa dette constatée par les jugements du 23 avril 2020 et du 20 septembre 2021, ils sollicitent le paiement des sommes par M. PERSONNE7.).

Par ailleurs, les demandeurs soutiennent que le silence de M. PERSONNE7.) à la suite de la mise en demeure du 17 octobre 2019, vaudrait acceptation de la créance au sens de l'article 109 du Code de commerce. Ils arguent que la disposition trouve application au cas d'espèce, en raison du caractère commercial du cautionnement et que celle-ci vise, à côté des contrats commerciaux, également la correspondance entre commerçants.

En réponse au moyen de la défense, selon lequel la créance ne saurait être acceptée au sens de l'article 109 du Code de commerce en raison de l'absence de précision quant à la dette visée par la mise en demeure du 17 octobre 2019, les demandeurs arguent que cet élément est sans incidence, alors que l'acceptation que vaut le silence porte sur le principe même de l'engagement de M. PERSONNE7.) comme caution.

Les Héritiers PERSONNE2.) font valoir que la Version papier libre, comporte la mention manuscrite « *BON POUR CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE* » à la suite de la signature de M. PERSONNE7.), pour en déduire la volonté pour le signataire de se porter caution solidaire et indivisible des obligations incombant à SOCIETE1.).

Par ailleurs, les demandeurs soutiennent que, alors même que SOCIETE1.) aurait repris les engagements du Contrat de bail à la suite de sa constitution, ceci en vertu des dispositions de l'article 100-17 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales (ci-après la « **Loi de 1915** »), le défendeur ne pouvait à l'époque signer qu'en son nom propre lors de la conclusion du Contrat de bail, de sorte que la mention, figurant dans la Version papier libre, que SOCIETE1.) est représentée « *solidairement et indivisiblement par Monsieur PERSONNE7.)* » devrait être interprétée en ce sens que le défendeur s'est engagé au-delà de la reprise des engagements par la société. Il se serait engagé « *aux côtés de la société* ».

Les Héritiers PERSONNE2.) soulignent que l'article 100-17 de la Loi de 1915 exige certaines formalités permettant d'identifier la société en voie de création qui reprendra les engagements contractés, exigences qui ne sont pas remplies par la Version papier à entête. Aussi, les parties auraient procédé à la signature de la Version papier libre, qui satisferait aux exigences de l'article 100-17, en ajoutant toutefois la garantie supplémentaire du cautionnement personnel souscrit par M. PERSONNE7.).

Les demandeurs soutiennent par ailleurs que la signature de M. PERSONNE7.) figurait deux fois à la dernière page du Contrat de bail, ce qui vaudrait signature au nom et pour compte de la société SOCIETE1.) en cours de formation et signature en son nom personnel et pour son propre compte.

Ils font également valoir que la Version papier libre ne contredit nullement la Version papier à entête, alors qu'elles ne comportent aucune mention en vertu de laquelle l'une annulerait ou remplacerait l'autre.

En réponse au moyen de la partie adverse tendant à la nullité du cautionnement en raison de l'absence de précision quant à la dette garantie, les demandeurs soutiennent au visa de l'article 2016 du Code civil qu'il s'agit en l'occurrence d'un cautionnement indéfini, visant à garantir les engagements du « *locataire* », identifiable sans équivoque comme étant la société en formation SOCIETE1.). En raison de la nature commerciale de la caution, les demandeurs concluent que les dispositions de l'article 1326 du Code civil, imposant un certain formalisme quant à la formulation du cautionnement, n'ont pas lieu de s'appliquer. De même, les alinéas 2 et 3 de l'article 2016 n'auraient pas vocation à trouver application, alors que M. PERSONNE7.), en sa qualité d'actionnaire, bénéficiaire économique et gérant, aurait été parfaitement au courant des affaires de la société.

En raison de la nature commerciale du cautionnement, les demandeurs concluent à l'application de la liberté de la preuve. En l'occurrence, ils font valoir un faisceau d'indices prouvant à suffisance de droit le cautionnement souscrit, à savoir la mention « *BON POUR CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE* » précédant la signature, la mention « *représentée solidairement et indivisiblement par Monsieur PERSONNE7.)* » indiquée dans les qualités du locataire, les deux signatures en dernière page par M. PERSONNE7.), l'absence de contestations lors des procédures judiciaires antérieures et le paiement d'une partie de la garantie locative par le défendeur.

Subsidiairement, en cas d'application des règles de preuve civiles, les demandeurs font valoir que la mention « *BON POUR CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE* » vaut commencement de preuve par écrit, corroborée par les éléments précités, créant un faisceau d'indices, de sorte que la preuve du cautionnement serait rapportée.

En réponse au moyen selon lequel les jugements prononcés par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg auraient autorité de la chose jugée relative et ne sauraient être opposables au défendeur, les Héritiers PERSONNE2.) soutiennent que le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer n'est pas compétent pour trancher les litiges de nature civile ou commerciale entre le créancier du débiteur principal et la caution de ce dernier. A cela ils ajoutent que M. PERSONNE7.) ne conteste nullement le principe, ni le quantum des créances reconnues par les jugements coulés en force de chose jugée. En invoquant l'article 1208 du Code civil, les demandeurs concluent que les dettes du débiteur principal engagent également la caution, sans que celle-ci puisse invoquer le bénéfice de division ou de discussion.

Par référence à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 2016 du Code civil, les demandeurs arguent que le cautionnement porte sur les obligations découlant du Contrat de bail, de sorte que les indemnités de relocation et autres accessoires liés à l'obligation principale sont également garanties.

Concernant la question de la libération des lieux, les demandeurs se réfèrent à l'autorité de la chose jugée de la décision du Tribunal de paix ayant définitivement tranché ce point.

Finalement, en réponse à la demande reconventionnelle du défendeur, les demandeurs se rapportent à sagesse de justice concernant la recevabilité. Quant au fond, ils soulignent l'absence de pièces à l'appui de la demande en remboursement des honoraires d'avocat. Par ailleurs, le défendeur ne démontrerait aucune iniquité, au vu du bien-fondé de leur propre demande.

Aux termes de ses écrits, **M. PERSONNE7.)** conclut principalement au rejet des demandes des Héritiers PERSONNE2.).

Subsidiairement, si l'existence d'un cautionnement était retenue, le défendeur demande que la caution soit limitée aux arriérés de loyers, à savoir au montant restant de 10.500,- EUR.

Encore plus subsidiairement, il sollicite la réduction du montant de l'indemnité de relocation à allouer à un montant de 21.000, - EUR, sinon à 29.129,03 EUR.

Quant à la demande de la partie adverse en allocation d'une indemnité de procédure, le défendeur conclut au rejet de la demande, sinon à la réduction du montant à allouer à de justes proportions. Concernant la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocats, M. PERSONNE7.) conclut au rejet de celle-ci.

Il sollicite la condamnation des Héritiers PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour sa partie à lui payer une indemnité de

procédure à hauteur de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Finalement, le défendeur demande la condamnation des demandeurs aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande de rejet, M. PERSONNE7.) fait valoir l'autorité relative de la chose jugée des jugements du 23 avril 2020 et du 20 septembre 2021, alors qu'il est étranger aux créances constatées à l'égard de SOCIETE1.).

Par ailleurs, le défendeur soutient que la Version papier à entête du Contrat de bail prévaut par rapport à la Version papier libre, alors que seule celle-ci reflèterait l'intention commune des parties, en soulignant le fait que la Version papier libre serait un simple « *document sous format word* », alors que la Version papier entête « *dispose d'une forme et pagination plus finie* » et que la Version papier à entête ne fait aucune mention d'un engagement de caution.

En tout état de cause, même à retenir les deux contrats, il fait valoir à l'appui de l'article 1162 du Code civil qu'il y a lieu de les interpréter en sa faveur, alors qu'il a souscrit l'obligation. Par ailleurs, M. PERSONNE7.) soutient que son engagement se limitait à garantir une reprise et une ratification des engagements par la société en voie de création. Par référence aux articles 1156 et 1158 du Code civil, il fait valoir que l'intention des parties lors de la rédaction de la Version papier à entête était de faire référence à l'article 100-17 de la Loi de 1915, qui prévoirait que le gérant d'affaires est personnellement et solidairement responsable si les engagements ne sont pas repris par la société postérieurement à sa création, en soulignant la similitude entre la formulation des mentions contractuelles litigieuses et la formulation de l'article 100-17 de la Loi de 1915. Il conclut que la société SOCIETE1.) ayant repris les engagements, M. PERSONNE7.) est entièrement déchargé de sa responsabilité.

En réponse au moyen de la partie adverse, selon lequel le défendeur n'aurait pas produit la Version papier à entête lors des procédures contentieuses antérieures, M. PERSONNE7.) fait valoir que les litiges précédents ne se référaient jamais à la question de la caution personnelle, de sorte qu'il n'avait jamais remarqué les divergences entre les versions auparavant.

Subsidiairement, dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait les deux contrats, le défendeur conteste la validité du cautionnement, alors que les mentions litigieuses ne satisferaient pas aux exigences des articles 1129 et 2015 du Code civil, dès lors que l'indication de la dette garantie ne serait pas précise, de sorte à rendre l'obligation déterminée ou déterminable.

Si le tribunal devrait retenir qu'il s'agit d'un cautionnement commercial, M. PERSONNE7.) estime que le cautionnement n'est pas valide, étant donné qu'il présente des incertitudes quant à l'objet et l'étendue du cautionnement.

Concernant le faisceau d'indices auxquels les demandeurs se réfèrent, le défendeur soutient que les mentions litigieuses, à savoir « *BON POUR CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE* » et « *représentée solidairement et indivisiblement par Monsieur PERSONNE7.)* », seraient uniquement un rappel des dispositions de l'article 100-17 de la Loi de 1915. Par ailleurs, il argue que la « *deuxième signature* » en dernière page n'en est pas une, mais qu'il s'agit d'un simple paraphe. La signature unique de M. PERSONNE7.) serait uniquement apposée en engagement de la société en voie de

création. Il ajoute également que son silence face à la mise en demeure du 17 octobre 2019 ne saurait valoir acceptation, alors qu'il s'agirait uniquement d'un courrier informatif et pas d'un appel en paiement.

Encore plus subsidiairement, dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait la validité du cautionnement, le défendeur argue que le cautionnement est à qualifier de civil, alors que la souscription à un moment où la société SOCIETE1.) était encore en voie de création ne pourrait pas être de nature commerciale. Par conséquent, les conditions de forme imposées par l'article 1326 du Code civil ne seraient pas respectées, de sorte que le cautionnement n'est pas valide.

Si le tribunal devait retenir la validité du cautionnement, M. PERSONNE7.) soutient au visa de l'article 2016 du Code civil que l'obligation d'information annuelle quant à l'état de la créance garantie n'a pas été remplie, de sorte que la garantie ne saurait en espèce porter sur les accessoires, mais uniquement sur les arriérés de loyers.

M. PERSONNE7.) souligne par ailleurs que le solde restant de la créance au titre d'arriérés de loyers réclamés ne s'élève plus qu'à 10.500 EUR, alors que le montant de 14.000, - EUR a été versés en date du 21 mars 2018 au titre d'une partie de la garantie locative et que le tirage de la garantie bancaire a encore réduit la dette d'un montant de 28.000, - EUR.

Concernant l'indemnité d'occupation, M. PERSONNE7.) soutient que la remise des clefs a déjà eu lieu le DATE1.), de sorte que l'indemnité serait à réduire.

Quant à la demande de la partie adverse tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat, le défendeur fait valoir que la partie adverse ne verse pas de pièce à l'appui de sa demande.

## **Motifs de la décision**

### **I. Quant aux demandes en paiement des Héritiers PERSONNE2.)**

Le tribunal constate que les parties s'accordent sur le fait d'avoir signé deux contrats en date du 19 février 2018. Toutefois, les termes de ces contrats diffèrent en partie, de sorte que les parties sont en désaccord sur la primauté de l'un sur l'autre.

Cependant, le tribunal constate que la seule différence de mise en page ne suffit pas à écarter l'un des contrats. Par conséquent, en l'absence d'élément justifiant l'exclusion de l'une des versions, il convient de retenir les deux versions du Contrat de bail.

#### **A. Quant à la validité du cautionnement**

Les demandeurs réclament le paiement par M. PERSONNE7.) de différents montants en se basant sur un cautionnement, contesté en son principe par le défendeur.

Le tribunal rappelle que le cautionnement est le contrat – unilatéral – par lequel une personne, appelée caution, s'engage à l'égard d'un créancier à exécuter l'obligation de son débiteur au cas où celui-ci ne l'exécuterait pas lui-même.

Ainsi, il est admis que la caution s'oblige à payer une dette à la place du débiteur, si celui-ci ne le fait pas lui-même. L'objet de son obligation est donc la dette principale, ce qui conduit au principe de l'accessoire.

#### **1) Existence**

Aux termes de l'article 1156 du Code civil, il y a lieu de rechercher dans les conventions quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Dans l'exercice de son pouvoir d'interprétation, le juge du fond pourra s'inspirer des règles générales d'interprétation des contrats énoncées aux articles 1156 et suivants du Code civil.

En l'espèce, les parties sont en litige concernant la qualification de la mention « SOCIETE1.) SàRL [...] représenté solidairement et indivisiblement par Monsieur PERSONNE7.) » inscrite au titre de la qualification du locataire, ainsi que l'interprétation de la mention manuscrite « BON POUR CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET INDIVISIBLE » apposée au-dessus de la signature de M. PERSONNE7.) dans la Version papier libre du Contrat de bail. Le tribunal relève par ailleurs que la Version papier à entête ne comporte pas les mêmes mentions.

Il convient d'abord de relever que l'article 100-17 de la Loi de 1915, invoqué par M. PERSONNE7.) pour nier l'existence d'un cautionnement et conclure à la reprise par la société constituée des engagements contractés par les fondateurs de la société en formation, n'est pas pertinent alors qu'une telle reprise ratifie uniquement le lien contractuel entre la société désormais constituée et son cocontractant, mais est sans incidence sur les déclarations tierces faites par M. PERSONNE7.) et les engagements à titre personnel qui peuvent en résulter.

En outre, la similitude relevée par le défendeur entre les termes de l'article 100-17 de la Loi de 1915 et la formulation reprise dans le cadre du Contrat de bail est sans conséquence. Il ne s'agit que d'une similitude et non d'une identité entre les formulations, ni d'une référence explicite ou implicite à l'article invoqué.

En tant que fondateur de la société en formation, M. PERSONNE7.) était tenu personnellement et solidairement des obligations contractées au moment de la signature du Contrat de bail jusqu'à la reprise de l'engagement par la société après sa constitution, ce par l'effet de la loi. Les parties n'avaient pas besoin de l'indiquer dans la convention.

Le recours au terme de « cautionnement » et l'apposition de la mention « BON POUR CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET INVISIBLE » montrent l'intention de s'engager à côté de la société. En apposant sa signature à la suite de ladite mention manuscrite, M. PERSONNE7.) a manifestement entendu s'engager personnellement au titre de caution garantissant les engagements de SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, il convient d'interpréter les dispositions litigieuses de manière à considérer que M. PERSONNE7.) a, d'une part, agi en qualité de représentant de SOCIETE1.) lors de la signature du Contrat de bail, en souscrivant ce dernier au nom de la société en voie de formation, et d'autre part, a entendu garantir personnellement, en qualité de caution, les obligations de SOCIETE1.) issues du Contrat de bail.

Il convient également de relever qu'il est constant en cause que SOCIETE1.) est le locataire aux termes du Contrat de bail, élément non débattu par les parties et retenu par les jugements du tribunal de paix de et à Luxembourg du 23 avril 2020 et du 20 septembre 2021. Par conséquent, il est sans incidence quant à l'issue du litige de savoir si M. PERSONNE7.) a signé une ou deux fois en dernière page, alors qu'il est constant en cause que sa signature a été apposée à la suite des mentions litigieuses.

## 2) Nature civile ou commerciale du cautionnement

En principe, le cautionnement est un contrat civil. Il devient commercial, notamment, s'il est donné par la caution dans l'exercice ou pour l'intérêt de son commerce ou lorsque la caution a personnellement un intérêt patrimonial à la réalisation de l'opération principale (Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit commercial : « Cautionnement commercial », édition janvier 2012 (actualisation : février 2019), N°17 s. ; Cour d'appel (7e chambre) 12 juin 2002, N°25810).

Il peut en être ainsi des engagements souscrits pour les sociétés par leurs dirigeants, de fait ou de droit, ou leurs associés ou actionnaires, qui sont personnellement intéressés à la viabilité de la société (Cour d'appel (7e chambre) 7 mai 2003, N°25277 et 25933 ; Cour d'appel (7e chambre) 24 janvier 2018, N°44959 ; Cour d'appel (7e chambre) 6 juin 2018, N°44742).

En l'espèce, il résulte des explications des demandeurs, non contestées par M. PERSONNE7.), que celui-ci était « *actionnaire fondateur, majoritaire, bénéficiaire économique 60 % et gérant unique* » de SOCIETE1.) dès sa constitution le 28 mars 2018. Bien que M. PERSONNE7.) n'acquière sa qualité d'associé-gérant qu'au moment de la constitution de la société, la signature du Contrat de bail s'inscrit dans la planification de la création de la société, de sorte qu'on ne saurait admettre que la chronologie des événements prive la transaction de son caractère commercial.

Ainsi, il convient de retenir que M. PERSONNE7.) a un intérêt personnel dans le Contrat de bail et que, si le tribunal devait retenir l'existence d'un cautionnement, cet acte doit dès lors être qualifié d'acte commercial.

## 3) Exigence formelle

Le cautionnement commercial est avant tout un contrat et est par conséquent soumis au droit commun, même si le droit commun n'a qu'une vocation subsidiaire et s'efface devant les textes spéciaux (cf. Encyclopédie Dalloz, « Cautionnement commercial », op.cit., N°31).

L'article 1326 du Code civil dispose que « *L'acte juridique par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ou à lui livrer un bien fongible doit être constaté dans un titre qui comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention de la somme ou de la quantité en toutes lettres. Cette mention doit être écrite de sa main ou être revêtue spécifiquement d'une signature électronique; si elle est indiquée également en chiffres, en cas de différence, l'acte sous seing privé vaut pour la somme écrite en toutes lettres, à moins qu'il ne soit prouvé de quel côté est l'erreur* ».

Ledit article ne s'applique pas au cautionnement commercial. En effet, le cautionnement s'il est de nature commerciale, est dispensé des formalités prévues à l'article 1326 du Code civil et peut être prouvé conformément à l'article 109 du Code de commerce (Cour d'appel, 2 mai 2001, numéro 24621 du rôle).

Partant, le moyen de nullité tiré de la violation des dispositions de l'article 1326 du Code civil est à rejeter.

#### 4) Etendue

Les parties étant en désaccord en ce qui concerne l'étendue du cautionnement, le tribunal doit rechercher leur volonté réelle. Dans la recherche de la commune intention des parties quant à l'étendue du cautionnement, toute donnée permettant d'établir une volonté certaine peut être retenue. Le juge peut se fonder, notamment sur les termes de l'acte et sur les circonstances qui l'avaient précédé ou suivi (Cour d'appel, 22 novembre 1995, rôle n° 16944).

Le tribunal rappelle que le cautionnement doit être déterminé ou déterminable. Le cautionnement est nul si la dette garantie ne peut être identifiée et suffisamment délimitée ou si l'étendue de la garantie est trop imprécise. Cette exigence n'interdit pas de cautionner toutes les dettes présentes et/ou futures d'un débiteur, pourvu que les intentions soient exprimées avec suffisamment de clarté, d'autant que l'article 2015 du Code civil exige que le cautionnement soit exprès (Ph. Simler et Ph. Delebecque, Les sûretés, la publicité foncière, Précis Dalloz, 4e édition, n°106).

Il est admis que l'engagement d'une caution peut être indéfini, c'est-à-dire que l'engagement est déterminé par rapport à un contrat principal auquel l'acte de cautionnement fait référence, ou omnibus, c'est-à-dire que la caution s'engage à garantir toutes les dettes présentes et/ou futures de tel débiteur envers le créancier (S. Jacoby et H. Westendorf, Droit des sûretés (2007 à 2017) in Annales de droit luxembourgeois, vol. 27-28 (2017-2018), Bruxelles, Bruylant, 2019, p. 477, n°98).

En l'espèce, il ressort de la mention manuscrite « BON POUR CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE ET INVISIBLE » apposée sur le contrat de bail et suivie de la signature de M. PERSONNE7.), que ce dernier a souscrit un engagement à garantir les obligations du locataire dans le cadre du Contrat de bail et des obligations qui en découlent. Faute de mention expresse que M. PERSONNE7.) s'est uniquement porté caution de l'obligation principale, le défendeur s'est porté caution de toutes les obligations incombant au locataire en vertu du Contrat de bail.

Le tribunal relève que, bien que le montant de l'obligation garantie ne soit pas précisé, l'objet du cautionnement est déterminé, ce qui permet d'identifier clairement la dette.

Au vu des principes rappelés ci-avant, les contestations du défendeur portant sur le caractère indéterminé ou indéterminable sont à écarter, alors qu'il ne fait aucun doute que l'engagement est déterminé par rapport au Contrat de bail dans lequel l'acte de cautionnement est intégré et donc indéfini.

#### 5) Obligation d'information annuelle

Le défendeur fait également valoir, en se référant à l'article 2016 du Code civil, que l'obligation d'information annuelle sur l'état de la créance garantie n'a pas été respectée par le bailleur, de sorte que le cautionnement devrait être limitée à l'obligation principale du Contrat de bail, à savoir le paiement des arriérés de loyer.

L'article 2016 alinéa 2 du Code civil prévoit que lorsque le cautionnement est contracté par une personne physique, celle-ci est informée par le créancier de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires au moins annuellement à la date convenue entre les parties, ou, à défaut, à la date anniversaire du contrat, sous peine de déchéance de tous les accessoires de la dette, frais et pénalités.

La Loi du 8 janvier 2013 sur le surendettement a inséré les alinéas 2 et 3 à l'article 2016 du Code civil, lesquels constituent des mesures protectrices des cautions personnes physiques qui ont contracté un cautionnement indéfini.

L'alinéa 2 s'inspire de l'alinéa 2 de l'ancien article 2293 du Code civil français, dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2022, qui se limite expressément aux cautionnements visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> de cet article, donc au cautionnement indéfini d'une obligation principale.

A l'instar du législateur français, le législateur luxembourgeois a introduit l'obligation d'information de la caution personne physique sur l'évolution de la créance garantie et de ses accessoires à l'article 2016 du Code civil relatif au cautionnement indéfini de l'obligation principale et a ainsi également limité son application à ce type de cautionnement.

Tant la jurisprudence française (cf. C. cass. fr. com. 12 janvier 2010, pourvoi n° 08-19.268), que la jurisprudence luxembourgeoise ont retenu cette limitation (cf. Cour d'appel, 22 mars 2017, n° 41.528 du rôle ; TAL 7 février 2024, numéro TAL-2020-01496 du rôle)

Comme le législateur luxembourgeois a toutefois opté pour l'introduction de cette disposition à l'article 2016 du Code civil, le tribunal retient que celle-ci est également limitée aux seuls cautionnements indéfinis de l'obligation principale visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

L'article 2016 du Code civil s'applique indifféremment au cautionnement civil et au cautionnement commercial, pourvu qu'il soit indéfini et pour ce qui est des alinéas 2 et 3, pourvu que le cautionnement indéfini soit donné par une personne physique.

Si le formalisme de l'article 1326 du Code civil est écarté en matière de cautionnements commerciaux parce qu'il est admis en jurisprudence que ce dernier puisse être prouvé conformément aux règles de preuve énoncées à l'article 109 du Code de commerce, ce raisonnement n'est pas transposable aux alinéas 2 et 3 de l'article 2016 du Code civil.

Ces dispositions peuvent en effet être invoquées par toute caution personne physique, même les dirigeants de sociétés pour autant qu'ils aient souscrit à un cautionnement indéfini.

En l'espèce, il est retenu ci-dessus que le cautionnement donné par M. PERSONNE7.) est à qualifier de cautionnement commercial et qu'il s'agit en outre d'un cautionnement indéfini.

Avant l'introduction de l'alinéa 2 de l'article 2016 du Code civil, il était admis qu'il appartient à la caution elle-même de prendre l'initiative de s'informer sur l'évolution du passif garanti pendant l'exécution du contrat de cautionnement. Il appartenait à la caution de veiller à la sauvegarde de ses propres intérêts.

Les nouvelles règles protectrices de la caution personne physique ne permettent pas cette conclusion.

Il appartient dès lors au tribunal de vérifier si le créancier a informé la caution personne physique de l'évolution du montant de la créance garantie et de ses accessoires à intervalles réguliers et au moins annuellement.

Or, les demandeurs restent en défaut d'établir que le bailleur se soit conformé à son obligation d'information annuelle, de sorte qu'ils encourent, dans leurs rapports avec la caution, la déchéance des accessoires prévue à l'article 2016 alinéa 2 du Code civil.

Dans ces conditions, il convient de constater la déchéance de tous les frais, pénalités et accessoires des obligations principales litigieuses.

En conclusion, il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que le cautionnement souscrit par M. PERSONNE7.) est valable et couvre toutes les dettes à charge de SOCIETE1.) en vertu du Contrat de bail, à l'exception des accessoires déchués en application de l'article 2016 du Code civil.

B. Quant aux montants réclamés au titre des condamnations prononcées par le jugement du 23 avril 2020

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que le montant réclamé par les Héritiers PERSONNE2.) au titre des arriérés de loyer résulte d'un jugement rendu le 23 avril 2020 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial.

L'obligation de payer le loyer résulte directement du Contrat de bail pour lequel M. PERSONNE7.) s'est porté garant.

Le tribunal souligne qu'on ne saurait conclure, tel que le défendeur l'argue, que le jugement condamnant SOCIETE1.) ne lui serait pas opposable en raison de l'autorité relative de la chose jugée. En effet, les demandeurs ne sollicitent pas la condamnation du défendeur en tant que débiteur principal de l'obligation, mais bien en sa qualité de caution du débiteur principal.

Etant donné qu'il est admis que ce qui a été jugé entre le créancier et le débiteur principal est opposable aux cautions solidaires et étant donné que le décompte produit par les demandeurs ne rencontre pas de contestations de la part du défendeur pour le montant restant de 10.500,- EUR, il y a lieu de dire la demande des Héritiers PERSONNE2.) fondée pour le montant principal réclamé.

Il y a partant lieu de condamner M. PERSONNE7.) à payer aux Héritiers PERSONNE2.) le montant réclamé de 10.500,- EUR, soit 2.625,- EUR à chacun.

Au vu de la déchéance des accessoires développée ci-dessus, la demande des Héritiers PERSONNE2.) au titre du paiement des intérêts de retard à partir du 3 mars 2020 est à rejeter.

Etant donné que l'assignation vaut sommation à la caution de payer et qu'à compter de cette date, ladite caution était informée du montant du passif garanti, il y a lieu d'augmenter le montant de 10.500,- EUR des intérêts légaux à compter du 7 décembre 2021 jusqu'à solde.

Concernant la demande tendant au paiement des frais de justice exposés, auquel SOCIETE1.) a été condamné dans le cadre de l'instance devant le tribunal de paix, cette condamnation trouve sa source non pas dans le contrat de bail, mais dans l'instance dirigée contre SOCIETE1.), instance à laquelle le défendeur n'était pas partie.

Ainsi, il y a lieu de rejeter la demande des Héritiers PERSONNE2.) au titre du paiement des frais de justice auxquels SOCIETE1.) a été condamné par jugement du 23 avril 2020.

C. Quant aux montants réclamés au titre des condamnations prononcées par le jugement du 20 septembre 2021

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, que le montant réclamé par les Héritiers PERSONNE2.) au titre de l'indemnité d'occupation et de l'indemnité de relocation résulte d'un jugement rendu le 20 septembre 2021 par le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre.

Il résulte des développements qui précèdent, que le cautionnement est à apprécier en ce sens que le défendeur s'est porté caution de toutes les obligations incombant au locataire en vertu du Contrat de bail.

L'indemnité d'occupation trouve sa source juridique non pas dans le contrat de bail, mais dans le fait (délictuel) que le locataire continue à occuper les lieux, sans droit ni titre, après la fin du bail.

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur.

Le cautionnement des obligations du locataire prend fin, sauf volonté contraire des parties, lors de la résiliation du bail. Ce terme met fin à l'obligation de couverture, la caution n'étant alors tenue que de payer les dettes nées antérieurement, sans avoir à garantir les dettes nées postérieurement. Il en résulte que la caution n'est pas tenue de l'indemnité d'occupation due par le locataire en cas d'occupation des lieux après la résiliation, ni de l'indemnité de relocation prévue par le contrat de bail. (Cour d'appel, 21 juin 2017, Pas. 38, p.613).

En l'occurrence, la résiliation du Contrat de bail a été prononcée par le prédit jugement du 23 avril 2020.

Au vu des développements qui précèdent, l'indemnité d'occupation et l'indemnité de relocation redues par SOCIETE1.) en vertu du jugement du 20 septembre 2021 ne sont pas garanties par le cautionnement et la demande des Héritiers PERSONNE2.) est à rejeter en ce qu'elle porte sur ces indemnités.

Concernant la demande tendant au paiement de l'indemnité de procédure et des frais de justice en vertu du jugement du 20 septembre 2021, il y a lieu de relever que ces condamnations trouvent leur source non pas dans le contrat de bail, mais dans l'instance dirigée contre SOCIETE1.), instance à laquelle le défendeur n'était pas partie.

Ainsi, il y a lieu de rejeter la demande des Héritiers PERSONNE2.) au titre du paiement de l'indemnité de procureure et des frais de justice auxquels SOCIETE1.) a été condamné par jugement du 21 septembre 2021.

## II. Quant aux demandes accessoires

Les Héritiers PERSONNE2.) réclament le paiement du montant de 6.500,- EUR par M. PERSONNE7.), principalement sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile au titre d'indemnité de procédure et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocats.

La demande en allocation d'une indemnité de procédure des demandeurs est à déclarer fondée à hauteur du montant que le tribunal évalue *ex aequo et bono* à 1.500,- EUR, soit 375,- EUR chacun, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des montants non compris dans les dépens.

Alors que le tribunal a fait droit à la demande principale des demandeurs, il n'y a plus lieu d'examiner la demande formulée à titre subsidiaire.

Au vu de l'issue du litige, la demande de M. PERSONNE7.) au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

**Par ces motifs :**

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

**reçoit** la demande en la forme ;

la **dit** partiellement fondée ;

partant **condamne** Monsieur PERSONNE7.) à payer à Madame PERSONNE1.), à Madame PERSONNE3.), à Monsieur PERSONNE4.) et à Monsieur PERSONNE6.) le montant de 10.500,- EUR, soit 2.625,- EUR à chacun, augmenté des intérêts légaux à compter du 7 décembre 2021 jusqu'à solde, à titre d'arriérés de loyer fixés par le jugement du 23 avril 2020 ;

la **dit** non fondée et en déboute pour le surplus ;

**dit** la demande de Madame PERSONNE1.), Madame PERSONNE3.), Monsieur PERSONNE4.) et Monsieur PERSONNE6.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile partiellement fondée ;

partant **condamne** Monsieur PERSONNE7.) à payer à Madame PERSONNE1.), à Madame PERSONNE3.), à Monsieur PERSONNE4.) et à Monsieur PERSONNE6.) le montant de 1.500,- EUR de ce chef, soit 375,- EUR à chacun ;

**dit** la demande de Monsieur PERSONNE7.) en allocation d'une indemnité de procédure recevable mais non fondée et en déboute ;

**condamne** Monsieur PERSONNE7.) aux frais et dépens de l'instance.