

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2022-09837
No. 2023TALREFO/00230
du 14 juin 2023

Audience publique extraordinaire des référés du mercredi, 14 juin 2023, tenue par Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Andy GUDEN.

DANS LA CAUSE

ENTRE

1. PERSONNE1.), avocat, demeurant professionnellement à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), avocat, demeurant professionnellement à L-ADRESSE1.),
3. PERSONNE3.), avocat, demeurant L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Philippe SYLVESTRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Philippe SYLVESTRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1. la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
2. l'établissement public autonome ALIAS1.), établi et ayant son siège social à ADRESSE3.), immatriculé au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg

sous le numéro NUMERO2.), représenté par son comité de direction actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Emeline DEQUEKER, avocat, en remplacement de Maître François REINARD, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) comparant par Maître Géraldine MERSCH, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique du lundi, 22 mai 2023, Maître Philippe SYLVESTRE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendu en ses moyens.

Maître Emeline DEQUEKER et Maître Géraldine MERSCH furent entendues en leurs explications.

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier du 20 décembre 2022, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les Associés) ont fait assigner la société SOCIETE1.) S.A. (ci-après SOCIETE1.) et l'établissement public autonome ALIAS1.) (ci-après ALIAS1.) à comparaître devant le juge des référés pour voir statuer conformément au dispositif de l'assignation ci-avant transcrite.

Les Associés font exposer qu'ils avaient, suivant contrat de bail conclu avec SOCIETE1.) le 28 novembre 2018, pris en location un immeuble de bureau appartenant à cette dernière et sis à ADRESSE4.);

que le 3 décembre 2018 ils avaient, par ailleurs, constitué en faveur de SOCIETE1.) une garantie bancaire payable à première demande auprès de ALIAS1.) pour un montant de 66.690.- euros;

que les Associés ayant le 18 août 2021 résilié ledit bail avec effet au 30 juin 2022, SOCIETE1.) a, pendant cette période, fait procéder à de multiples visites en vue de la relocation de l'immeuble au départ des locataires;

que lors d'un examen de l'état de l'immeuble en date du 30 juin 2022, les parties ont discuté ensemble du sort à réserver au tapis plein posé sur les escaliers menant du rez-de-chaussée au second étage;

que la société restant en défaut de prendre clairement position à ce sujet, les Associés ont remis à neuf la moquette pour le 8 juillet 2022, date fixée pour l'état des lieux de sortie et à laquelle un des Associés, en l'occurrence PERSONNE2.), a remis les clés de l'immeuble à un représentant de SOCIETE1.), le dénommé PERSONNE4.).

qu'ultérieurement, et contre toute attente, SOCIETE1.) exigea l'enlèvement de la moquette couvrant l'escalier aux frais des Associés, pour ensuite insister sur une remise

à neuf complète « des escaliers », à laquelle les Associés ont, dans un souci de conciliation, fait procéder, les travaux y afférents ayant débuté le 1^{er} septembre 2022 pour se terminer quelques jours plus tard;

que toutefois, et malgré le fait que SOCIETE1.) avait recouvré la jouissance des lieux en raison de la remise des clés intervenue le 8 juillet 2022, cette dernière réclama aux Associés, suivant « facture » datée du 11 novembre courant, le montant de 39.184,04.- euros au titre d'indemnité d'occupation pour la période du 1^{er} juillet au 10 octobre 2022, tout en faisant appel, le 16 décembre suivant, à la garantie bancaire (la Garantie Bancaire) constituée en sa faveur auprès de ALIAS1.) pour le montant de 46.328,50.- euros, sans autre précision.

Soutenant qu'en l'occurrence l'appel à la Garantie Bancaire serait à considérer comme manifestement frauduleux et abusif, les Associés demandent, sur base des articles 932 et 933 du NCPC, à voir interdire à ALIAS1.) de procéder à l'exécution de ladite garantie aussi longtemps qu'une décision au fond, coulée en force de chose jugée, quant au bien-fondé des « montants réclamés par SOCIETE1.) » n'aura été rendue.

Quant à la compétence ratione materiae du juge des référés du tribunal de céans

Il est à relever que l'action des Associés a trait à l'exécution d'une garantie à première demande qui, en raison de son caractère autonome ne présente, d'un point de vue juridique, aucun lien avec le contrat de bail ayant existé entre les Associés et SOCIETE1.); il s'ensuit que, contrairement aux conclusions de SOCIETE1.), le présent litige ne rentre pas dans le cadre des contestations entre bailleurs et locataires visées par l'article 3.3 du NCPC et relevant comme telles de la compétence du juge de paix.

Il s'ensuit qu'en vertu des dispositions de l'article 20 du NCPC, le juge des référés du tribunal de céans est bien compétent ratione materiae pour connaître de la demande des Associés.

Quant à la recevabilité de la demande

La Société conclut à l'irrecevabilité de la demande au motif que les conditions requises pour l'application des articles 932 et 933 du NCPC ne sont pas remplies en l'espèce; en particulier, elle conteste le caractère frauduleux ou abusif de l'appel à la Garantie Bancaire tout en donnant à considérer que la mesure d'interdiction telle que sollicitée par les Associés porte atteinte à l'autonomie de la Garantie Bancaire; à titre subsidiaire, elle fait valoir que, contrairement à la version des faits telle que présentée par les Associés, les travaux de réfection nécessaires relatifs aux lieux loués n'auraient été achevés qu'au courant du mois de septembre 2022 et que ceux-ci n'auraient, en réalité, été libérés qu'en date du 11 octobre 2022, tel que cela résulterait d'un avenant à l'état des lieux du 8 juillet 2022 signé par les parties le 11 octobre 2022; qu'ainsi le montant de 39.184,04.- euros

réclamé à titre d'indemnité d'occupation serait parfaitement justifié tout comme le montant de 6.727,27.- euros représentant les charges pour l'exercice 2022.

A l'audience du 22 mai 2023, le litis-mandataire de ALIAS1.) a déclaré que cette dernière n'entend pas prendre position par rapport à la demande en interdiction de l'exécution de la Garantie Bancaire dirigée contre elle; acte lui en est donné.

Il est de principe « qu'en souscrivant une garantie à première demande, le garant (en l'occurrence ALIAS1.) s'oblige de manière irrévocable et inconditionnelle à tenir à disposition du bénéficiaire (en l'espèce SOCIETE1.) le montant de son engagement ».

Les seules vérifications que le garant est en droit d'opérer sont celles qui ont trait directement à la lettre de garantie: il veillera à ce que les conditions matérielles de son crédit soient satisfaites et que la réclamation qu'il a reçue soit régulière en la forme. Mais son contrôle se cantonnera à cette régularité apparente de l'appel sans jamais porter sur le bien-fondé de celui-ci.

Ainsi, le garant, pas plus que le juge saisi (en l'occurrence le juge des référés du tribunal de céans) par le donneur d'ordre, savoir les Associés, ne sont en droit de contester la véracité des allégations et des motifs invoqués par le bénéficiaire. L'examen des documents produits devra se limiter au strict contrôle de la régularité formelle par référence à la lettre de garantie. L'autonomie de l'engagement interdit en effet d'en apprécier le contenu - la conformité substantielle - en tenant compte d'éléments extrinsèques au jeu de documents présentés.

Une demande à première garantie ne peut être paralysée qu'en cas de manœuvres frauduleuses et abusives qui, au-delà du contrat de base, vicient directement le rapport de garantie. La créance du bénéficiaire ne saurait cependant être tenue en échec par une simple allégation de sa mauvaise foi; il faut la preuve d'une fraude ou d'un abus manifestes.

La paralysie d'une garantie à première demande suppose ainsi qu'il soit établi, d'une part, que le bénéficiaire ne disposait manifestement d'aucun droit pour en percevoir le règlement et, d'autre part, qu'il en était parfaitement conscient.

La preuve que l'appel en garantie est manifestement abusif ou frauduleux doit être rapportée directement par son donneur d'ordre. Celui-ci doit alors prévenir le garant que la mise en jeu de son engagement est illicite, en le mettant formellement en garde contre tout règlement. Le garant reste cependant libre d'apprécier la malhonnêteté du bénéficiaire. » (André Prum « Les garanties à première demande » Ed. Litec 1994 No 362, et « Arrêt de la Cour du 19 mai 2010 » Pasicrisie luxembourgeoise).

Force est de constater qu'au regard des critères énoncés ci-dessus et des éléments du dossier, les Associés restent en défaut de fournir la moindre preuve susceptible de

démontrer le caractère abusif voire manifestement abusif ou frauduleux de l'appel à la Garantie Bancaire litigieux, condition sine qua non permettant à ALIAS1.) de ne pas y donner de suite.

Il s'ensuit que la demande tendant à voir défendre à ALIAS1.) d'exécuter la Garantie Bancaire est à déclarer irrecevable sur base des articles 932 et 933 du NCPC dont les conditions d'application ne sont à l'évidence pas remplies.

Au vu des éléments de la cause, la demande introduite par SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du NCPC à l'encontre des Associés est à déclarer fondée pour le montant de 1.700.- euros.

Eu égard à l'issue du présent litige en référé, la demande des Associés tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter comme non fondée.

PAR CES MOTIFS

Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement;

recevons la demande en la forme;

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande mais la déclarons irrecevable;

condamnons PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) in solidum à payer à la société SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 1.700.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

déboutons PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

mettons les frais de l'instance à charge des parties demanderesse;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.