

Audience publique du deux mai deux mille dix-neuf

Numéro 44726 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG,
établie à la maison communale à L-2090 Luxembourg, 42, Place Guillaume II,
représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en
fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de
Luxembourg du 30 mars 2017,

comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A., inscrite au
Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître
Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t :

la société anonyme **IMMOBILIERE LASSNER S.A.**, établie et ayant son siège
social à L-2240 Luxembourg, 31, rue Notre-Dame, inscrite au registre de
commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 114249,
représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit MULLER du 30 mars 2017,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Il est constant en cause que la société anonyme IMMOBILIERE LASSNER S.A. (ci-après IMMOBILIERE LASSNER) est propriétaire d'un immeuble situé à Luxembourg, 46, place Guillaume II pour lequel elle avait originairement obtenu une autorisation d'affecter le rez-de-chaussée et le sous-sol à une activité de commerce, modifiée par la suite en une affectation à une activité de restaurant, et qu'elle avait demandé le 26 juillet 2012 une autorisation de réaffectation de ces locaux à une activité d'agence bancaire en vue de pouvoir les donner en location à un établissement bancaire avec lequel elle avait négocié un projet de contrat de bail dont la conclusion définitive dépendait de l'obtention de l'autorisation de réaffectation. La demande de réaffectation a été rejetée par décision du bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 11 avril 2013 et IMMOBILIERE LASSNER a renoncé à son projet de bail avec l'établissement bancaire en question pour ensuite donner les locaux à bail à une entreprise commerciale pour un loyer moindre.

IMMOBILIERE LASSNER estime que dans la mesure où elle avait introduit un recours en annulation contre la décision de refus du 11 avril 2013, et que cette décision a été annulée par jugement du tribunal administratif du 25 juin 2014, non frappé d'appel et coulé en force de chose jugée, il serait établi que la Ville de Luxembourg aurait commis une faute. Dans la mesure où cette faute lui aurait causé un préjudice en termes de pertes de loyers et de charges, de manque à gagner, de frais d'avocat et de perte de réputation, elle serait fondée à en réclamer réparation à la Ville de Luxembourg.

Par exploit d'huissier de justice du 30 mars 2017, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG (ci-après la VILLE) a régulièrement relevé appel d'un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 8 février 2017 ayant déclaré la demande d'IMMOBILIERE LASSNER tendant à la condamnation de la VILLE au paiement de la somme de 556.932 EUR, outre les intérêts légaux, du chef de pertes de loyers et de charges, de manque à gagner, de frais d'avocat et de dommages et intérêts pour atteinte à la réputation sur le fondement de l'article 1^{er}, alinéa 1 de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques partiellement fondée en condamnant la VILLE au paiement de la somme de 460.720 EUR, outre les intérêts légaux ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.500 EUR.

La VILLE demande, principalement, de réformer le jugement de première instance et de dire qu'elle n'a pas commis de faute, sinon de réformer le jugement et de dire qu'il n'y a pas de préjudice indemnisable dans le chef d'IMMOBILIERE LASSNER, sinon de réformer le jugement en ce qu'il a admis que le préjudice tenant à une perte locative était considéré comme certain, de dire que seule une perte d'une chance de conclure le contrat de bail aux conditions prévues par un simple « *draft* » pourrait, dans cet ordre de subsidiarité, être indemnisée. Afin de respecter le double degré de juridiction, il conviendrait de renvoyer l'affaire devant le tribunal autrement composé, de dire que les montants correspondant aux avances de charges locatives ne

peuvent consister en un préjudice indemnisable, de dire que, s'agissant de la responsabilité délictuelle, des intérêts compensatoires ne sauraient courir sur l'indemnité correspondant à la perte de chance qu'à compter de la date à laquelle le préjudice est subi et non à compter de la date d'une mise en demeure et de réformer le jugement en ce qu'il a condamné la VILLE à l'indemnisation des frais d'avocat et au paiement d'une indemnité de procédure.

La VILLE estime que sa responsabilité ne saurait être engagée étant donné qu'elle n'a pas commis de faute susceptible d'engager sa responsabilité. Elle fait valoir que la sanction par le tribunal administratif n'était pas prévisible étant donné qu'elle a cherché à appliquer les textes légaux dans le sens voulu par le législateur. Elle soulève l'inadéquation du principe d'unité des notions de faute et d'illégalité. Une application automatique du principe d'unité des notions de faute et d'illégalité impliquerait, du seul fait de l'annulation de la décision de refus du changement d'affectation en agence bancaire, une faute de nature à engager sa responsabilité. Un tel principe n'aurait cependant pas de base légale et serait contraire à la Constitution, outre qu'il serait inopportun et sujet à controverse.

La VILLE estime encore que le principe des notions d'unité de faute et d'illégalité est en contradiction avec l'article 5 du Code civil qui dispose qu'il est défendu aux juges de se prononcer par voie de disposition générale et réglementaire sur les causes qui leur sont soumises.

La VILLE conteste les prétendus dommages dont IMMOBILIERE LASSNER demande réparation. Quant à la perte de loyers, elle fait valoir que c'est à tort que la juridiction de première instance a considéré que le préjudice invoqué par IMMOBILIERE LASSNER était certain en condamnant la VILLE au paiement de la somme de 243.348 EUR. Elle estime que l'existence d'un « *draft* » permet uniquement d'établir qu'IMMOBILIERE LASSNER et la BIL sont entrées en discussion concernant la prise en location d'une partie de l'immeuble. Faute par IMMOBILIERE LASSNER de produire la correspondance qui devait accompagner le projet de bail, il ne serait pas établi que ce « *draft* » ait été soumis à la BIL. Quant au quantum réclamé, elle fait valoir que le jugement de première instance partirait à tort d'une situation optimale en ce qui concerne l'entrée dans les lieux et le paiement des loyers. IMMOBILIERE LASSNER aurait par ailleurs consenti une gratuité pour les quatre premiers mois de location à son locataire, la société anonyme JOIN EXPERIENCE S.A. (ci-après JOIN EXPERIENCE). A supposer la demande indemnitaire fondée, l'indemnisation devrait tenir compte de l'aléa qui affecte la réalisation de la chance perdue. L'indemnisation serait nécessairement inférieure à celle qui aurait été due pour la perte effective de l'avantage escompté. La VILLE estime, en ordre subsidiaire, que les charges ne font pas partie du préjudice indemnisable et conteste le prétendu manque à gagner suite à la conclusion d'un contrat de bail moins avantageux. La VILLE conteste également le point de départ des intérêts de retard.

IMMOBILIERE LASSNER conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce qu'il a été décidé que l'adoption par la VILLE d'une décision

illégal, annulée par le juge administratif, constitue une faute dans le chef de cette dernière révélant un fonctionnement défectueux de ses services de nature à engager sa responsabilité. Cette appréciation serait conforme au principe d'unité des notions d'illégalité et de faute. Elle estime que ce principe a acquis valeur de principe général du droit et que contrairement à l'affirmation de la VILLE, l'application de ce principe n'est pas assimilée à la pratique des arrêts de règlement, prohibée par l'article 5 du Code civil. Le principe serait conforme à la Constitution et adapté à l'action administrative.

Quant à la certitude du préjudice invoqué, IMMOBILIERE LASSNER soutient que, contrairement à l'argumentation de la VILLE, la volonté de la BIL de louer les surfaces commerciales de l'immeuble dans les conditions énoncées dans le contrat du 7 août 2012, serait établie au vu des éléments du dossier.

Suite à l'impossibilité de conclure le bail avec la BIL, elle aurait subi une perte financière de même qu'un gain manqué qui devraient être réparés. Elle conclut à la confirmation du jugement de première instance en ce que les juges lui ont alloué la somme de 243.348 EUR à titre de perte financière jusqu'à la conclusion d'un nouveau bail. Quant au manque à gagner, elle fait valoir qu'il est calculé en prenant en compte le loyer convenu avec la BIL (18.079 EUR) et celui finalement payé par JOIN EXPERIENCE (15.000 EUR) qui représente une perte nette de 3.070 EUR par mois. Comme ce manque à gagner s'étendrait sur toute la durée du contrat avec JOIN EXPERIENCE, à savoir du 1^{er} janvier 2013 au 31 août 2019, elle demande la confirmation du jugement en ce que la VILLE a été condamnée de ce chef à la somme de $68 \times 3.079 = 209.372$ EUR. Elle formule appel incident en ce que sa demande a été limitée à une durée de 6 années et demande à la Cour de dire que le préjudice doit être indemnisé sur toute la période durant laquelle le bail avec la BIL aurait dû produire effet. Elle demande à la Cour de surseoir à statuer afin de lui permettre de calculer son préjudice pour la période postérieure au 31 août 2019 et ce jusqu'au 31 décembre 2021. Elle justifie cette demande par le fait que JOIN EXPERIENCE a résilié le contrat de bail en cours d'exécution.

Motifs de la décision

La faute de la VILLE invoquée par IMMOBILIERE LASSNER résiderait, selon elle, dans le fait par la VILLE d'avoir refusé de délivrer l'autorisation de réaffectation d'une partie de l'immeuble appartenant à IMMOBILIERE LASSNER, décision déclarée illégale par le tribunal administratif.

Dans l'appréciation des éléments constitutifs du droit à réparation du dommage, qui sont la faute, le dommage et le lien causal entre les deux, le juge judiciaire est, concernant la question de l'existence d'une faute, lié par la décision du juge administratif.

La VILLE fait valoir que la décision du juge administratif est fondée sur des motifs tirés de l'illégalité objective de l'acte administratif et non de considérations de droit civil et qu'il n'appartient pas au juge administratif d'apprécier l'existence ou l'absence d'une faute dans le chef de la VILLE. Elle

estime que nonobstant la décision du tribunal administratif, le juge civil peut, pour l'appréciation de la faute éventuelle commise par la Ville, analyser l'argumentation présentée à l'appui de son appel.

Par ces conclusions, la VILLE remet en cause le principe de l'unité des notions d'illégalité et de faute consacré par la jurisprudence luxembourgeoise, même récente, qui retient qu'un acte administratif annulé par les juridictions administratives constitue un acte illicite, même s'il est imputable à une simple erreur d'appréciation ou d'interprétation, et constitue une faute engageant la responsabilité de l'auteur de l'acte (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e éd. N° 199).

La Cour n'entend pas se départir de ce principe.

S'il est vrai que le principe d'unité de faute et d'illégalité n'est pas consacré formellement dans la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques, il n'en reste pas moins qu'en édictant l'article 1^{er} de la loi de 1988 dans sa version préconisée par le ministère de la Justice et la commission juridique, le législateur a entendu consacrer la théorie de l'unité des notions d'illégalité et de faute afin de garantir une meilleure protection des administrés victimes d'un fonctionnement défectueux des services publics.

Quant à l'argumentation de la VILLE consistant à dire que ce principe n'a pas de base légale et est contraire à la Constitution, la Cour relève que le système juridique luxembourgeois ne trouve pas ses sources uniquement dans des règles de droit issues d'une loi, mais aussi dans des principes généraux de droit ainsi que des coutumes et usages. Un principe directeur traduit des convictions juridiques, politiques ou philosophiques qui servent d'orientation à l'activité des juristes et permettent d'assurer l'unité systématique du droit au milieu du désordre des règles positives. Il ne s'appuie dès lors pas sur une base légale, mais sert à coordonner les règles de droit en fonction de certaines idées directrices (cf. Pierre Pescatore, 1960, Introduction à la science du droit, réédition 1978, p. 119-121). Le moyen tiré de l'absence de base légale est partant à rejeter.

Il n'y a, par ailleurs, pas de contrariété du principe d'unité au regard des articles 84 et 95 de la Constitution étant donné que la compétence des juridictions administratives reste cantonnée à la vérification de la légalité des actes administratifs, tandis que celle des juridictions judiciaires reste limitée à la vérification de la responsabilité des autorités administratives. En effet, aucun empiètement de compétences ne saurait résulter du fait que, pour apprécier la faute, élément de droit civil, les juridictions judiciaires s'appuient sur ce qui a été jugé par les juridictions administratives en termes d'illégalité.

En outre, contrairement à ce que soutient la VILLE, l'application du principe d'unité des notions de faute et d'illégalité par les juges ne revient pas à rendre des arrêts de règlement, pratique prohibée par l'article 5 du Code civil, mais à appliquer, au cas par cas, un principe général de droit, réaffirmé et consacré par la jurisprudence.

Il s'ensuit que le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a retenu que la VILLE est constituée en faute par le fait d'avoir refusé de délivrer l'autorisation de réaffectation d'une partie de l'immeuble appartenant à IMMOBILIERE LASSNER.

La VILLE conteste les montants réclamés par IMMOBILIERE LASSNER tant dans leur principe que dans leur quantum.

Quant au montant de 243.348 EUR réclamé à titre de perte de loyers du fait de l'inoccupation du rez-de-chaussée et du sous-sol pendant une année

Comme en première instance, IMMOBILIERE LASSNER expose, à l'appui de cette demande, que le projet de bail discuté avec la BIL prévoyait une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013 moyennant un loyer de 18.079 EUR et une avance sur charges mensuelle de 2.200 EUR, et que, suite à l'impossibilité de finaliser son projet avec la BIL, elle a été contrainte de signer un autre contrat de bail prenant cours le 1^{er} janvier 2014. Elle aurait ainsi été privée du revenu de loyers pendant la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013, soit de la somme de 243.348 EUR.

Sans pour autant contester que la BIL ait manifesté un intérêt à louer certaines surfaces de l'immeuble LASSNER, la VILLE conteste, à titre principal, la certitude de la conclusion du bail d'IMMOBILIERE LASSNER avec la BIL. Elle conteste un engagement ferme de cette dernière à prendre les locaux en location au motif que le document produit en cause par IMMOBILIERE LASSNER constitue seulement un projet de contrat non signé (et non accompagné d'un quelconque courrier de transmission), portant à la première page la mention « *Draft - 7 Août 2012* ». IMMOBILIERE LASSNER ne produirait pas la correspondance qui devait nécessairement accompagner ce projet de bail de sorte qu'il ne serait pas établi que ce document qu'elle qualifie de « *draft* » ait été soumis à la BIL. La VILLE prétend encore que la concrétisation du projet de la BIL dépendait par ailleurs d'autres facteurs que celui de la décision de la VILLE quant à la demande de changement d'affectation. En outre, la personne qui aurait négocié avec IMMOBILIERE LASSNER n'aurait pas été habilitée à engager la BIL.

C'est à juste titre que la juridiction de première instance a retenu que si le projet de bail produit en cause par IMMOBILIERE LASSNER porte certes, en première page, la mention « *Draft - 7 Août 2012* », il contient en outre tous les éléments essentiels à la validité d'un contrat et que la clause suspensive prévue à l'article 20, tenant à l'obtention de l'autorisation de réaffectation demandée par IMMOBILIERE LASSNER permet d'établir que le projet de contrat est postérieur au 26 juillet 2012, date de la demande de réaffectation adressée à la VILLE.

Il résulte des pièces versées en cause que contrairement à l'argumentation de la VILLE, le projet de contrat de bail a été transmis à la BIL par courriel du 7

août 2012 de **A.)** de l'agence PROPERTY PARTNERS. Le 9 août 2012, la BIL a accusé réception de ce document.

Dans un courriel du 22 août 2012, la BIL, par l'intermédiaire de **B.)**, directeur du service « *Immeubles et sécurité* » et dont il n'est pas établi qu'elle n'avait pas qualité pour engager la BIL, écrit ce qui suit : « *j'ai essayé de vous joindre sans succès ce jour afin de vous réitérer notre ferme intention de louer les locaux, que nous avons d'ailleurs visités ce matin avec monsieur C.), membre du comité de directions, responsable du réseau des agences* ».

Suivant courriel du 24 août 2012, **B.)** confirme l'intérêt de la BIL dans les termes suivants : « *Nous réitérons notre grand intérêt à louer les surfaces sises au sein de la maison Lassner place Guillaume. Néanmoins, comme discuté ensemble par téléphone hier soir, cette opération ne saurait se concrétiser au stade actuel de la transaction de rachat de notre établissement (closing). Nous avons aussi noté que vous êtes en attente de recevoir très prochainement l'autorisation de la Commune de Luxembourg pour que BIL puisse exercer son activité bancaire.* ».

Suivant courriel du 27 septembre 2012, **B.)** indique ce qui suit : « *Nous avons toutes les informations pour pouvoir maintenant conclure notre dossier (sous réserve de l'accord de la commune)* ». Ce message électronique prouve à suffisance que le projet n'était plus subordonné qu'à la seule décision de la VILLE quant au changement d'affectation.

Dans son attestation testimoniale du 2 décembre 2013, l'architecte **D.)** déclare avoir été chargé par la BIL, au début du mois de juin 2012, d'une étude de faisabilité pour l'intégration d'une agence BIL au bâtiment Lassner. Il déclare avoir lui-même introduit la demande de changement d'affectation, en date du 26 juillet 2012.

Dans un courrier de réclamation du mandataire de la BIL contre le projet de modification du PAG, il est, par ailleurs, précisé sous le point 3, que la BIL projette d'ouvrir une autre agence bancaire dans le périmètre du secteur protégé de la Ville Haute, soit dans l'immeuble Lassner.

C'est à tort que la VILLE fait état d'aléas pour contredire le caractère certain du préjudice accru à IMMOBILIERE LASSNER au motif que la BIL fait état dans le courriel du 24 août 2012 de la transaction de rachat de leur établissement puisqu'elle indique dans son courriel du 27 septembre 2012 que le projet n'était désormais subordonné qu'à la décision de la VILLE quant au changement d'affectation. En outre, la VILLE ne conteste pas que cette transaction ait été réalisée au plus tard le 5 octobre 2012 de sorte que le contrat aurait pu prendre effet le 1^{er} janvier 2013, tel que prévu au projet de bail sous la rubrique « *durée du bail* ».

La VILLE ne saurait davantage tirer argument du fait que dans son attestation de témoignage, l'architecte **D.)** a déclaré que la banque a mis fin aux négociations de bail, pour contester la certitude du préjudice invoqué par

IMMOBILIERE LASSNER, en l'absence d'indications de date plus précises dans ladite attestation.

Il suit de ce qui précède que, contrairement à l'argumentation de la VILLE, la BIL avait manifesté sa volonté de prendre en location les lieux visés dans le projet de bail du 7 août 2012 aux conditions y énoncées et que le projet n'a pas pu être finalisé en raison de la non réalisation de la condition tenant à la réaffectation des lieux, suite à la décision de refus opposée par la VILLE.

Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a dit que le préjudice invoqué par IMMOBILIERE LASSNER est suffisamment certain en son principe pour être indemnisable et qu'il est à mettre en relation causale avec la faute de la VILLE.

La VILLE fait valoir qu'il n'est pas établi que la BIL aurait accepté de payer un loyer à partir du 1^{er} janvier 2013, sans négocier de gratuité comme cela se fait couramment en matière de baux commerciaux. Elle se réfère au contrat de bail conclu le 13 août 2013 pour les mêmes surfaces avec BLUE COMMUNICATION qui prévoit une période de gratuité de quatre mois, pour une durée de bail de six ans.

Il est établi que le projet de bail contient tous les éléments essentiels à la validité d'un contrat, le prix total par mois étant de 18.079 EUR HTVA et la durée du bail s'étendant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2021.

En outre, il n'est pas prouvé que le contrat définitif aurait été conclu par la BIL sous d'autres conditions.

La VILLE fait valoir, à tort, que « *l'indemnisation allouée devra tenir compte de l'aléa qui affecte la réalisation de la chance perdue ; c'est pourquoi l'indemnisation est nécessairement inférieure à celle qui aurait été due pour la perte de l'avantage escompté si cette perte était survenue alors que cet avantage avait déjà été obtenu* ». En effet, il ne s'agit pas en l'occurrence d'indemniser une perte d'une chance, mais un préjudice certain subi par IMMOBILIERE LASSNER, puisqu'elle disposait d'un engagement de la BIL à prendre les locaux en location au 1^{er} janvier 2013 pour un loyer mensuel de 18.079 EUR HTVA, dont la première échéance était fixée au 1^{er} janvier 2013.

Les courriels produits en cause par IMMOBILIERE LASSNER démontrent que, contrairement aux dires de la VILLE, IMMOBILIERE LASSNER a pris contact avec des agences immobilières pour trouver rapidement un autre locataire pour un loyer proche de celui négocié et approuvé par la BIL et qu'elle a finalement dû se résoudre à réduire son loyer à la somme de 15.000 EUR et donner à bail son local à la société anonyme BLUE COMMUNICATION S.A. (ci-après BLUE COMMUNICATION) par contrat signé le 14 août 2013, prenant effet le 1^{er} septembre 2013, pour une durée de six ans, renouvelable.

IMMOBILIERE LASSNER réclame la somme de 243.348 EUR [12 x 18.079 (loyer) + 2.200 (charges)] à titre de perte financière, pour la période comprise entre la date prévue pour l'entrée en vigueur du contrat de bail avec la BIL, le

1^{er} janvier 2013, et la date de paiement du premier loyer par JOIN EXPERIENCE (antérieurement BLUE COMMUNICATION), soit le 1^{er} janvier 2014.

En l'absence de justificatifs quant aux charges locatives incombant au locataire en relation avec l'inoccupation des lieux, c'est à juste titre que la VILLE s'oppose au montant réclamé à titre de charges locatives mensuelles de 2.200 EUR par IMMOBILIERE LASSNER.

Il convient partant de réformer le jugement entrepris et d'allouer à IMMOBILIERE LASSNER la somme de 216.948 EUR (12 x 18.079) pour le préjudice subi du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

Quant au manque à gagner

La juridiction de première instance a, en faisant partiellement droit à la demande d'IMMOBILIERE LASSNER, alloué à cette dernière un montant de 209.372 EUR à titre de manque à gagner pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 1^{er} septembre 2019, soit 3.079 x 68 (mois). Elle a retenu que le contrat avec JOIN EXPERIENCE a pris effet au 1^{er} septembre 2013 pour une durée de 6 années. Elle a écarté l'indemnisation du manque à gagner pour la période postérieure au 1^{er} septembre 2019 pour donner lieu à indemnisation, étant donné que le sort de ce contrat à l'expiration de cette durée n'était pas établi.

A l'appui de sa demande en obtention d'un montant de 295.584 EUR, IMMOBILIERE LASSNER expose qu'elle n'a pas pu finaliser le contrat de bail avec la BIL pour un montant mensuel de 18.079 EUR et que celui conclu avec JOIN EXPERIENCE a été conclu pour un montant mensuel de 15.000 EUR, ce qui représente une perte nette de 3.079 EUR par mois. Elle estime que ce manque à gagner s'étend sur toute la durée du bail de 8 ans qu'elle aurait pu conclure avec la BIL.

IMMOBILIERE LASSNER formule régulièrement appel incident en ce que le tribunal a limité à six années la période d'évaluation du manque à gagner subi par IMMOBILIERE LASSNER et se réserve le droit de chiffrer son préjudice ultérieurement, à la lumière des conditions de relocation du local commercial litigieux, à la fin du bail avec JOIN EXPERIENCE. Elle demande à la Cour d'ordonner un sursis à statuer afin de lui permettre de calculer avec précision son préjudice pour la période postérieure au 31 août 2019.

Au vu de l'engagement certain de la BIL et comme à l'issue de la période de six ans du contrat avec JOIN EXPERIENCE, le sort du contrat et le loyer à percevoir par IMMOBILIERE LASSNER sont inconnus, c'est à juste titre que les juges de première instance ont dit la demande d'IMMOBILIERE LASSNER, du chef de réparation du manque à gagner, fondée et ont limité l'indemnisation à la période du 1^{er} janvier 2014 au 1^{er} septembre 2019, en allouant à IMMOBILIERE LASSNER la somme de 3.079 x 68 (mois) = 209.372 EUR.

Tant l'appel principal que l'appel incident sont partant non fondés de ce chef.

Quant à la demande d'IMMOBILIERE LASSNER tendant à voir ordonner un sursis à statuer dans l'attente de pouvoir évaluer son préjudice suite à la résiliation du bail par JOIN EXPERIENCE

La VILLE conclut, en ordre principal, à l'irrecevabilité de la demande d'IMMOBILIERE LASSNER pour autant qu'elle tend à se voir allouer un nouveau préjudice lié à la résiliation du contrat de bail par JOIN EXPERIENCE avec effet au 31 août 2019 et à voir ordonner un sursis à statuer dans l'attente de pouvoir évaluer son préjudice, cette surséance devant, en tout état de cause, cesser au plus tard le 31 décembre 2021, date à laquelle le préjudice matériel serait définitivement consolidé.

Elle estime que cette demande constitue une demande nouvelle modifiant le lien d'instance puisque la demande d'IMMOBILIERE LASSNER consistait à se voir indemniser du prétendu gain manqué à hauteur de 295.584 EUR, sans se réserver le droit d'augmenter sa demande.

IMMOBILIERE LASSNER réplique que cette demande, qui se justifie par la survenance d'un élément nouveau, à savoir la résiliation du bail en cours par JOIN EXPERIENCE, n'est pas nouvelle.

L'article 592 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que :

« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune demande nouvelle, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages , loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».

Etant donné que la demande d'IMMOBILIERE LASSNER qui tend à se voir allouer un nouveau préjudice en relation avec la résiliation du bail par JOIN EXPERIENCE ne rentre dans aucune des exceptions au principe de l'interdiction des demandes nouvelles en instance d'appel, elle est à déclarer irrecevable.

Quant à la demande d'IMMOBILIERE LASSNER à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral

IMMOBILIERE LASSNER réclame encore, en formulant appel incident, un montant de 10.000 EUR, à titre de dommages et intérêts pour atteinte à sa réputation. Elle estime que, par la décision illégale de la VILLE, elle aurait été privée de mener à bien de longues négociations qu'elle a entamées avec la BIL, ce qui aurait porté atteinte à sa réputation. Son préjudice moral serait encore constitué des tracasseries subies en relation avec la recherche d'un nouveau locataire.

La VILLE soulève l'irrecevabilité de cette demande pour être une demande nouvelle en instance d'appel.

Elle fait valoir qu'IMMOBILIERE LASSNER fait, pour la première fois, en instance d'appel, état d'un dommage moral lié aux tracasseries affectant sa gestion locative.

Etant donné que la demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice moral a été présentée en première instance par IMMOBILIERE LASSNER, elle n'est pas à considérer comme nouvelle et son appel incident est à déclarer recevable.

Comme IMMOBILIERE LASSNER reste cependant en défaut de prouver avoir subi un préjudice moral en relation avec la faute commise par la VILLE, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande afférente.

Quant à la demande d'IMMOBILIERE LASSNER à titre de frais d'avocat et d'indemnité de procédure

La VILLE demande à la Cour de réformer le jugement de première instance en ce qu'il l'a condamnée au paiement des frais d'avocat d'un montant de 8.000 EUR et au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR.

Elle estime cependant, à tort, que ces deux indemnités ne peuvent pas être cumulées au motif qu'elles sont destinées à réparer le même préjudice, étant donné qu'IMMOBILIERE LASSNER réclame une indemnité de procédure dans le cadre de sa demande introduite devant les juridictions judiciaires et que le montant de 8.000 EUR représente les honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la procédure administrative.

En l'absence de contestations quant aux montants alloués à titre de frais d'avocat et d'indemnité de procédure en première instance, le jugement dont appel est à confirmer en ce qu'il a alloué, à juste titre, à IMMOBILIERE LASSNER les montants de respectivement 8.000 EUR et 2.500 EUR.

Au vu de l'issue du litige, il convient d'allouer à IMMOBILIERE LASSNER une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour l'instance d'appel.

Quant aux intérêts de retard

La VILLE critique encore la décision de première instance en ce qu'elle a dit que les intérêts de retard sont dus depuis la mise en demeure du 21 octobre 2014. Elle fait valoir qu'il convient de tenir compte du caractère périodique des loyers, qui commanderait la fixation d'une date intermédiaire.

En date du 21 octobre 2014, le conseil d'IMMOBILIERE LASSNER a adressé une mise en demeure par lettre recommandée à la VILLE dans laquelle il a fait état des préjudices réclamés dans son assignation introductive d'instance.

Il résulte des développements qui précèdent qu'au moment de la mise en demeure, le montant de 216.948 EUR, qui correspond à la perte de loyer allouée pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013, de même que le manque à gagner pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 21 octobre 2014, soit le montant de 30.790 EUR, étaient déjà échus. Il en va de même du montant de 8.000 EUR réclamé du chef d'honoraires d'avocat dans le cadre de la procédure administrative.

Sur ces montants les intérêts légaux sont à allouer à partir de la mise en demeure tandis que, sur le montant de 178.582 EUR (209.372 - 30.790) correspondant au manque à gagner depuis le 1^{er} novembre 2014 au 1^{er} septembre 2019, les intérêts sont à allouer à partir des échéances mensuelles respectives.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare la demande de la société anonyme IMMOBILIERE LASSNER S.A. tendant à « *voir suspendre la procédure jusqu'à ce que la société IMMOBILIERE LASSNER S.A. ait conclu un nouveau bail pour la période postérieure au 31 août 2019, la surséance devant en tout état de cause cesser au plus tard le 31 décembre 2021, date à compter de laquelle le préjudice matériel serait définitivement consolidé* » irrecevable,

reçoit les appels principal et incident pour le surplus,

déclare l'appel principal partiellement fondé,

déclare l'appel incident non fondé,

réformant,

condamne l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG à payer à la société anonyme IMMOBILIERE LASSNER S.A., du chef de perte de loyer durant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2013, la somme de 216.948 EUR, avec les intérêts légaux tels que prévus par les articles 14 et 15 - 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à partir de la mise en demeure du 21 octobre 2014 jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à préciser que, sur le montant alloué du chef du manque à gagner à partir du 1^{er} janvier 2014, les intérêts légaux tels que prévus par les articles 14 et 15 - 1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sont dus, sur le montant de 30.790 EUR, à partir de la mise en demeure du 21 octobre 2014, et sur le montant de 178.582 EUR, à partir des échéances mensuelles respectives, chaque fois jusqu'à solde,

condamne l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG à payer à la société anonyme IMMOBILIERE LASSNER S.A. une indemnité de procédure de 2.500 EUR pour l'instance d'appel,

condamne l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA VILLE DE LUXEMBOURG aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Marc THEWES, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.