

Audience publique du vingt-trois avril deux mille dix-huit

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre

la société anonyme SOC.1.) S.A., actuellement établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions;

partie demanderesse,

comparant par Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société anonyme SOC.2.) S.A. (anciennement SOC.2'.) S.A.), établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse,

comparant par Maître Alexandre QUENOUILLE, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Gérald STEVENS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg -----

Faits :

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs

1) d'un jugement avant dire droit rendu en date du 22 mai 2015 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, inscrit au répertoire fiscal sous le n° 2113/2015 ayant nommé expert Monsieur Denis Klein.

L'expert commis a déposé son rapport d'expertise au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 23 mars 2016.

2) d'un jugement avant dire droit rendu en date du 29 juin 2017 inscrit au répertoire fiscal sous le n° 2598/2017 ayant ordonné des enquêtes.

L'enquête s'est tenue en date du 12 octobre 2017 et a été prorogée au 9 novembre 2017.

La contre-enquête n'eut pas lieu.

Après trois remises l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 12 mars 2018 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Frédéric FRABETTI, se présentant pour la société anonyme **SOC.1.)** S.A. (ci-après la société **SOC.1.)**) et Maître Alexandre QUENOUILLE, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Gérald STEVENS, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme **SOC.2.)** S.A. (ci-après la société **SOC.2.)**), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Rétroactes

Dans un souci de concordance, le tribunal visera la société défenderesse par son ancienne dénomination sociale, à savoir **SOC.2'.)** S.A.

Se prévalant de l'existence d'un contrat de bail commercial entre elle en tant que société bailleuse et la société **SOC.2'.)**, en qualité de locataire, la société **SOC.1.)** a fait donner citation à cette dernière à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de la voir condamner au paiement des montants suivants :

- le montant de 26.023,35.- euros à titre de loyers impayés des mois d'octobre, novembre et décembre 2014 avec les intérêts légaux à partir du 22 octobre 2014 sinon à partir de la demande en justice,
- la majoration du taux d'intérêt,
- le montant de 52.046,70.- euros à titre d'indemnité de relocation,
- la somme de 35.184,89.- euros TTC au titre des travaux d'aménagement des lieux loués,
- une indemnité de procédure de 3.000.- euros,

Elle demande encore la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du locataire et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

L'expert graphologique, nommé par jugement interlocutoire numéro 2113/2015 du 22 mai 2015, a retenu que la signature apposée sous le contrat de bail n'émane pas du représentant de la société **SOC.2'.)**, Monsieur **A.)**.

Suivant jugement numéro du 2598/2017 du 29 juin 2017, le tribunal de ce siège a ordonné des enquêtes aux fins d'apprécier si l'erreur prétendument commise par la société **SOC.1.)** sur l'identité du représentant de la société **SOC.2'.)**, signataire du contrat, a été légitime.

Revu les procès-verbaux d'enquêtes des 12 octobre 2017 et 9 novembre 2017.

Lors des plaidoiries après les enquêtes, la société **SOC.2'.)** soutient que la société **SOC.1.)** ne pourrait pas bénéficier de la théorie de l'apparence et invoquer l'existence d'un contrat de bail entre parties au motif que **SOC.3.)**, agent immobilier intermédiaire ayant recueilli les signatures, aurait commis une faute inexcusable en ne vérifiant pas l'identité de la personne physique ayant signé pour le compte de la société **SOC.2'.)**.

A titre subsidiaire, elle conclut à l'inexistence du contrat de bail à défaut de rencontre de volontés. En effet, dans la mesure où la société **SOC.1.)** aurait émis une condition supplémentaire à la validité du contrat, soit la paraphe du contrat par la société **SOC.2'.)**, la simple signature du contrat par la société **SOC.2'.)** serait insuffisante pour faire produire des effets juridiques à l'instrumentum.

La société **SOC.2'.)** réclame une indemnité de procédure de 2.500.-euros.

La société **SOC.1.)** maintient son argumentaire en invoquant la théorie de l'apparence pour faire produire des effets juridiques au contrat signé. Elle souligne que les témoignages recueillis lors des enquêtes appuieraient sa thèse.

Motivation

1. Quant à l'existence d'un contrat de bail entre parties

Il échet de rappeler que la théorie de l'apparence ne peut s'appliquer et produire des droits que si le trompé n'avait aucun moyen de vérifier si l'apparence était réelle ou non.

Les déclarations des témoins entendus sous la foi du serment ont permis d'établir les circonstances ayant entouré la signature du contrat de bail litigieux par la société **SOC.2'.)**.

Ainsi Madame **B.)**, travaillant à l'époque pour une société actionnaire de la société **SOC.1.)** et devant accueillir les parties en vue de la signature du contrat de bail litigieux, déclare que : « ...J'ai accueilli une personne devant représenter **SOC.2'.)**, c'était un monsieur mais je ne me souviens plus ni de son identité, ni de son rôle au sein de **SOC.2'.)** et j'accueillis également l'agent immobilier, intermédiaire. Il s'agissait peut-

*être de Monsieur C.) mais je ne suis pas sûre. Je me rappelle que la personne représentant **SOC.2'.**) a signé le contrat de bail ».*

*Le témoin précise encore que « c'était bien un contrat de bail et je suis convaincue qu'il s'agissait d'un contrat de bail portant sur les locaux (...) et j'ai bien vu la personne de **SOC.2'.**) signer le contrat de bail. Je suis sûre à 100% que cette personne a bien signé le contrat de bail et pas un autre document. De toute façon il n'y avait pas d'autre document qui circulait à ce moment. ».*

Monsieur **D.**), directeur financier de **SOC.2'.**) en 2014, précise encore qu'il se rappelle que « *le contrat était signé en bas de page par **SOC.2'.**) et que nous l'avons transmis à **SOC.1.**) soit par porteur soit par courriel* ».

Monsieur **C.**), travaillant à l'époque auprès de la société **SOC.3.**), agence immobilière intermédiaire entre la société **SOC.2'.**) et **SOC.1.**), souligne lors de sa déposition sous serment que « *le contrat n'aurait pas circulé entre les deux parties s'il n'avait pas été signé par les deux parties.* ».

Il résulte de ces témoignages que le contrat de bail a bien été signé par une personne physique représentant en apparence la société **SOC.2'.**)

Le témoin **D.**) (directeur financier auprès de la société **SOC.2'.**) à l'époque) ajoute, même s'il ne peut pas confirmer que Monsieur **A.**) a signé le contrat, que « *la signature du contrat litigieux ressemblait fortement aux signatures que j'ai vu circuler dans le passé* ».

Les éléments recueillis lors de l'audition des témoins ne permettent pas de douter de la bonne foi de la société **SOC.1.**)

Il y a lieu de rappeler ici que la signature de la société **SOC.2'.**) était recueillie en présence de Madame **B.**), salariée d'une société actionnaire de la société **SOC.1.**), et d'un salarié de la société **SOC.3.**) (agent immobilier).

Exiger une vérification d'identité du signataire, voire du représentant de la société **SOC.2'.**), reviendrait à assigner un frein important à la fluidité des transactions commerciales.

Dans le domaine commercial, l'impératif de rapidité des transactions doit constituer un solide fondement à la prise en compte de l'apparence. Sous peine de verser dans un formalisme incompatible avec cet impératif de rapidité, l'on ne saurait exiger une vérification d'identité du représentant du cocontractant ; cette exigence se justifie d'autant moins en l'espèce que les parties ont échangé, en amont de la signature, entre eux maints courriels et courriers précisément au sujet de l'architecture du futur contrat.

Il suit de tout ce qui précède que la société **SOC.1.)**, tiers de bonne foi, a pu légitimement croire en l'engagement de la société **SOC.2'.)**, ce d'autant plus que le directeur financier de la société **SOC.2'.)** a déclaré que la signature recueillie «*ressemblait fortement aux signatures que j'ai vu circuler dans le passé*».

Comme l'apparence fait naître directement des droits subjectifs au profit des tiers, en l'occurrence, la société **SOC.1.)**, dont celui de voir maintenues, à son profit, les conséquences d'un acte irrégulier, il y a lieu de retenir que la société **SOC.2'.)** et la société **SOC.1.)** étaient liées par le contrat de bail litigieux dès sa signature qui se situe de l'accord des parties au 5 septembre 2014.

Par ailleurs même s'il semble constant que la société **SOC.1.)** a exigé la paraphe des pages du contrat, il n'est pas établi que la société **SOC.1.)** ait érigé la paraphe par la société **SOC.2'.)** en condition de validité du bail.

En toute hypothèse, et toujours sous la foi du serment, le témoin **D.)** a précisé qu'après que le contrat fut signé par les deux parties, la société **SOC.1.)** le retourna à la société **SOC.2'.)** pour qu'elle le paraphe : «*SOC.2'.) a ensuite paraphé le contrat, mais on m'a demandé de le retenir et de ne plus continuer ce contrat à la société SOC.1.)*».

Le contrat était dès lors paraphé par la société **SOC.2'.)**.

Il est constant en cause que par courrier daté au 4 septembre 2014 mais parvenu à la société **SOC.1.)** en date du 18 septembre 2014 (sur cette date les parties s'accordent), la société **SOC.2'.)** a résilié le contrat de bail.

A cet égard la déposition de Monsieur **D.)** est révélatrice en ce qu'il déclare que le conseiller juridique de la société **SOC.2'.)** lui a demandé après la signature de retenir le contrat et que «*quant à la raison qu'on avançait pour retenir le contrat paraphé, on m'a expliqué que le business plan de SOC.2'.) a changé et que SOC.2'.) considérait ne plus pouvoir payer le loyer en question. C'était en partie le prix du loyer et l'activité de SOC.2'.) qui nous faisait revisiter le business plan*».

En tout état de cause, sans motif légitime, la société **SOC.2'.)** a refusé d'exécuter à partir du 18 septembre 2014 le contrat de bail signé.

Ce retrait unilatéral équivaut à une résiliation fautive de la part du locataire.

2. Quant au dommage de la société **SOC.1.)**

- arriérés de loyers des mois d'octobre à décembre 2014 et indemnité de relocation

Conformément aux développements exposés ci-dessus, la résiliation du contrat de bail du 18 septembre 2014 a été irrégulière. Sauf accord contraire trouvé entre les parties, le contrat de bail aurait continué à courir jusqu'au 30 septembre 2017 (voir stipulations contractuelles).

La convention légalement formée fait la loi des parties et ne peut être révoquée que de leur consentement mutuel ou pour des causes que la loi autorise. En cas d'inexécution du contrat synallagmatique, le créancier de l'obligation a le choix entre l'exécution forcée, si elle est possible, et la résiliation de la convention avec dommages et intérêts.

Le propriétaire, se voyant confronté à une résiliation irrégulière du contrat de bail, a le choix entre l'exécution forcée du contrat et des indemnités sur base de l'article 1760 du Code civil.

La société **SOC.1.)** conclut à l'allocation d'une indemnité de relocation correspondant à six mois de loyer ainsi qu'aux montants des loyers des mois d'octobre à décembre 2014.

L'article 1760 du Code civil dispose qu'en cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation.

L'indemnité de relocation tend à réparer la perte de loyer que le bailleur subit pendant le temps normal requis pour trouver un autre preneur.

Il appartient en principe au juge d'évaluer, selon les circonstances, le temps nécessaire à la relocation.

En l'occurrence, le bailleur ne fournit pas de plus amples renseignements à cet égard et le locataire, tout en contestant avec insistance le principe même du préjudice, ne conteste pas autrement le montant requis à titre d'indemnité de relocation.

Pour compenser la perte de loyer des locaux commerciaux litigieux situés boulevard de la Foire à Luxembourg, le tribunal décide d'allouer le montant de 4 mois de loyers (4 x 8.674,45.- euros, montant pas contesté).

Tel que rappelé ci-dessus, le bailleur n'est pas en droit de cumuler l'exécution forcée du contrat de bail et la résiliation avec dommages et intérêts. Par conséquent, la demande en paiement des loyers des mois d'octobre à décembre 2014 fait double emploi avec celle basée sur les dispositions de l'article 1760 du Code civil. Il s'ensuit que ce volet de la demande en paiement est à déclarer non fondé.

- travaux d'aménagement

Il est constant en cause que la société **SOC.1.)** avait en date du 18 septembre 2014, au plus tard le 20 septembre 2014 (transfert du courrier de résiliation par **SOC.3.)** à la société **SOC.1.)**), connaissance de la résiliation de la société **SOC.2'.**

La société **SOC.1.)** réclame actuellement le remboursement du coût de tous les travaux de transformation réalisés, selon elle, sur demande de la société **SOC.2'.**

Il est exact qu'au moins une visite eut lieu sur place entre parties afin de discuter les travaux envisagés et envisageables.

Tout créancier doit prendre les mesures raisonnables qui s'imposent pour ne pas aggraver le préjudice subi ou pour en diminuer l'étendue.

L'obligation de minimiser son dommage consiste pour le créancier victime de l'inexécution, en l'obligation de réagir positivement face à la défaillance du débiteur de manière à prendre toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'il subit. Cette obligation interdit au créancier de laisser s'aggraver le dommage inutilement, sous peine pour lui de ne pas obtenir l'entière réparation de son préjudice. Elle peut donc constituer, si le créancier ne s'y conforme pas, un obstacle de nature non contractuelle à l'obtention de l'indemnité de réparation. Il appartient à l'auteur du dommage qui fait état de ce que la victime a la possibilité raisonnable de minimiser son dommage, de le prouver (voir G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ième éd., n° 1213).

En l'espèce, les factures des travaux en cause datent du mois d'octobre 2014.

La société **SOC.1.)** reste en défaut de prouver qu'elle a passé commande des travaux, dont le remboursement du coût est actuellement revendiqué, avant la résiliation de la société **SOC.2'.**) du 18 septembre 2014. De surcroît, s'il est vrai que quelques factures datent de début octobre ce qui pourrait laisser présumer une commande antérieure au 18 septembre 2014, le tribunal donne à considérer que la société **SOC.1.)** n'offre pas en preuve ni même allègue avoir fait tout son possible pour annuler les différentes commandes dès le 18 septembre 2014.

Le tribunal fait remarquer que si la facture **SOC.4.)** date du 11 septembre 2014, cette facture ne permet pas de retenir qu'elle se rapporte à des travaux réalisés dans les lieux loués.

Au vu du principe énoncé ci-dessus, la société **SOC.1.)** n'a pas pris toutes les mesures raisonnables pouvant limiter l'étendue du préjudice qu'elle subit.

La demande en remboursement du coût des travaux de transformation est partant à rejeter.

Par conséquent, la demande en paiement est à déclarer fondée à hauteur de 34.697,80.-euros.

Il y a lieu d'accueillir la demande en augmentation du taux d'intérêt légal eu égard aux dispositions des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

Les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e v u les jugements numéro 2113/2015 du 22 mai 2015 et 2598/2017 du 29 juin 2017 ;

d i t que le contrat de bail a été résilié par la société anonyme **SOC.2.)** S.A. avec effet au 18 septembre 2014 ;

d i t la demande en paiement dirigée par la société **SOC.1.)** S.A. contre la société anonyme **SOC.2.)** S.A. **recevable et fondée** à hauteur du montant de 34.697,80.- euros ;

c o n d a m n e la société anonyme **SOC.2.)** S.A. à payer à la société anonyme **SOC.1.)** S.A. le montant de 34.697,80.- euros (trente-quatre mille six cent quatre-vingt-dix-sept euros et quatre-vingt cents) avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

d i t qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt ;

r e j e t t e la demande pour le surplus ;

d é b o u t e les parties de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

r e j e t t e la demande en exécution provisoire ;

c o n d a m n e la société anonyme **SOC.2.)** S.A. aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.