

**Audience publique du vingt-quatre octobre deux mille dix-huit**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

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

**partie demanderesse au principal**  
**partie défenderesse sur reconvention**

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

**SOC.2.)** s.a., société anonyme, établie et ayant son siège social à L(...), représentée par son administrateur-délégué actuellement en fonctions, M. A.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...)

**partie défenderesse au principal**  
**partie demanderesse par reconvention**

comparant par Maître Alain MORHANGE, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, demeurant à Bertrange, et par M. A.), administrateur-délégué

-----

**F a i t s :**

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 28 juillet 2017.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 28 août 2017.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Me Alain MORHANGE se présenta pour la société anonyme **SOC.2.)** et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries au 6 novembre 2017.

Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

A l'audience du 17 septembre 2018 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Me Fränk ROLLINGER et Me Alain MORHANGE 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** :

#### 1. Les indications de procédure

Par requête déposée le 28 juillet 2017, la société anonyme **SOC.1.)** a fait convoquer la société anonyme **SOC.2.)** devant ce tribunal pour constater que la société anonyme **SOC.2.)** est occupante sans droit ni titre et qu'elle est tenue à quitter les lieux.

La société anonyme **SOC.2.)** serait aussi à condamner à lui payer une indemnité d'occupation.

La société anonyme **SOC.1.)** demande que la partie adverse soit également condamnée à remettre le local en son pristin état.

Subsidiairement, pour autant que les parties sont liées par un contrat de bail, la société anonyme **SOC.1.)** demande de faire constater que la partie adverse a gravement manqué à ses obligations contractuelles, de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de la partie adverse et d'ordonner le déguerpissement de cette dernière.

La société anonyme **SOC.1.)** demande également que la partie adverse soit condamnée à remettre le local en son pristin état.

#### 2. L'objet de la demande

La société anonyme **SOC.1.)** reconnaît avoir mandaté une agence immobilière, la société anonyme **SOC.3.) CORPORATION**, pour trouver un locataire pour son local situé à L-(...). M. A.), administrateur-délégué de la société anonyme **SOC.2.)**, lui aurait été présenté comme futur candidat-locataire.

Un projet de contrat de bail aurait été préparé.

La société anonyme **SOC.1.)** insiste sur le fait qu'elle n'aurait pas reçu préalablement communication du contrat de bail soumis à la partie adverse.

Contrairement à la position soutenue par la partie adverse, l'agence immobilière ne saurait être considérée comme étant son mandataire.

Le 23 juin 2017, M. **A.)**, en sa qualité administrateur-délégué de la société anonyme **SOC.2.)**, aurait signé le contrat le bail avec effet au 1er juillet 2017.

Par la suite, le contrat de bail signé par M. **A.)** lui aurait été soumis. En prenant connaissance dudit document, elle se serait rendu compte de l'existence d'une clause permettant la sous-location du bail. La demanderesse souligne de ne pas avoir été d'accord avec ladite clause permettant la sous-location de sorte qu'elle aurait immédiatement refusé de signer le contrat de bail.

La demanderesse souligne qu'entretemps, le règlement de copropriété interdirait aussi la sous-location.

La société anonyme **SOC.1.)** souligne qu'entretemps, la société anonyme **SOC.2.)** se serait cependant déjà vu remettre la clé du local à l'occasion d'un état des lieux et aurait payé la caution de 4.5863.- euros, le premier loyer de 1.521.- euros et la commission d'agence de 1.614,60 euros.

La société anonyme **SOC.3.) CORPORATION**, en sa qualité d'agence immobilière, aurait par après informé la société anonyme **SOC.2.)** que le bailleur serait seulement disposé à signer le contrat de bail si la société anonyme **SOC.2.)** accepte l'interdiction de la sous-location. La société anonyme **SOC.2.)** pourrait également quitter les lieux.

La demanderesse conclut qu'en l'absence d'un contrat de bail signé par elle, la société anonyme **SOC.2.)** occuperait les lieux sans droit ni titre.

La partie adverse occupant les lieux sans droit ni titre, elle serait obligée à quitter les lieux.

La société anonyme **SOC.2.)** serait également obligée à payer une indemnité d'occupation mensuelle et à remettre les lieux loués dans son pristin état.

Subsidiairement, au cas où un contrat de bail commercial lierait les parties, la société requérante demande de résilier ledit contrat car la partie adverse commettrait des manquements graves à ses obligations.

### 3. La position de la société anonyme **SOC.2.)**

La société anonyme **SOC.2.)** conteste le bien-fondé de la demande adverse.

Contrairement aux affirmations de la partie requérante, elle ne saurait être considérée comme étant occupante sans droit ni titre. Elle soutient que le contrat de

bail serait parfait du fait de l'échange des consentements entre le locataire et le propriétaire, représenté par son mandataire, l'agence immobilière **SOC.3.)**.

La société anonyme **SOC.2.)** donne également à considérer que le mandat de la société anonyme **SOC.3.)** ne serait par ailleurs pas contesté par la société anonyme **SOC.1.)**.

La société anonyme **SOC.2.)** conclut que le contrat de bail présenté par la société anonyme **SOC.3.)** au nom de la société anonyme **SOC.1.)**, engagerait valablement la bailleuse, la société anonyme **SOC.1.)**.

Reconventionnellement, la société anonyme **SOC.2.)** demande que la société anonyme **SOC.1.)** soit condamnée à lui délivrer un contrat de bail signé sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard.

La société défenderesse indique qu'aucun des griefs invoqués par la partie adverse à l'appui de sa demande subsidiaire tendant à la résiliation du contrat de bail ne serait fondé de sorte qu'il y aurait également lieu de rejeter cette demande.

#### 4. L'appréciation

Les parties sont en désaccord quant à l'existence d'un contrat de bail commercial.

En l'absence d'un contrat de bail signé de sa part, la société anonyme **SOC.1.)** considère ne pas être liée contractuellement avec la société anonyme **SOC.2.)**. Cette dernière estime qu'au vu de l'échange de consentement entre parties, il y aurait un contrat de bail valable.

La société anonyme **SOC.2.)** estime également que la partie demanderesse serait valablement engagée en vertu de la théorie du mandat apparent.

Eu égard aux positions divergentes des parties, il y a lieu de vérifier si les parties sont liées contractuellement par un contrat de bail commercial.

L'offre se définit comme une proposition de contracter suffisamment précise et ferme pour que son acceptation pure et simple suffise à former le contrat.

Seule constitue une offre, la proposition précisant les éléments essentiels du futur contrat. L'offre doit comporter, au minimum, l'indication de la chose proposée à la location et le prix. Toute proposition ferme comportant les éléments essentiels du contrat projeté constitue une offre, peu important qu'elle soit ou non ainsi qualifiée par son auteur.

L'acceptation se définit comme la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre. Seule peut former le contrat une acceptation pure et simple exprimant un accord complet avec l'offre : la formation du contrat est subordonnée à une parfaite coïncidence entre les volontés.

La société anonyme **SOC.1.)** reconnaît avoir mandaté une agence immobilière pour trouver un locataire pour ses locaux situés à (...).

Il ressort des pièces versées en cause que par courriel du 19 juin 2017, Mme **B.)**, représentante de l'agence immobilière **SOC.3.)** AGENCY, a communiqué, entre autres, le projet d'un contrat de bail à la société anonyme **SOC.2.)**.

Par courriel du 19 juin 2017, Mme **B.)** a informé la société anonyme **SOC.2.)** des modalités de paiement du loyer, de la garantie bancaire et de la commission d'agence immobilière. Mme **B.)** précise que dès réception desdits paiements, un rendez-vous serait fixé pour signer le contrat de bail et pour remettre les clefs.

Il est constant en cause que la société anonyme **SOC.2.)** a signé le contrat de bail lui soumis et a payé les sommes lui réclamées.

Il est également incontesté que le même jour, les clefs des lieux faisant l'objet du contrat de bail ont été remises à la société anonyme **SOC.2.)**.

Par courriel du 29 juin 2017, Mme **B.)**, au nom de la société anonyme **SOC.1.)**, informe la société anonyme **SOC.2.)** que le propriétaire de l'immeuble refuse de signer le contrat de bail au vu de la clause insérée au contrat de bail permettant la sous-location. Il est indiqué que suivant une décision récente de la copropriété, les contrats de bail contenant une clause de sous-location ne seraient plus admis.

Au vu des pièces soumises, il est établi que le contrat de bail a été remis par l'intermédiaire de l'agence immobilière que le propriétaire reconnaît avoir mandatée pour trouver un nouveau locataire, à la société anonyme **SOC.2.)**.

L'affirmation de la société anonyme **SOC.1.)** qu'elle n'a pas eu connaissance des termes précis et des modalités du contrat avant la remise du contrat de bail au candidat-locataire est restée à l'état de pure allégation.

Le contrat de bail remis au candidat-locataire est précis.

Suivant le contrat de bail remis à la partie défenderesse, la société anonyme **SOC.1.)** loue à la société anonyme **SOC.2.)** un local - désigné comme étant le lot 43 représentant 11,03% de l'ensemble du bâtiment - , d'une surface d'environ 120 m<sup>2</sup> situé au premier étage dans un business-center sis à (...), pour une durée de trois ans, commençant à courir le 1er septembre 2017 et se terminant de plein droit le 30 juin 2020.

Les parties ont également convenu que le prix du loyer mensuel s'élève à la somme de 1.150.- euros HT, soit 1.345,50 euros TTC.

L'article 12 du contrat de bail permet au locataire de sous-louer tout ou une partie des lieux loués dans le cadre de ses activités professionnelles.

Il est constant en cause que la société anonyme **SOC.2.)** a accepté le contrat de bail lui soumis, sans y apporter la moindre modification.

Suite à la signature du contrat de bail par la société anonyme **SOC.2.)** et au paiement des sommes dues, les clefs du local commercial faisant l'objet du contrat de bail ont été remises à la société défenderesse par la représentante de l'agence immobilière.

Conformément aux conclusions prises par la société anonyme **SOC.2.)**, par l'acceptation sans restriction de l'offre du contrat de bail lui soumis, le contrat de bail s'est formé entre parties de sorte que la société anonyme **SOC.1.)** ne peut dès lors pas conclure à l'absence de contrat de bail valablement conclu entre parties par l'échange de consentement.

Le fait que la société anonyme **SOC.1.)** n'a pas signé le contrat de bail ne porte dès lors pas à conséquence, le contrat de bail s'étant valablement formé par l'acceptation sans condition de l'offre lui soumise par la société anonyme **SOC.2.)**.

L'affirmation que la sous-location est interdite suivant une délibération récente de la copropriété n'est corroborée par aucune pièce versée en cause.

Au vu des développements antérieurs, la société anonyme **SOC.2.)** n'est pas à considérer comme étant occupante sans droit ni titre car elle occupe les lieux loués en vertu d'un contrat de bail valable.

Subsidiairement, la société anonyme **SOC.1.)** demande la résiliation du contrat de bail au motif que la partie adverse commettrait des manquements graves à ses obligations.

Dans ce contexte, la demanderesse indique que M. **A.)** aurait soigneusement omis de s'engager comme caution solidaire de la société anonyme **SOC.2.)**.

L'objet social effectif de la société anonyme **SOC.2.)** serait différent à celui indiqué à l'agence immobilière.

Au stade actuel, aucune preuve ne serait soumise attestant la conclusion d'une assurance.

La partie adverse prétendrait également avoir entrepris d'importants travaux dans les lieux loués. La demanderesse souligne que la société anonyme **SOC.2.)** ne lui aurait cependant jamais demandé l'autorisation d'effectuer lesdits travaux.

La société anonyme **SOC.1.)** conclut que les manquements de la partie adverse seraient tellement graves de sorte qu'ils justifieraient la résiliation du contrat de bail.

Suite au dépôt de la requête, M. **A.)** s'est personnellement porté caution solidaire de toutes obligations quelconques du preneur envers la société anonyme **SOC.1.)**.

Eu égard à l'engagement personnel de M. **A.)** et en l'absence de contestations circonstanciées de la part du bailleur, le reproche soulevé par le demandeur laisse d'être établi.

Suivant autorisation du 2 mai 2017 émise par le Ministère de l'Economie du Grand-Duché de Luxembourg, la société anonyme **SOC.2.)** est autorisée à exercer au Luxembourg la profession de comptable et suite à la modification des statuts de la société défenderesse lors d'une assemblée générale extraordinaire du 10 août 2017, ce grief manque également à être établi.

Suivant le contrat conclu entre parties, la société anonyme **SOC.2.)** a pris en location les lieux avec effet au 1er juillet 2017.

Il ressort des pièces versées en cause que la société anonyme **SOC.2.)** a souscrit auprès de la compagnie d'assurances **SOC.4.)** une assurance avec effet au 10 juillet 2017 au lieu d'assurer les lieux loués à partir de la prise d'effet de la location, soit le 1er juillet 2017.

Suivant le procès-verbal de constat dressé le 22 août 2017, il n'est pas établi que la société défenderesse a entrepris d'importants travaux de transformation sans demander préalablement l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il ressort de l'ensemble des développements antérieurs que le seul manquement commis par la société anonyme **SOC.2.)** à ses obligations contractuelles, consistant dans l'omission de souscrire une assurance à partir de la prise d'effet du contrat de bail, ne représente pas, eu égard aux circonstances de l'espèce, un manquement suffisamment grave pour justifier la résiliation du contrat de bail de sorte que la demande en résiliation du contrat de bail est à rejeter.

Aux termes de la requête, la société anonyme **SOC.1.)** demande de condamner la société adverse à remettre le local en l'état dans lequel il se trouvait lors de sa prise de possession.

Eu égard aux développements antérieurs, et en l'absence d'autre précision, il y a lieu de rejeter cette demande.

Il convient de relever qu'à la fin du bail, le locataire est tenu de restituer l'objet loué au bailleur dans l'état dans lequel il l'a trouvé, en tenant compte de l'usure normale.

##### 5. La demande reconventionnelle

La société anonyme **SOC.2.)** demande que la partie demanderesse soit condamnée à lui communiquer un contrat de bail signé endéans un délai de trois jours à compter de la décision à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société anonyme **SOC.1.)** n'a pas expressément pris position par rapport à cette demande.

Au vu des développements antérieurs, mais afin d'éviter toute discussion, il y a lieu d'enjoindre à la société anonyme **SOC.1.)** de communiquer un contrat de bail muni de la signature du bailleur endéans les quarante jours à compter de la notification de la présente décision.

Il n'y a cependant pas lieu d'assortir la présente injonction d'une astreinte, la société anonyme **SOC.1.)** n'étant pas à considérer comme récalcitrante.

#### 6. L'indemnité de procédure

La société anonyme **SOC.1.)** conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile tandis que la société anonyme **SOC.2.)** demande une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

La société anonyme **SOC.1.)** n'obtenant pas gain de cause, elle ne peut pas prétendre à une indemnité de procédure.

La société anonyme **SOC.2.)** n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer le cas échéant, elle est à débouter de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure.

### Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**r e ç o i t** la demande en la forme ;

**d o n n e** acte à la société anonyme **SOC.2.)** de ses demandes reconventionnelles ;

**d i t** que la société anonyme **SOC.2.)** n'est pas à considérer comme occupante sans droit ni titre ;

**r e j e t t e** la demande de la société anonyme **SOC.1.)** tendant à la résiliation du contrat de bail aux torts de la société anonyme **SOC.2.)** ;

**d é c l a r e** non fondée la demande tendant à condamner la société anonyme **SOC.2.)** à remettre le local en son pristin état ;

**e n j o i n t** à la société anonyme **SOC.1.)** de communiquer un contrat de bail muni de la signature du bailleur endéans les quarante jours à compter de la notification de la présente décision ;

**d i t** qu'il n'y a pas lieu d'assortir la présente injonction d'une astreinte ;

**r e j e t t e** les demandes tendant à l'allocation d'une d'indemnité de procédure ;

**c o n d a m n e** la société anonyme **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Martine DISIVISCOUR

Martine SCHMIT