

Audience publique du deux juin deux mille quatorze

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

SOC.1.) sci., société civile immobilière, établie et ayant son siège social à L(...), représentée par sa gérante actuellement en fonctions

partie demanderesse

comparant par Maître Pierre MEDINGER, avocat à la Cour en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **BQUE.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 (...)

2) **A.)**, pour adresse: **BQUE.1.) s.a.** à L(...)

parties défenderesses

comparant par Maître Karin SPITZ, avocate à la Cour en remplacement de Maître Christian POINT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

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 13 novembre 2013.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 17 décembre 2013.

A l'appel de la cause à la prédite audience, les mandataires des parties demanderesse et défenderesse se présentaient et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries.

A l'audience du 4 février 2014, les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions. L'affaire fut prise en délibéré et le prononcé fut fixé au 4 mars 2014.

En date du 14 février 2014, le tribunal prononça la rupture du délibéré pour des raisons de composition et refixa l'affaire pour plaidoiries à l'audience du 5 mai 2014.

Lors de la dernière audience, les mandataires des parties réexposaient l'affaire.

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 13 novembre 2013, la société civile immobilière **SOC.1.)** a régulièrement fait convoquer la société anonyme **BQUE.1.) SA et M. A.)** devant ce tribunal pour s'entendre condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout à lui payer la somme de 78.000.- euros à titre de loyers dus pour une année de location.

Subsidiairement, la société civile immobilière **SOC.1.)** demande la condamnation solidaire sinon in solidum sinon chacun pour le tout des parties défenderesses à lui payer la somme de 39.000.- euros à titre d'indemnité de relocation.

En tout état de cause, la demanderesse requiert la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 7.475.- euros à titre de frais de l'agence immobilière ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

2. L'objet de la demande

La société civile immobilière **SOC.1.)** soutient avoir donné en location le 20 septembre 2013 avec effet au 15 octobre 2013 une maison d'habitation située à L- (...) aux parties défenderesses, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 6.500.- euros pour une durée de trois ans.

En réponse à son courrier du 27 septembre 2013, le 4 octobre 2013, la banque **BQUE.1.)** l'aurait informée qu'elle n'entendait plus prendre en location la maison

précitée aux motifs de l'absence de garantie concernant l'absence de construction dans un avenir proche dans le quartier, la non validité du contrat conclu à cause de l'absence de la deuxième signature d'un administrateur et de l'occupant, ainsi que la nullité du contrat de bail pour absence d'indication de la date d'approbation ministérielle du plan d'aménagement particulier.

La demanderesse estime que les motifs invoqués par les défenderesses ne sauraient justifier leur rétractation.

Elle soutient que la référence à l'approbation ministérielle du plan d'aménagement particulier ne serait pas applicable au cas d'espèce. L'absence de construction dans le quartier n'aurait jamais été une condition de la location. Par ailleurs, l'absence de la deuxième signature d'un administrateur ne lui serait pas opposable.

La partie requérante fonde sa demande sur le contrat de bail conclu et sur la théorie du mandat apparent.

La société civile immobilière **SOC.1.)** fait valoir que les parties défenderesses considéreraient à tort qu'elles ne seraient pas tenues par le contrat de bail conclu en date du 20 septembre 2013.

La demanderesse conclut à la condamnation solidaire sinon in solidum sinon chacun pour le tout des parties défenderesses à lui payer la somme de 78.000.- euros. Cette somme représenterait les loyers dus pour la durée d'une année.

Subsidiairement, elle conclut à l'allocation de la somme de 39.000.- euros à titre d'indemnité de relocation.

Lors de l'audience des plaidoiries, la demanderesse réduit sa demande subsidiaire et conclut seulement à la condamnation des défendeurs à lui payer la somme de 19.500.- euros à titre d'indemnité de relocation, la maison ayant pu entretemps être relouée.

La demanderesse sollicite également la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 7.475.- euros à titre de frais d'agence.

Plus subsidiairement, la demanderesse soutient qu'il y a eu rupture abusive des pourparlers. Dans ce contexte, elle conclut à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 19.500.- euros représentant trois de loyers.

La partie demanderesse offre de prouver que « en date du 20 septembre 2013, vers 16h30, la dame **C.)**, agissant comme gérante de la société civile immobilière **SOC.1.)**, s'est rendue au siège de la Banque **BQUE.1.)** à (...), où elle y fut accueillie par la dame **B.)**, conseiller juridique de ladite banque.

La dame **B.)** disposait de trois exemplaires du contrat de bail portant sur la maison sise à (...), dont les détails furent finalisés au préalable.

La dame **B.)** prit lecture de chaque article du bail avec la partie **SOC.1.)**, et se félicitait qu'une maison de prestige ait enfin été trouvée pour son patron (Monsieur **A.)**) car celui-ci fut en poste depuis le mois de mars, sans que la banque ait pu trouver un logement de ce type.

Mme **B.)** a recueilli la signature de **SOC.1.)** SCI, avant d'informer la dame **C.)** de ce qu'elle se rendait à l'étage, recueillir la signature du locataire (« Tenant »), alors que la signature de Monsieur **A.)** (« Occupant ») ne serait recueillie que plus tard, parce qu'il fut en clientèle, et que sa signature ne fut pas nécessaire pour la validité du bail puisqu'il n'était que l'occupant de la maison.

Madame **B.)** revient vers 17h10, triomphante et s'exclamant « it's done », alors qu'elle venait de recueillir la signature du bail par une personne responsable de la banque.

Madame **B.)** ajoutait :

« Monsieur **A.)** va venir vous saluer. Il manque une signature, mais cette personne est déjà partie en weekend. Ce n'est qu'une formalité interne. Lundi nous aurons cette signature et mardi, dès mon retour d'Amsterdam, je vous enverrai le contrat signé avec la date qu'apposera le dernier signataire. »

Sur interrogation de la dame **C.)**, la dame **B.)** précisait que la signature du « Tenant » fut apposée par sa supérieure, qui disposait du pouvoir d'engager la banque. La dame **B.)** ajoutait qu'il s'agissait de Mme **D.)**, soit l'épouse du Ministre des (...) de l'époque, comme pour donner toute certitude à la dame **C.)** quant à la signature du bail.

Monsieur **A.)** s'est alors présenté et s'exclamait lui aussi : « I am so glad that you signed. Is it possible to come as soon as possible before the 15th of October 2013 ? You know my clothes for colder days are still in a container. I am eager to get them out. »

La dame **C.)** lui répondait qu'elle ferait de son mieux pour répondre à ses souhaits.

Sur ce, le sieur **A.)** quittait la salle.

Madame **B.)** précisait encore à la dame **C.)** pour la garantie : « dans le contrat il est indiqué une banque à Luxembourg ; je ne sais pas encore si ce sera la **BQUE.2.)** ou la **BQUE.3.)**. »

Le contrat a dû être rédigé en anglais à la demande expresse de la banque **BQUE.1.)**.

Enfin la dame **C.)** a quitté les lieux par la porte arrière de service, alors qu'à cette heure de la journée (17h30), la porte principale de la banque (...) fut close. »

3. Les moyens et prétentions des parties défenderesses

La société anonyme **BQUE.1.) SA** et **M. A.)** contestent le bien-fondé des revendications financières de la société civile immobilière **SOC.1.)**.

La société anonyme **BQUE.1.) SA** reconnaît avoir cherché une maison d'habitation pour son directeur. Or, fortuitement, elle aurait eu connaissance de la construction prochaine de huit maisons individuelles sur un des terrains avoisinants de la maison litigieuse.

Contrairement aux affirmations de la partie demanderesse, la banque **BQUE.1.)** ne serait pas valablement engagée aux termes du contrat de bail invoquée par la demanderesse. Le contrat de bail ne serait en effet pas valable. Eu égard à l'article 15 de ses statuts, opposable aux tiers, la banque serait seulement valablement engagée par la signature du président, de l'administrateur-délégué ou par deux administrateurs.

En l'espèce, le contrat de bail aurait seulement été signé par un administrateur de catégorie A. La partie demanderesse aurait également été informée qu'une seconde signature d'un autre administrateur de catégorie A serait nécessaire pour rendre valable le contrat de bail.

En outre, **M. A.)** n'aurait pas signé le contrat de bail. Il ne serait pas partie audit contrat de sorte qu'il y aurait lieu de le mettre hors cause.

Les parties défenderesses se réservent le droit au cas où **M. A.)** est mis hors cause, de formuler une offre de preuve tendant à démontrer que l'absence de chantier a été un élément déterminant pour la conclusion du contrat et que lors d'une réunion les parties en auraient discuté.

Contrairement à la position soutenue par la demanderesse, la théorie du mandat apparent ne trouverait pas davantage application. **Mme C.)** n'aurait à aucun moment pu légitimement croire qu'une seule signature d'un administrateur serait nécessaire pour la validité du contrat de bail. **Mme B.)** lui aurait, en effet, indiqué qu'un deuxième administrateur devrait encore signer le contrat de bail.

Subsidiairement, le contrat de bail ne serait pas valable au motif que le contrat de bail devient seulement valable par la dernière signature des parties. **M. A.)** qui serait partie au contrat, n'aurait pas encore signé le contrat de bail litigieux, de sorte que le contrat de bail ne serait pas valable et la banque ne serait pas encore valablement engagée.

Plus subsidiairement, les montants réclamés par la partie demanderesse sont contestés en leur principe et leur quantum. La partie demanderesse saurait réclamer tout au plus la somme de 9.750.- euros représentant le loyer pour un mois et demi.

Les frais réclamés à titre de frais d'agence sont également contestés, en l'absence de pièces versées en cause.

Les parties défenderesses formulent une offre de preuve. Elles offrent de prouver que « lors de l'entrevue qui a eu lieu le vendredi 20 septembre 2013 à 16.30 dans les locaux de la banque **BQUE.1.) (Luxembourg) SA** sise (...), L-(...), en présence

de Madame C.), gérante de **SOC.1.)** SCI, ayant son siège social à (...), L-(...), et de Madame B.), conseiller juridique auprès de l'**BQUE.1.)** (Luxembourg) SA, Madame C.) a laissé entre les mains de Mme B.) les trois exemplaires originaux du Lease Contract signés par Madame E.) en sa qualité d'administrateur de catégorie A, pour permettre à un deuxième administrateur de catégorie A de les signer le lundi 23 septembre 2013 étant donné que cette seconde signature était nécessaire pour que l'**BQUE.1.)** (Luxembourg) SA puisse être engagée par le Lease Contract. »

Les parties défenderesses concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

4. La validité du contrat de bail

La partie demanderesse se fonde sur le contrat de bail conclu le 20 septembre 2013 entre elle-même et la banque **BQUE.1.)** SA relatif à la location d'une maison unifamiliale située à (...).

Les parties défenderesses contestent la validité du contrat de bail au motif que le contrat de bail litigieux porte seulement la signature d'un administrateur tandis qu'une seconde signature d'un administrateur serait nécessaire pour engager la société. M. A.) n'aurait par ailleurs par signé le contrat de bail.

Suivant les pièces versées en cause, le contrat de bail a été signé par la société civile immobilière **SOC.1.)** en sa qualité de « Landlord ».

Le contrat de bail porte également la signature d'un représentant de la banque **BQUE.1.)** SA en sa qualité de « tenant ».

M. A.), en sa qualité d'« occupant » n'a pas signé le contrat de bail.

Suivant l'article 15 des statuts de la société défenderesse, « tous les actes engageant la société, tous pouvoirs et procurations, toutes nominations et révocations d'agents et d'employés de la société doivent être, à défaut d'une délégation donnée par une délibération du conseil d'administration, signés par le président, l'administrateur-délégué s'il y a lieu ou par deux administrateurs ; pareille délégation ne porte toutefois à cet égard aucune restriction aux pouvoirs du conseil d'administration. La société n'est engagée et les actes accomplis en son nom ne sont valables que moyennant les signatures de la ou des personnes visées par le présent article. »

Lesdits statuts ont été régulièrement publiés au Mémorial.

Aux termes de l'article 53, alinéa 1er de la loi du 10 août 1905 concernant les sociétés commerciales, « Le conseil d'administration a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale. »

Aux termes de l'article 53, alinéa 4 de ladite loi, « toutefois les statuts peuvent donner qualité à un ou à plusieurs administrateurs pour représenter la société dans

les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement. Cette clause est opposable aux tiers dans les conditions prévues par l'article 9. »

Si, d'un côté, les limitations statutaires aux pouvoirs du conseil d'administration prévues à l'article 53, alinéa 1er de la loi du 10 août 1915 précitée et aux pouvoirs de représentation du/des administrateurs, directeurs, gérants, et autres agents (associés ou non) pour les besoins de la gestion journalière sont inopposables aux tiers et n'ont dès lors qu'un effet purement interne, d'un autre côté, les dispositions statutaires qui donnent qualité à un ou à plusieurs administrateurs pour représenter la société dans les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement eu égard aux dispositions de l'article 53, alinéa 4 de la loi précitée sont opposables aux tiers, à condition d'avoir été régulièrement publiées. (TA 18 février 2014, No. 156096 ; TA 16 avril 2013, No. 150516)

La clause indiquant les personnes pouvant valablement représenter une société est opposable aux tiers qui doivent se renseigner sur les pouvoirs de la personne qui signe au nom de la société (Cour 17 janvier 2008, P. 34, 147).

En l'espèce, la clause statutaire litigieuse est partant opposable aux tiers, et en particulier à la société civile immobilière **SOC.1.**)

Le contrat de bail dont se prévaut la société civile immobilière **SOC.1.**), n'ayant été signé que par un administrateur, sans signature d'un second administrateur pour le compte de la banque **BQUE.1.**), il s'ensuit que celle-ci n'est, à défaut d'y avoir régulièrement consenti, pas valablement engagée par cet acte (TA 18 février 2014, n° 156096).

M. A.), n'ayant pas signé le contrat de bail, n'est pas davantage engagé par les termes dudit contrat.

Il ressort des considérations qui précèdent que l'existence d'un contrat de bail écrit valablement formé et engageant les parties défenderesses, laisse d'être établie.

5. La théorie du mandat apparent

La partie demanderesse a invoqué la théorie du mandat apparent pour dire que les parties défenderesses se trouvent néanmoins liées dans les termes du contrat de bail du 20 septembre 2013.

En vertu de la théorie du mandat apparent, une personne peut être engagée sur le fondement du mandat à condition que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire était légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier lesdits pouvoirs.

La théorie du mandat apparent a pour effet de rendre opposable au mandant le contrat signé entre le prétendu mandataire et le tiers (Encycl. Dalloz V° Mandat n°374).

Pour qu'un tiers puisse se prévaloir de la théorie du mandat apparent, il faut donc la réunion de deux conditions: il faut une apparence de mandat, c'est-à-dire une

personne se comporte en fait comme un mandataire, alors qu'elle n'en a pas les pouvoirs ou les outrepassé. Il faut encore la bonne foi du tiers, il faut que ce dernier ait commis une erreur commune, vraisemblable et excusable, donc une croyance légitime à l'étendue des pouvoirs du mandataire, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes des pouvoirs dudit mandataire (Cass. Fr. 1. Civ. 30 novembre 1965, JCP 1966, 14631 ; Tr. arr. Luxembourg, 2ème chambre, n° 902/11).

La charge de la preuve que ces conditions sont remplies incombe à celui qui se prévaut de l'apparence, c'est-à-dire en l'espèce la société civile immobilière **SOC.1.**) qui est le tiers qui a contracté avec le pseudo-mandataire. Cette preuve peut être rapportée par tous moyens et notamment par présomptions (JCL Civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 61).

La bonne foi du tiers, de même que sa croyance légitime, doit s'apprécier au moment de la conclusion du contrat litigieux et non à une date postérieure. En effet, si à ce moment-là, il avait eu des raisons légitimes pour ne pas mettre en doute la réalité des pouvoirs du mandataire apparent, il n'avait aucune raison de s'abstenir de contracter, via le mandataire apparent, avec le mandant.

La théorie du mandat apparent ne saurait faire échec aux règles de l'opposabilité aux tiers des dispositions des statuts d'une société relatives aux pouvoirs des organes de la société, telles que ces règles sont prévues par la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales. L'article 53 de cette loi prévoit que les statuts d'une société anonyme peuvent donner qualité à un ou plusieurs gérants pour représenter la société, seuls ou conjointement, et que ces clauses sont opposables aux tiers si elles ont été régulièrement publiées.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que la résolution dont se prévalent les défenderesses a été dûment publiée, elle est opposable à la demanderesse par application de l'article 53 de la loi précitée sur les sociétés.

La partie demanderesse ne saurait se prévaloir de la théorie du mandat apparent pour faire échec à l'application de cette disposition (Cour d'appel 17 janvier 2008, numéro du rôle 31726 ; Jurisclasseur, droit civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 74 ; TA 20 novembre 2013, n°153.134).

Il se déduit des développements antérieurs que la partie demanderesse ne peut pas invoquer en sa faveur la théorie du mandat apparent pour soutenir que les parties défenderesses sont valablement engagées par le contrat de bail du 20 septembre 2013.

Ce contrat de bail n'étant pas signé par les deux administrateurs tel que ceci est requis par les statuts dûment publiés de la société, ce contrat ne lie pas les parties défenderesses.

La demanderesse ne saurait donc s'en prévaloir à l'encontre des défenderesses pour réclamer paiement des loyers respectivement des indemnités de relocation.

Il ressort des développements antérieurs que l'offre de preuve formulée par la société civile immobilière **SOC.1.)** n'est pas pertinente.

La demande de la société civile immobilière **SOC.1.)** n'étant pas fondée sur la théorie du mandat apparent, il y a lieu de la rejeter.

6. La rupture des pourparlers

A titre plus subsidiaire, la demanderesse soutient qu'il y a eu rupture abusive des pourparlers. Dans ce contexte, elle conclut à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 19.500.- euros représentant trois de loyers.

Aux termes de l'article 3 du Nouveau Code de Procédure civil, le juge de paix connaît à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever: ...

« 3° de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

Avant tout autre progrès en cause, les parties sont invitées à conclure quant à la compétence et la saisine du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Par ces motifs :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t la demande en la forme ;

d é c l a r e non fondée la demande de la société civile immobilière **SOC.1.)** basée sur le contrat de bail du 20 septembre 2013 ;

d é c l a r e non fondée la demande de la société civile immobilière **SOC.1.)** basée sur la théorie du mandat apparent ;

i n v i t e les parties à conclure quant à la compétence et la saisine du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour apprécier la demande tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour rupture abusive des pourparlers ;

r e f i x e l'affaire à ces fins à l'audience publique du lundi, 24 septembre 2014 à 9.00 heures, salle JP.0.15 ;

r é s e r v e les demandes en allocation d'une indemnité de procédure et les frais.

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