

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
no 42/2015

Audience publique du mardi, dix-sept février deux mille quinze

Numéro du rôle : 163.263

Composition :

Pascale DUMONG, vice-présidente,
Nathalie HAGER, juge,
Jim POLFER, juge-délégué,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

la société civile immobilière **SOC1.)** SCI, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par sa gérante actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E (...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 11 juillet 2014,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro B (...),

2) **A.)**, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO,

comparant par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

L'affaire inscrite sous le numéro 163263 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du jeudi, 14 août 2014, lors de laquelle elle fut renvoyée devant la IIIème Chambre à l'audience publique du mardi 16 septembre 2014 pour plaidoiries, puis au 20 janvier 2015.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Pierre MEDINGER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, donna lecture du jugement, de l'acte d'appel et développa les moyens de sa partie.

Maître Karin SPITZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 17 février 2015 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 13 novembre 2013, la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. a fait convoquer la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. et **A.)** à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, principalement pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 78.000.- euros du chef des loyers dus pour une année de location et subsidiairement, pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer la somme de 39.000.- euros à titre d'indemnité de relocation. La société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. demande encore la condamnation de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. et de **A.)** à lui payer la somme de 7.475.- euros à titre de frais de l'agence immobilière, ainsi que la somme de 2.500.- euros au titre d'une indemnité de procédure.

Par jugement du 2 juin 2014, le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a déclaré non fondée la demande de la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. basée sur le contrat de bail du 20 septembre 2013, a déclaré non fondée la demande de la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. basée sur la théorie du mandat apparent, a invité 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, a réservé les demandes en allocation d'une indemnité de procédure et les frais et a refixé l'affaire pour continuation des débats à une audience ultérieure.

De ce jugement, la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. a régulièrement interjeté appel suivant exploit d'huissier de justice du 11 juillet 2014.

A l'appui de son acte d'appel, l'appelante demande principalement la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. et de **A.)** à lui payer le montant de 19.500.- euros au titre des loyers dus depuis la conclusion du bail jusqu'à la relocation de l'immeuble litigieux et subsidiairement, la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, des intimés à lui payer ce montant de 19.500.- euros, sinon tout autre montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono*, à titre d'indemnité de relocation.

La société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. demande encore la condamnation des intimés à lui payer la somme de 6.500.- euros au titre des frais d'agence immobilière engagés pour la location de l'immeuble litigieux aux intimés.

A l'audience des plaidoiries du 20 janvier 2015, la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. a renoncé à cette dernière demande. Il échet de lui en donner acte.

L'appelante expose que suivant contrat de bail signé en date du 20 septembre 2013 et prenant cours le 15 octobre 2013, elle a donné en location aux parties intimées, pour une durée de 3 années, une maison d'habitation avec jardin sise à L-(...), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 6.500.- euros.

La société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. explique qu'en réponse à son courrier du 27 septembre 2013 s'enquérant de la date de prise en location effective, la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. lui a répondu qu'elle n'entendait plus prendre la maison en location et qu'elle estimait que le contrat de bail n'avait pas valablement été conclu, notamment à défaut pour celui-ci d'avoir été signé par un deuxième administrateur, ainsi que l'exigeaient ses statuts.

La société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. fait grief au juge de première instance d'avoir suivi cette argumentation relative aux signataires autorisés et d'avoir retenu, en outre, que l'appelante ne saurait se prévaloir non plus de la théorie du mandat apparent, au motif que ce mécanisme ne saurait faire échec à l'application de l'article 53 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales qui 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.

La société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. estime que le jugement de première instance est à réformer, au moins sur la base de la théorie du mandat apparent. Elle insiste sur les circonstances particulières de l'espèce, qu'elle qualifie de circonstances de confiance, et notamment sur le fait que le contrat de bail a été signé par le bailleur et par un des administrateurs de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. à l'intérieur des locaux de la banque. La société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. fait

plaider que ces circonstances l'auraient autorisée à ne pas vérifier les limites de pouvoir du ou des signataires de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. Elles se prévaut plus particulièrement à cet égard d'un arrêt de la Cour de cassation française du 10 janvier 2012 (chambre commerciale, n° 11-11322) qui a conclu à la validité, sur base de la théorie de mandat apparent, d'un contrat de vente conclu avec une société commerciale, au motif que le cocontractant avait légitimement pu croire au pouvoir de l'employé avec lequel il avait traité, d'engager cette société.

A ce titre l'appelante offre de prouver par témoin les faits suivants :

« En date du samedi 7 septembre 2013 sans préjudice quant à la date exacte, le sieur A.), ensemble avec son épouse et leurs deux enfants, ont une nouvelle fois visité l'immeuble sis à (...), ce en présence de l'agence immobilière SOC2.), alors établie à (...);

Qu'à cette occasion, le sieur A.) fut enchanté de la situation de l'immeuble, entourés d'espaces verts, tout en étant en ville ;

Que dès le lundi 9 septembre 2013, le sieur A.) relançait l'agence immobilière SOC2.), aux fins d'obtenir finalisation du bail dans les meilleurs délais ;

Que dès le mardi 10 septembre 2013, les parties ont échangé soit par voie téléphonique, soit par mail, quant aux détails du bail ;

Que la banque BQUE1.), par l'intermédiaire de la dame B.), souhaitaient notamment modifier les points 2.4 (clause mutation professionnelle) et 5.1 (garantie – discussion pour passer de 6 à 3 mois de loyer, finalement arrêté à 4 mois) du contrat ;

Que la banque BQUE1.) a finalement requis de la dame C.), gérante de la société civile immobilière SOCI.), qu'elle se présente le vendredi 20 septembre 2013 en leurs bureaux, pour procéder à la signature du bail ;

En date du 20 septembre 2013, à 16h30, la dame C.), agissant comme gérante de la société civile immobilière SOCI.), s'est donc rendue au siège de la Banque BQUE1.) à (...), où elle fut accueillie par la dame B.), conseiller juridique de ladite banque.

La dame B.) disposait de 3 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 SOCI.), 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 2013, sans que la banque ait pu trouver un logement de ce type ;

Madame B.) a recueilli la signature de SOCI.) 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.) revint 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 week-end. Ce n'est qu'une formalité interne. Lundi nous aurons cette signature et mardi, dès après 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 **BQUE2.)** ou la **BQUE3.)** ».

Le contrat a dû être rédigé en anglais à la demande expresse de la banque **BQUE1.)**.

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 ».

La société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. fait encore plaider à l'appui de ses prétentions que pour qu'un bail existe il n'est pas nécessaire d'avoir un écrit, alors qu'il suffit que le bailleur et le locataire se soient accordés tant sur la chose que sur le prix. Elle estime que le contrat de bail avait été conclu oralement avant même la signature, alors que les intimés s'étaient vu communiquer un projet du contrat de bail à

l'avance et que c'est à leur initiative et en les locaux de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. qu'invitation a été donnée de signer le contrat.

Les intimés demandent la confirmation du jugement de première instance.

Ils exposent que la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. aurait omis de les informer qu'un chantier portant sur plusieurs maisons unifamiliales allait débiter à proximité de l'immeuble à louer. **A.)** l'aurait appris de manière fortuite et n'aurait plus voulu signer le contrat de bail. L'appelante en aurait été informée suivant courrier du 4 octobre 2013.

Ils font plaider que l'absence de chantier à proximité de l'immeuble en question était pour eux une condition essentielle de la conclusion du contrat de bail. Ils versent à l'appui de cette affirmation une attestation testimoniale de **A.)** et offrent de prouver, par le témoignage de celui-ci, les faits suivants :

*« Lors de mutations antérieures notamment à Hong Kong et à New York, M. **A.)** et sa famille ont souffert des nuisances sonores liées à la circulation et à la présence d'un chantier de construction à proximité de leur domicile. »*

Les intimés approuvent le juge de première instance en ce qu'il a estimé que le contrat de bail n'avait pas été valablement conclu, faute de signature par un deuxième administrateur, ainsi que prévu par l'article 15 des statuts de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A.

Aussi, la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. ne saurait se prévaloir de la théorie du mandat apparent, au motif qu'elle aurait été au courant, au moment de la signature du contrat de bail, que l'employée **B.)** n'avait pu recueillir la signature que d'un seul administrateur de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. et qu'information aurait été donnée à l'appelante de la nécessité d'une deuxième signature.

Les intimés versent à l'appui de cette affirmation une attestation testimoniale établie par **B.)** et offrent de prouver par son témoignage les faits suivants :

*« Lors de leur arrivée à Luxembourg au mois de janvier 2013, sans préjudice quant à la date exacte, il était essentiel pour M. **A.)** et sa famille de trouver un logement dans un quartier calme à Luxembourg, sans chantier de construction à proximité. »*

La société anonyme **BQUE1.)** S.A. et **A.)** contestent encore le montant de 19.500.- euros réclamé par la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I.

Ils font valoir que la location devait prendre effet le 15 octobre 2013. Or, il résulterait d'un contrat de bail signé entre la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. et un autre locataire que l'immeuble en question avait fait l'objet d'une relocation à partir du 1^{er}

décembre 2013. Ainsi, les intimés ne sauraient être redevables de plus de 1,5 loyers, c'est-à-dire 9.750.- euros.

Les intimés contestent encore le montant de l'indemnité de procédure réclamée par la société civile immobilière **SOCl.)** S.C.I. et concluent à sa condamnation à leur payer à chacun une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 53, alinéa 4 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, 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. Il y est expressément disposé que cette clause est opposable aux tiers dans les conditions prévues par l'article 9, c'est-à-dire à la condition d'avoir été publiée au Registre de Commerce et des Sociétés et au Mémorial.

Le tribunal donne à considérer que cette disposition est issue de la transposition en droit luxembourgeois de la directive 68/151/CEE du Conseil des Communautés Européennes qui, tout en déclarant inopposables aux tiers, même si elles sont publiées, les limitations aux pouvoirs des organes de la société qui résultent des statuts ou d'une décision des organes compétents, laisse la faculté au législateur national de prévoir l'opposabilité aux tiers des dispositions des statuts qui prévoient que le pouvoir de représenter la société est attribué à une seule personne ou à plusieurs personnes conjointement, à la condition qu'elles concernent le pouvoir général de représentation et qu'elles ont été dûment publiées. Le législateur luxembourgeois a fait usage de cette faculté en prévoyant à l'article 53 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales l'opposabilité aux tiers des clauses statutaires relatives au pouvoir de représentation. Il résulte en outre des travaux parlementaires relatifs à la loi du 23 novembre 1972 portant adaptation de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales à la directive 68/151/CEE du Conseil des Communautés Européennes (trav. parl. n° 1496, rapport de la commission juridique, p. 328), que l'article 53, alinéa 4 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales a pour objet d'entériner la pratique de la « double signature ».

En l'espèce, le tribunal constate, d'une part, que l'article 15 des statuts de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A., qui indique dans quelles conditions la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. peut valablement être engagée, concerne le pouvoir général de représentation de cette société et, d'autre part, qu'il n'est pas contesté que cette disposition statutaire ait fait l'objet d'une publication conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi sur les sociétés commerciales.

Les dispositions statutaires en question prévoyant que les actes de la société doivent être signés par le président, l'administrateur-délégué ou par deux administrateurs sont partant opposables à l'appelante et le contrat de bail, dont il est constant qu'il ne revêt la signature que d'un seul administrateur qui n'est ni président, ni administrateur-délégué, n'engage pas la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A.

Le tribunal confirme partant le juge de première instance en ce qu'il a retenu que le contrat de bail n'a pas été valablement conclu à l'égard de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. et que la demande de la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. basée sur le contrat de bail du 20 septembre 2013 n'était partant pas fondée.

Il échet de confirmer le jugement de première instance également en ce qu'il a retenu que la demande de la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. n'était pas fondée non plus sur la théorie du mandat apparent, sous peine de vider les dispositions légales de l'article 53, alinéa 4 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales de toute substance. Le tribunal retient encore que c'est à tort que l'appelante se prévaut à cet égard d'un arrêt de la Cour de cassation française, alors que la législation française ne connaît pas de disposition analogue à l'article précité.

En ce qui concerne la demande de l'appelante fondée sur l'existence d'un contrat de bail oral, le tribunal constate en premier lieu que le contrat de bail n'a pas reçu exécution, alors qu'il n'est pas contesté qu'il n'y a eu ni occupation effective, ni paiement d'un loyer, de sorte qu'il ne saurait être conclu à cet égard à l'existence d'un contrat de bail oral.

Le tribunal retient encore que la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. reste en défaut d'établir, à l'appui de son moyen, un accord de volonté tant de la part de **A.)** qui n'a pas signé le contrat de bail, que de la part de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. Concernant cette dernière, le tribunal rappelle que d'après l'article 15 de ses statuts, la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. n'est engagée et les actes en son nom ne sont valables que moyennant signatures de la ou des personnes y visées. Ces dispositions, dont le tribunal rappelle qu'elles sont opposables à l'appelante, imposent un engagement par écrit dûment signé et excluent partant un engagement en vertu d'un accord simplement oral.

L'appelante n'ayant pas rapporté la preuve d'un contrat de bail valablement conclu avec les intimés, ses demandes principale en paiement de loyers et subsidiaire en paiement d'une indemnité de relocation ne sont pas fondées.

La société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. succombant dans son appel, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance et sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Les demandes de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. et de **A.)** tendant à la condamnation de la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. à leur payer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ne sont pas fondées non plus, alors qu'ils restent en défaut d'établir en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

Le tribunal de paix n'ayant pas épuisé sa juridiction en ce qu'il a invité 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 et en ce qu'il a réservé les demandes en allocation d'une indemnité de procédure et les frais, il y a lieu de renvoyer, en prosécution de cause, devant ce tribunal.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

donne acte à la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. qu'elle renonce à sa demande tendant à la condamnation de la société anonyme **BQUE1.)** (LUXEMBOURG) S.A. et de **A.)** au paiement du montant de 6.500.- euros au titre des frais d'agence immobilière,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 2 juin 2014,

renvoie en prosécution de cause devant le tribunal de paix de et à Luxembourg,

dit non fondées les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

partant en déboute,

condamne la société civile immobilière **SOC1.)** S.C.I. à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.