

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00111

Audience publique du mardi, six juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2021-03469

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 9 avril 2021,

intimée sur appel incident,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, représentée par son gérant la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER,

appellant par appel incident,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat   la Cour, demeurant   Luxembourg.

F A I T S:

Vu l'acte d'appel du 9 avril 2021.

Vu l'arrêt n° 144/2022 du 1^{er} décembre 2022 de la Cour de Cassation.

Par avis du 15 décembre 2022, l'affaire fut fixée pour plaidoiries au 28 mars 2023 devant la 3^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement.

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

Maître Liza CURTEANU, avocat à la Cour, en remplacement de la société en commandite simple KLEYR GRASSO SECS, représentée par son gérant la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendue en ses moyens.

Maître Fabien FRANCOIS, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Lex THIELEN, 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, 6 juin 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 24 décembre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) « SOCIETE1.) » (ci-après la société SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) pour voir :

- constater que le contrat de bail du 30 octobre 2002 a été valablement résilié par courrier du 26 avril 2019, sinon du 2 octobre 2019, sinon résilier le contrat de bail au torts exclusifs du locataire ;
- ordonner le déguerpissement ;
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 195.861.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de l'échéance de chaque loyer, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement, sinon accorder une provision à hauteur de 195.861.- euros ;
- condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 12 mars 2020, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande de 11.400.- euros correspondant aux loyers de janvier, février et mars 2020 pour totaliser 207.261.- euros d'arriérés de loyers. Les intérêts sur la somme additionnelle de 11.400.- euros sont réclamés à partir de

l'échéance des loyers, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, avec la majoration légale de trois points.

Par jugement du 23 avril 2020, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a dit qu'il n'y a pas lieu de surseoir à statuer, a fixé l'affaire pour continuation des débats au 4 juin 2020 et a réservé les frais.

A l'audience des plaidoiries du 4 juin 2020, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande de 11.400.- euros correspondant aux loyers des mois d'avril, mai et juin 2020, avec les intérêts à compter de ce jour.

A cette audience, PERSONNE1.) a réclamé reconventionnellement une indemnité de procédure de 6.000.- euros et des dommages et intérêts pour abusive et vexatoire à hauteur de 25.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 16 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande au montant total de 222.461.- euros.

PERSONNE1.) a demandé à titre reconventionnel le remboursement de la somme de 177.539.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 juin 2019, à majorer de trois points à l'expiration du délai de trois mois.

Par jugement du 21 juillet 2020, tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a donné acte à PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en remboursement de la somme de 177.539.- euros et l'a déclarée recevable, a donné acte à la société SOCIETE1.) de l'augmentation de sa demande et l'a déclarée recevable.

Il a enjoint à PERSONNE1.) de communiquer à la société SOCIETE1.) une version complète des pièces.

Avant tout autre progrès en cause, il a ordonné la comparution personnelle des parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (gérant de la société SOCIETE1.) à l'audience du 30 septembre 2020 et a fixé la continuation des débats à l'audience du 8 octobre 2020.

Il a réservé les demandes et les frais.

Lors de l'audience du 8 octobre 2020, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement d'arriérés de loyers au montant total de 233.861.- euros.

PERSONNE1.) a réduit sa demande en restitution de loyers à 166.139 euros. La demande d'indemnité de procédure a été augmentée à 10.000.- euros et la demande en indemnité pour procédure vexatoire et abusive est portée à 20.000.- euros avec intérêts à partir du 8 octobre 2020.

Par jugement 15 octobre 2020, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, a donné acte aux parties de la modification de leurs demandes respectives.

Il a ordonné à PERSONNE1.) de présenter l'original des cinq notes manuscrites en les déposant au greffe de la Justice de Paix pour inspection.

Il a fixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 5 novembre 2020 et a réservé le surplus.

A l'audience du 5 novembre 2020, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande d'une mensualité de loyer, soit 3.800.- euros. PERSONNE1.) a déclaré réduire sa demande reconventionnelle de ce même montant.

La société SOCIETE1.) a encore augmenté sa demande d'indemnité de procédure à 10.000 euros, tandis que PERSONNE1.) a augmenté sa demande en indemnité pour procédure abusive et vexatoire à 25.000.- euros.

Par jugement du 21 novembre 2020, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, a donné acte aux parties de la modification de leurs demandes respectives.

Avant tout autre progrès en cause, il a ordonné une expertise graphologique et a commis pour y procéder l'expert Robert ASSEL, expert en écritures, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé, de se prononcer sur l'authenticité des paraphe ou signatures attribués à PERSONNE2.), figurant sur les documents intitulés « Année 2005 », « Année 2006 », « Année 2006 », « Année 2007 » et « Année 2007, Année 2008 »,

Il a dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1^{er} février 2021 au plus tard et a refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du 18 février 2021.

A l'audience du 18 février 2021, la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande relative aux arriérés de loyers au montant total de 249.061.- euros. Elle a encore augmenté sa demande en indemnité de procédure à 10.000.- euros.

PERSONNE1.) de son côté a réduit sa demande en remboursement du loyer trop-payé à 150.939.- euros.

Par jugement du 4 mars 2021, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, a donné acte aux parties de la modification de leurs demandes respectives.

Il a dit que le contrat de bail du 30 octobre 2020 n'a pas été valablement résilié par courriers du 26 avril 2019 ou du 2 octobre 2019.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu de résilier le contrat de bail aux torts exclusifs du locataire et a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en déguerpissement des lieux.

Il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande visant la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'arriérés de loyers à hauteur de 249.061.- euros.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande visant la condamnation de la société SOCIETE1.) à la restitution de la somme de 150.939.- euros.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 9 avril 2021, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement du 4 mars 2021.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande principalement à voir constater que le contrat de bail a été valablement résilié par courrier du 26 avril 2019, sinon par courrier du 2 octobre 2019.

Subsidiairement, elle demande à voir résilier le contrat de bail aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

En tout état de cause, il demande à voir condamner PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans le délai de huit jours à partir de la signification du jugement à intervenir.

Elle demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant total de 250.977,28 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de :

- 195.861.- euros (loyers juin 2015 à décembre 2019 inclus) à partir de l'échéance de chaque loyer, sinon à partir du 23 décembre 2019 (date de la demande en justice), sinon à partir du jugement à intervenir ;
- 22.800.- euros (loyers janvier 2020 à juin 2020 inclus) à partir d l'échéance de chaque loyer, sinon à partir du 4 juin 2020 (date de la demande en justice), sinon à partir du jugement à intervenir ;
- 3.800.- euros (loyer du mois de juillet 2020) à compter du 16 juillet 2020 (date de la demande en justice) ;
- 11.400.- euros (loyers des mois d'août 2020 à octobre 2020 inclus) à compter du 8 octobre 2020 (date de la demande en justice) ;
- 15.200.- euros (loyers des mois de novembre 2020 à février 2021 inclus) à compter du 18 février 2021 (date de la demande en justice) ;

- 1.916,28 euros (prorata du 1^{er} mars 2021 au 16 mars 2021) à compter du 9 avril 2021 (date de l'appel),

le tout à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement en application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004.

Elle demande à voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution, sinon à se voir accorder une provision à hauteur de 250.977,28 euros.

Elle sollicite une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 3.000.- euros pour la première instance et de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

Elle demande encore à voir condamner encore PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise graphologique, et à voir ordonner la distraction au profit de la société d'avocats KLEYR GRASSO concluante qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) relève appel incident du jugement entrepris en ce que le premier juge n'a pas fait droit à sa demande en remboursement des avances sur loyers trop-perçus.

Il réclame le montant de 30.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000.- euros pour chaque instance.

Pour le seul besoin d'être complet en ce qui concerne les rétroactes de l'affaire, il y a lieu de rappeler que **par jugement d'appel du 3 novembre 2021**, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, a reçu les appels principal et incident en la forme.

Il a dit qu'il n'y a pas lieu à radiation de passages dans la note de plaidoiries de PERSONNE1.) du 20 septembre 2021.

Il a dit l'appel incident non fondé.

Il a dit l'appel principal partiellement fondé et partant, par réformation du jugement entrepris, a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 250.977,28 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 195.861.- euros à partir du 24 décembre 2019, date de la demande en justice, sur le montant 11.400.- euros à partir du 12 mars 2020, date de la demande en justice, sur le montant de 15.200.- euros à partir du 16 juillet 2020, date de la demande en justice, sur le montant de 11.400.- euros à partir du 8 octobre 2020, date de la demande en justice, sur le montant de 3.800.- euros à partir du 5 novembre 2020, date de la demande en justice, sur le montant de 11.400.- euros à partir du 18 février 2021, date de la demande en justice, et

sur le montant de 1.916,28 euros à partir du 9 avril 2021, date de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

Il a dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Il a dit que le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer est incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.).

Il a confirmé le jugement entrepris pour le surplus.

Il a débouté les parties de leur demande respective en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, y compris les frais de l'expertise graphologique, avec distraction au profit de Maître François COLLOT, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par arrêt n° 144/2022 du 1^{er} décembre 2022, la Cour de Cassation a cassé et annulé le jugement d'appel précité du 3 novembre 2021 pour violation de l'article 1315 du code civil et a remis en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement d'appel.

Il y a lieu de noter qu'en son dernier état à l'audience des plaidoiries d'appel du 28 mars 2023, les demandes formulées par la société SOCIETE1.) se présentent telles que formulées dans son acte d'appel du 9 avril 2021, sauf qu'elle augmente sa demande en indemnité de procédure pour l'instance d'appel au montant de 7.500.- euros.

PERSONNE1.) demande à voir dire que la société SOCIETE1.) n'a pas qualité et/ou intérêt à agir en ce qui concerne ses demandes en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement.

Subsidiairement et par confirmation du jugement entrepris du 4 mars 2021, il demande à voir débouter la société SOCIETE1.) de l'intégralité de ses demandes en paiement, ainsi que de ses demandes en résiliation et en déguerpissement.

Il interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris du 4 mars 2021, à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 149.022,72 euros sinon 79.022,72.- euros à titre de remboursement des avances sur loyers trop-perçues, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 juillet 2020 (date de la première formulation de la demande), sinon à partir du 20 septembre 2021 (date des plaidoiries d'appel avant l'arrêt de cassation), sinon à partir du 28 mars 2023, sinon à partir de la date du jugement à intervenir.

Il demande encore, par réformation du jugement entrepris du 4 mars 2021, à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 30.000.- euros à titre de procédure abusive et vexatoire, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 juillet 2020, sinon à partir du 20 septembre 2021, sinon à partir du 28 mars 2023, sinon à partir de la date du jugement à intervenir.

Il réclame encore, par réformation du jugement entrepris du 4 mars 2021, une indemnité de procédure de 10.000.- euros pour la première instance ainsi qu'une indemnité de procédure de 10.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Position des parties

1. La société SOCIETE1.)

La partie appelante expose que suivant contrat de bail daté du 30 octobre 2002, la société SOCIETE1.) aurait donné en location à PERSONNE1.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.), avec effet au 1^{er} novembre 2002, contre paiement d'un loyer mensuel de 2.107.- euros, payable *praenumerando*.

Par avenant du 3 janvier 2014, le loyer initial aurait été augmenté au montant de 3.000.- euros par mois à compter du 1^{er} janvier 2014. Par avenant du 27 novembre 2015, le loyer mensuel aurait été augmenté à 3.800.- euros.

De 2002 à 2012, PERSONNE1.) se serait acquitté du loyer convenu. A partir de l'année 2012, les paiements seraient devenus irréguliers et depuis le mois de juillet 2019, il ne s'acquitterait plus du tout du loyer, malgré mises en demeure.

Par courrier du 26 avril 2019, la société SOCIETE1.) aurait résilié le contrat de bail avec effet immédiat en raison du non-paiement des loyers aux échéances convenues. Ce courrier étant demeuré sans réaction de la part de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) aurait en date du 2 octobre 2019 a nouveau mis en demeure celui-ci de s'acquitter des arriérés de loyers évalués à ce moment au montant de 188.261.- euros. Malgré résiliation, PERSONNE1.) se serait maintenu dans les lieux.

Elle relève que PERSONNE1.) continuerait d'affirmer que les motifs des jugements du 23 avril 2020, 21 juillet 2020, 15 octobre 2020 et 12 novembre 2020 auraient acquis autorité de chose jugée et ne pourraient plus être remis en cause par un jugement subséquent.

Or, s'agissant de jugements avant dire droit, ils n'auraient pas acquis autorité de chose jugée. Cette appréciation aurait également été confirmée par la Cour de cassation dans son arrêt n° 144/2022 du 1^{er} décembre 2022.

Ensuite, PERSONNE1.) entendrait démontrer avoir payé 400.000.- euros en versant des notes manuscrites qui, selon lui, auraient été signées par PERSONNE2.) et qui vaudraient quittances de versement des avances sur loyers d'un montant de 400.000.- euros.

PERSONNE2.), en tant qu'administrateur-délégué de la société SOCIETE1.), aurait toujours formellement et énergiquement nié avoir apposé sa signature ou son paraphe sur les documents soumis à l'appréciation de l'expert ASSEL.

L'expert ASSEL ne se prononcerait pas non plus sur le contenu de ses documents. Son analyse ne porterait que sur les paraphes.

Ces conclusions à elles seules, ne devraient donc pas permettre au tribunal de constater l'existence de ces prétendus paiements alors que l'incertitude et le doute subsistant à la suite de la production d'une preuve devraient nécessairement être retenus au détriment de celui qui avait la charge de la preuve. Il ne serait pas suffisant de retenir la vraisemblance d'un fait pour le tenir pour établi.

Subsidiairement, l'expert ASSEL ne retiendrait pas l'existence d'une signature de PERSONNE2.) mais simplement la vraisemblance d'un paraphe de ce dernier.

Conformément à l'article 1322-1 du code civil, seule une signature marquerait l'adhésion du signataire au contenu de l'acte.

En l'absence de pareille signature, le premier juge aurait donc dû rejeter ces documents comme élément de preuve.

La partie appelante expose encore que, même à supposer, pour les besoins de la cause, qu'il puisse être déduit des écrits versés que PERSONNE2.) aurait paraphé les documents versés et que ceux-ci vaudraient acte sous seing privé, ceux-ci ne rapporteraient aucunement la preuve d'un quelconque paiement.

Les écrits versés par PERSONNE1.) ne renseigneraient en effet qu'une série de chiffres, des dates et certains paraphes ou commencements de paraphes. Ils ne démontreraient pas que ces chiffres seraient des paiements et ne pourraient donc pas valoir quittance de paiement.

Au cas où le tribunal retenait que les documents fournis pourraient valoir quittance de versement, rien ne démontrerait qu'il s'agirait d'un paiement effectué par PERSONNE1.) en faveur de PERSONNE2.) et non pas l'inverse.

Ces documents ne feraient pas référence à un quelconque loyer, ni même à l'immeuble donné en location. Ils ne permettraient absolument pas de faire un quelconque lien avec le contrat de bail de PERSONNE1.).

A titre infiniment subsidiaire, et à supposer que les sommes indiquées devaient avoir été reçues par PERSONNE2.), rien ne permettrait de dire que ces sommes auraient été reçues pour le compte de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) aurait toujours contesté et contesterait toujours avoir reçu ces sommes qui ne figureraient d'ailleurs pas dans ses livres de comptes. Il appartiendrait ainsi à PERSONNE1.) de démontrer que PERSONNE2.) a perçu les prétendus paiements en sa qualité d'administrateur de la société SOCIETE1.). Or, la partie intimée resterait en défaut d'en rapporter cette preuve.

En tout état de cause, ces prétendus paiements ne pourraient, en aucun cas, avoir été faits à titre d'avances sur loyers.

Pour autant qu'il n'existe pas de dette exigible au moment de l'émission de la quittance et la cause du paiement n'étant pas indiquée, il appartiendrait à la personne qui affirme avoir fait le paiement (soit en l'espèce PERSONNE1.)) de démontrer la cause de celui-ci.

Le contrat de bail conclu entre parties n'aurait jamais été un acte apparent. PERSONNE1.) n'aurait d'ailleurs jamais contesté la réalité du bail et occuperait la maison en contrepartie des loyers qu'il aurait toujours régulièrement payés jusqu'en 2012 et irrégulièrement jusqu'au 15 juillet 2015. Si ce bail n'était qu'apparent, rien n'aurait justifié la jouissance des lieux par PERSONNE1.) pendant cette période.

PERSONNE1.) aurait d'ailleurs toujours affirmé que ces paiements de 400.000.- euros interviennent à titre de remboursement du prêt hypothécaire souscrit par PERSONNE2.) et non du contrat de bail.

Si l'on devait raisonner comme PERSONNE1.), tous les locataires qui paient un loyer à leur propriétaire qui a dû souscrire un emprunt hypothécaire pour acheter l'appartement loué, seraient finalement propriétaires de cet appartement puisque les loyers qu'ils paient sont utilisés par le propriétaire pour rembourser son emprunt.

Même à supposer que les prétendus paiements aient eu une double cause - à savoir le remboursement du prêt et d'avances sur loyers - il appartiendrait à PERSONNE1.) de démontrer laquelle de ces deux causes était la cause réelle de ses paiements.

Le jugement entrepris du 4 mars 2021 serait en donc à réformer en ce qu'il a été retenu que « *faute de preuve de l'existence d'une autre dette, ce paiement est à imputer sur le contrat de bail* ».

Lors de la comparution personnelle du 30 septembre 2020, PERSONNE1.) aurait affirmé que « *concernant les notes manuscrites de 2005, 2006, 2007, 2008 et 2009, je maintiens que ces paiements ont été faits pour rembourser la maison aussi vite que possibles* ». Cette déclaration vaudrait aveu judiciaire concernant la cause des prétendus paiements.

A l'analyse des éléments de la cause, la conclusion s'imposerait que, si de tels paiements devaient par l'impossible être établis, l'intention de PERSONNE1.) ne pourrait être de payer des avances sur les loyers et ce au vu des éléments suivants :

- Il serait incompréhensible que PERSONNE1.) aurait payé 9 années de loyer en avance et qu'en plus, il aurait continué de s'acquitter de son loyer mensuel contractuellement convenu. Par ailleurs, la société SOCIETE1.) aurait réclamé à de nombreuses reprises les loyers impayés et PERSONNE1.) n'aurait émis aucune contestation malgré les prétendues 9 années de loyers qu'il aurait payés d'avance.
- Le contrat de bail étant reconduit tacitement d'année en année, PERSONNE1.) n'aurait donc absolument pas été certain de pouvoir rester locataire au-delà des échéances contractuelles. Dans ces conditions, il serait difficilement compréhensible qu'il paie 9 années de loyers d'avance.
- Il n'existerait aucune trace écrite de ces prétendues avances sur loyers. PERSONNE1.) aurait accepté de signer trois avenants en 2006, 2014 et 2015, soit après les prétendus paiements, sans jamais faire mention de ceux-ci alors que pourtant ces avenants seraient venus augmenter le loyer convenu.
- Il n'existerait aucune trace écrite de ces prétendues avances sur loyer dans la comptabilité de la société anonyme SOCIETE2.)-SOCIETE3.) (l'actionnaire unique de la société SOCIETE1.) et de la comptabilité de la société SOCIETE1.), alors que tous les loyers payés par PERSONNE1.), de même que tous les remboursements du prêt hypothécaire et les avances actionnaires faites par la société anonyme SOCIETE2.)-SOCIETE3.), auraient été comptabilisés dans les bilans de la société SOCIETE1.).

Dans ces conditions, l'existence d'un bail et des loyers réclamés n'étant pas contestée, il y aurait lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 250.977,28 euros à titre d'arriérés de loyers.

Concernant l'appel incident, le tribunal de céans serait incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en remboursement d'un allégué trop-payé à hauteur de 149.022,72 euros. Dans la mesure, où les prétendus paiements avancés par PERSONNE1.) ne pourraient pas être qualifiés d'avances sur loyers, le tribunal de céans, saisi en matière de bail à loyer, devrait se déclarer incompétent pour connaître de la demande adverse.

Si le tribunal de céans devait se déclarer compétent pour connaître de la demande en remboursement, la partie appelante donne à considérer que cette demande est irrecevable pour être prescrite. Au regard du délai de prescription de 5 ans (article 2277 du code civil), sinon de 10 ans (article 189 du Code de commerce), la demande adverse en remboursement des prétendus « avances sur loyers » payés avant 2009 devrait être déclarée prescrite.

A titre encore plus subsidiaire, la partie appelante invoque l'absence de qualité à agir de PERSONNE1.). Même si la société SOCIETE1.) aurait vendu l'immeuble le 17 mars 2021, le bail aurait continué à courir et fut transmis au nouvel acquéreur. La société SOCIETE1.) estime à ce titre que seul le nouvel acquéreur pourrait avoir qualité pour réclamer le remboursement de ces prétendus « *avances sur loyers* ». Le transfert du bail opérerait en effet le transfert des droits et obligations de l'ancien bailleur au nouveau bailleur.

Ces « *avances sur loyers* » seraient donc à compenser avec tous les loyers et autres sommes dues et impayées par PERSONNE1.) au nouveau bailleur. Le surplus des « *avances* » devrait, le cas échéant, être remboursé par le nouveau bailleur à PERSONNE1.) en fin de bail.

PERSONNE1.)

La partie intimée expose qu'au cours de l'année 2002, PERSONNE1.) aurait souhaité acquérir un immeuble sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre sous le n° NUMERO2.). N'étant pas un expert dans le domaine de l'immobilier, il aurait demandé à son ami proche PERSONNE2.), qui s'y connaissait, de l'accompagner. Après la visite de la maison, PERSONNE1.) aurait décidé de l'acheter. En raison notamment des risques inhérents à sa profession en tant que banquier privé, il aurait voulu acquérir l'immeuble sous le couvert d'un prête-nom. Sur base des bonnes relations de confiance et d'amitié avec PERSONNE2.), les deux se seraient mis d'accord à ce que l'immeuble soit acheté par une société appartenant à l'époque à PERSONNE2.), mais dont l'intégralité des actions allaient être cédées à PERSONNE1.), sans que sa qualité d'associé ne soit cependant dévoilée au public.

Afin de ne pas dévoiler sa qualité d'associé au public et notamment à ses clients, PERSONNE1.) aurait convenu avec PERSONNE2.) que ce dernier ferait officiellement comme s'il était l'actionnaire de la société, qui en réalité aurait appartenu à PERSONNE1.) depuis le 3 septembre 2002 et aurait seulement été administrée par PERSONNE2.).

Etant donné que PERSONNE1.) aurait été le réel propriétaire de la société SOCIETE1.), celle-ci aurait acquis la maison et les parties se seraient mises d'accord à ce que PERSONNE1.) paie à la société SOCIETE1.) des loyers, dont la société SOCIETE1.) devait se servir pour rembourser le prêt hypothécaire. A cet effet, un contrat de bail aurait été signé en date du 30 octobre 2002, prévoyant un loyer mensuel de 2.017.- euros. PERSONNE1.) aurait payé cette mensualité depuis novembre 2002, une somme qui devait donc *in fine* toujours servir à rembourser le prêt bancaire.

Après s'être installé dans sa nouvelle résidence, PERSONNE1.) aurait tout de suite effectué plusieurs travaux de rénovation et d'amélioration importants d'un montant total de presque 100.000.- euros.

En 2012, PERSONNE1.), étant d'avis que ses paiements – mensualités et paiement en espèces compris – auraient presque atteint le montant total du prêt, il aurait alors arrêté de payer les mensualités. Il aurait cependant effectué quelques virements uniques entre janvier 2012 et janvier 2016, en espérant toujours que les sommes seraient utilisées pour le remboursement du prêt et pour éviter des retards dans le cadre de ce remboursement.

A partir de janvier 2014, PERSONNE2.) aurait commencé à imposer à PERSONNE1.) plusieurs augmentations de loyer. Notamment en raison des difficultés financières éprouvées par PERSONNE2.), PERSONNE1.) n'aurait jamais contesté le fait que PERSONNE2.) se comportait comme le réel propriétaire de la société SOCIETE1.) et aurait signé les avenants au contrat de bail. En effet, PERSONNE2.) lui aurait affirmé à plusieurs reprises que ses débiteurs devraient absolument penser que la société SOCIETE1.) lui appartient afin d'éviter une insolvabilité totale de son groupe.

Cette affirmation serait corroborée par un courriel du 27 novembre 2015 envoyé par PERSONNE2.) à PERSONNE1.), dans lequel il lui écrirait : « *Cet avenant est nécessaire à ma banque dans le cadre d'un nouveau crédit, sinon toutes les années nous accumulons des pertes* ».

Au moment de ce courrier, PERSONNE1.) n'aurait déjà plus payé de mensualités pendant presque 4 ans, et n'aurait pas non plus payé de mensualités par après. Il serait donc évident que l'avenant n'aurait jamais dû servir à augmenter les recettes effectives de la société SOCIETE1.), mais que PERSONNE2.) aurait tout simplement voulu s'en servir pour obtenir des financements bancaires.

Le montant total des mensualités payées par PERSONNE1.), qui n'inclurait ni les paiements en espèces, ni les travaux d'amélioration effectués dans l'immeuble, s'élèverait à 341.677.- euros et se décomposerait comme suit :

- Mensualités payées entre novembre 2002 et janvier 2012 : $111 \times 2107 = 233.877.-$ euros
- Virement en novembre 2013 : 15.000.- euros
- Virement en mars 2015 : 10.000.- euros
- Virement en septembre 2015 : 15.000.- euros
- Virement en janvier 2016 : 3.800.- euros
- Virements en avril, mai et juin 2016 : $20.000 + 10.000 + 20.000 = 50.000.-$ euros
- Virement en mars 2019 : 4.000.- euros
- Virements en juin et juillet 2019 : $5.000 + 5.000 = 10.000.-$ euros.

Ces paiements correspondraient aux paiements des loyers selon le décompte de la partie adverse.

Au courant de l'année 2016, lorsque PERSONNE1.) aurait voulu s'enquérir de nouveau sur le solde du prêt, PERSONNE2.) aurait pour la première fois soutenu qu'il serait le réel actionnaire et bénéficiaire économique de la société SOCIETE1.). En 2019,

PERSONNE2.) aurait alors osé s'inscrire au RBE en tant que bénéficiaire économique de la société SOCIETE1.), ce qui ne correspondrait nullement à la réalité.

En avril 2019, PERSONNE2.) aurait envoyé un courrier à PERSONNE1.) dans lequel il prononçait la résiliation du contrat – soit 7 ans après que PERSONNE1.) n'avait plus payé tous les loyers – pour défaut de paiement des loyers. Tout propriétaire sensiblement diligent n'aurait jamais attendu 7 ans pour résilier le contrat de bail pour défaut de paiement des loyers. PERSONNE2.) n'aurait même pas contesté l'occupation pendant ces années. Au contraire, il aurait exigé des augmentations de loyer malgré le défaut de paiement des mensualités. Par ailleurs, dans un courrier du 13 février 2017, PERSONNE2.) aurait réclamé le remboursement des arriérés des loyers d'un montant total de 19.000.- euros, ce qui ne rimerait absolument pas avec le montant qu'il aurait commencé à exiger depuis avril 2019.

PERSONNE1.) aurait souhaité qu'une grande partie des sommes destinées *in fine* au remboursement du prêt soit rapidement à la disposition de la société SOCIETE1.), voilà pourquoi il aurait payé ces sommes importantes en sus des loyers mensuels. Dans l'intention des parties, toute somme payée à la société SOCIETE1.) et devant être affectée au remboursement du prêt par la société, aurait dû s'inscrire dans le cadre du contrat de bail signé entre parties à cette fin. Cette relation contractuelle aurait justement permis à PERSONNE1.) de rembourser *indirectement* la maison qui lui appartiendrait *indirectement*. Il s'ensuivrait que les paiements des 400.000.- euros (ou du moins 330.000.- euros) constitueraient des avances sur loyers.

L'expert ASSEL aurait estimé que les notes n° 1, 2, 3 et 5 auraient été paraphées par PERSONNE2.) avec une haute probabilité. Un expert graphologique ne saurait d'ailleurs jamais dire avec certitude absolue qu'une signature a été apposée par une personne définie.

Même si l'expert a estimé en revanche qu'il n'est pas clair si le paraphe apposé sur la note n° 4 serait celui de PERSONNE2.), l'expert aurait explicitement exclu l'hypothèse d'un faux en écritures concernant la note n° 4. Une telle qualification ne saurait pas *ipso facto* conduire à un rejet de la note n° 4 en tant que moyen de preuve. S'agissant d'un fait juridique, la preuve serait libre et le rapport d'expertise serait un élément parmi plusieurs à prendre en compte.

La note n° 4 ressemblerait clairement aux autres notes manuscrites dans la mesure où les montants y indiqués équivalent exactement aux montants figurant sur les notes n° 2, 3 et 5. D'autre part, la note ferait état de 6 mois, les mois de janvier à juin 2007, ce qui s'inscrirait parfaitement dans la continuité des mois et années indiqués sur les autres notes. Les inscriptions de la note n° 4 auraient été faites sur le même format de papier que les autres notes et le paraphe y apposé ressemblerait aux autres paraphes.

L'expert ASSEL, qui a examiné les originaux, n'aurait pas non plus relevé que la note n° 2 constituerait un faux.

Le juge de paix aurait à bon droit estimé qu'un signe qualifié de « *paraphe* » peut satisfaire à la définition de la signature. En effet, il suffirait que la signature permette d'individualiser son auteur sans doute possible et traduirait la volonté non équivoque de celui-ci de consentir à l'acte. Un paraphe devrait nécessairement satisfaire à cette condition, alors qu'il constituerait souvent la version « *raccourcie* » d'une signature. L'élément essentiel serait que l'écriture apposée constitue une marque distinctive.

A l'examen des paraphes apposés par PERSONNE2.) sur les notes manuscrites, il ne ferait aucun doute qu'ils constituent des marques distinctives, soit des « *signatures* » valables au sens de la loi.

En vertu de l'article 1315 du code civil, celui qui se prétend libéré de l'exécution d'une obligation devrait justifier le paiement.

En l'espèce, la réalité des paiements serait établie.

Dans son arrêt n° 144/20222 du 1^{er} décembre 2022, la Cour de cassation aurait jugé que

« En imposant au demandeur en cassation qui soutenait que les paiements par lui effectués l'avaient été au titre des loyers, objet du litige, « de prouver positivement en quoi consistaient les paiements effectués selon les documents manuscrits litigieux », au lieu d'obliger le créancier, qui prétendait que les paiements avaient été faits au titre d'une créance dont il aurait été titulaire à l'égard du débiteur, différente de celle en cause que le débiteur prétendait avoir réglée par son paiement, d'en rapporter la preuve, les juges d'appel ont inversé la charge de la preuve en violation de l'article visé au moyen ».

Il appartiendrait partant à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve que les paiements ont été faits au titre d'une créance dont elle aurait été titulaire à l'égard du débiteur, différente de la dette de loyer.

Cette preuve ne serait pas et ne saurait pas être établie, aucune autre créance n'ayant existé entre parties au moment des paiements effectués. Dès lors, les paiements effectués et documentés par le biais des notes manuscrites constitueraient des avances sur loyers et seraient à imputer sur la dette de loyer issue du contrat de bail signé entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.).

Les paiements effectués à titre des avances sur loyer (400.000.- euros) dépassant le montant des arriérés de loyers réclamés jusqu'au jour de la vente le 17 mars 2021 (250.977,28.- euros), la demande en paiement des arriérés de loyers de la société SOCIETE1.) devrait être déclarée non fondée.

Suite à la vente de la maison en date du 17 mars 2021, la relation contractuelle entre parties aurait été rompue pour besoin personnel dans le chef de l'acquéreur de la maison, de sorte que le contrat de bail entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ne serait

actuellement plus en cours, signifiant que les avances sur loyers trop-perçus devront maintenant être restituées.

Avec la vente de l'immeuble loué, la société SOCIETE1.) aurait également perdu sa qualité à agir pour demander la résiliation du bail et le déguerpissement du locataire, bail qui aurait entretemps été résilié par le nouvel acquéreur.

Dans ces circonstances, le contrat n'est donc plus en cours entre parties, et les avances devraient être restituées dans tous les cas.

Quant au montant de cette demande, il y aurait lieu de constater que le paiement d'avances d'un montant de 400.000.- euros, sinon 330.000.- euros a été établi.

PERSONNE1.) aurait ainsi droit au remboursement du montant de 149.022,72.- euros se composant comme suit :

- Avances sur loyers payés : 400.000.- euros, sinon 330.000.-euros ;
- Arriérés de loyers : 250.977,28 euros.

TOTAL : 400.000 (sinon 330.000) - 250.977,28 = 149.022,72 euros (sinon 79.022,72.- euros).

L'imputation des paiements sur la dette de loyer étant démontrée, le tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, serait bien compétent pour connaître de la demande.

La demande en répétition de l'indu ne serait pas soumise à la prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil, mais à la prescription de droit commun.

Si le tribunal devait estimer que l'action en répétition de l'indu à l'égard d'un commerçant se prescrirait par 10 ans, force serait de constater que l'action en répétition de l'indu est née avec la vente de la maison, soit le 17 mars 2021.

La prescription de l'article 189 du code de commerce éteignant moins l'obligation elle-même que la faculté d'en demander la sanction en justice, le point de départ du délai de cette prescription décennale serait le jour où l'obligation peut être mise à exécution par une action en justice. Le point de départ de la prescription se situerait donc à la date du 17 mars 2021 et la demande ne serait dès lors pas prescrite.

Motifs de la décision

1. Remarques préliminaires

Le tribunal relève d'emblée que la question de savoir à qui appartient la société SOCIETE1.) et donc à qui appartenait indirectement la maison n'a pas d'incidence sur la présente affaire consistant dans une demande en paiement de prétendus arriérés de loyers, étant donné qu'il n'est pas contesté que PERSONNE2.) est l'administrateur-

délégué de la société SOCIETE1.) et qu'un contrat de bail a été signé entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.).

La maison litigieuse a été vendue par la société SOCIETE1.) en date du 17 mars 2021. La vente du bien loué opérant transfert du contrat de bail aux nouveaux acquéreurs en application des articles 1743 du code civil et 12 (5) de la loi modifiée sur le bail à usage d'habitation, la société SOCIETE1.) n'a actuellement ni qualité, ni intérêt à agir en ce qui concerne la demande en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement de PERSONNE1.).

Le contrat de bail entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) n'étant actuellement plus en cours, les demandes de la société SOCIETE1.) en résiliation du contrat de bail et en déguerpissement sont dès lors à déclarer irrecevables, faute de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de SOCIETE1.).

2. Quant à l'absence d'autorité de chose jugée des jugements antérieurs à celui du 4 mars 2021

A toutes fins utiles, le tribunal rappelle que :

« L'article 1351 du code civil prévoit que l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité. »

Il y a lieu de relever que les jugements de première instance des 21 juillet, 15 octobre et 12 novembre 2020 constituent des jugements avant dire droit, dans la mesure où ils ne contiennent aucune disposition sur le fond dans leurs dispositifs. Ils ont seulement ordonné des mesures d'instruction.

Lesdits jugements ne peuvent être frappés d'appel qu'ensemble avec un jugement rendu ultérieurement au cours de la même instance et qui remplit les conditions pour être appellable (cf. T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, n° 1397).

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a seulement interjeté appel contre le seul jugement rendu en date du 4 mars 2021 par le tribunal de paix de Luxembourg.

Les jugements avant dire droit n'ont pas autorité de chose jugée (cf. JCL Procédure civile, fasc. 900-30 : Autorité de la chose jugée – Autorité de la chose jugée au civil sur le civil, n° 72).

Par ailleurs, le tribunal tient encore à relever que l'autorité de chose jugée n'affecte que ce qui est tranché au dispositif de la décision de justice à l'exclusion des motifs (cf. Cass. fr. ass. plén., 13 mars 2009, n° 08-16.033 ; Bull. civ. ass. plén., n° 3).

Il a été décidé que : « *Il est traditionnellement admis que les motifs d'un jugement n'ont pas autorité de la chose jugée, même si l'opinion exprimée implique un préjugé sur le fond. Et même si la motivation est le soutien du dispositif, on doit, en principe, limiter le domaine de l'autorité de la chose jugée à ce qui a été décidé, et qui figure dans le dispositif (cf. JCL civ. sub. art. 1349 à 1353, fasc.2, n° 111).* » (TAL, 27 juin 2006, n° 95.903 du rôle)

La jurisprudence a encore été décidé que « *L'autorité de la chose jugée ne s'attachent qu'au dispositif du jugement tandis que les motifs d'un jugement, fussent-ils le soutien nécessaire de la décision, n'ont pas cette autorité* ». (TAL, 18 novembre 2010, n°31062 du rôle)

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de dire que les motifs développés par le juge de première instance dans ses jugements des 21 juillet, 15 octobre et 12 novembre 2020 n'ont pas acquis autorité de chose jugée, de sorte qu'ils peuvent à nouveau être analysés par le tribunal actuellement saisi.

3. Quant à la demande en paiement d'arriérés de loyers

PERSONNE1.) soutient que le contrat de bail conclu avec la société SOCIETE1.) ne constituerait que l'acte apparent, destiné à cacher à l'égard des tiers, dont notamment ses clients en tant que banquier, une contre-lettre selon laquelle il deviendrait propriétaire de la maison (respectivement des parts de la société SOCIETE1.) en remboursant le prêt hypothécaire sous forme de loyers.

Tandis que la société SOCIETE1.) soutient qu'un véritable contrat de bail à loyer et aucun autre contrat aurait lié les parties.

Un paiement fait en exécution d'une contre-lettre vaut également paiement dans le cadre de l'acte apparent, sauf que la qualification change. Dès lors, le fait que PERSONNE1.) ait voulu au final rembourser un prêt de l'immeuble ne fait pas en sorte que ces paiements ne soient pas à regarder comme avance sur loyers dans le cadre de l'acte apparent.

A l'instar du premier juge, le tribunal retient que l'existence de la contre-lettre n'est actuellement pas démontrée de sorte que seul l'acte apparent, soit le contrat de bail, est déterminant et la compétence du tribunal siégeant en matière de bail à loyer ne saurait être remise en cause.

Dans son acte d'appel du 9 avril 2021, la société SOCIETE1.) augmente sa demande en paiement d'arriérés de loyers au montant total de 250.977,28 euros.

Suivant l'article 592 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile « *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* ».

L'augmentation de la demande en arriérés de loyers échus depuis le jugement entrepris est partant à dire recevable.

PERSONNE1.) estime ne pas redevoir un quelconque loyer à la société SOCIETE1.) au vu des importantes avances de loyer. Il renvoie à cet égard à des quittances.

La société SOCIETE1.) est d'avis que ces quittances n'auraient jamais fait l'objet d'une acceptation de sa part, respectivement de son administrateur-délégué sinon elles ne seraient sans lien avec le contrat de bail faisant l'objet de la présente affaire.

L'article 1315 du code civil relatif à la preuve des obligations pose un principe général en disposant que : « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Ainsi rédigée, cette disposition envisage donc la charge de la production des preuves en établissant un ordre chronologique dans leur administration. Cependant, la formule légale contient également une autre solution, moins apparente, mais indiscutable : elle scelle le sort du procès quand la preuve ne peut pas être faite. En indiquant « *qui doit prouver* », l'article 1315 du code civil répond aussi à la question de savoir à qui le juge devra donner satisfaction lorsque la lumière ne sera pas faite. (Répertoire civil Dalloz, verbo preuve, n° 955, ainsi que les jurisprudences y citées)

En effet, en application de l'article 1315 alinéa 2 du code civil, il appartient au défendeur invoquant un moyen de défense d'en rapporter la preuve. (Jurisclasseur civil, art.1315 et 1315-1, Fasc. 20 Contrats et Obligations, No 42)

Le paiement peut notamment être prouvé par un écrit : la quittance, qui peut prendre d'autres appellations, notamment celle de reçu. La quittance est justement l'acte qui constate un paiement. La quittance peut valoir acte sous seing privé. Pour que ce soit, le cas, l'essentiel est qu'elle contienne la signature du créancier. Pour le reste, la jurisprudence est assez souple. La Cour de cassation française a notamment admis qu'un écrit non daté mais signé puisse valoir quittance. (Cass. 1^{ère} civ., 12 février 1964 : Bull. civ. I, n° 85) De la même manière, il n'est pas nécessaire que la quittance précise les modalités du paiement. (JurisClasseur civil, Art. 1342 à 1342-10, Fasc. 50 n° 15 et 16)

PERSONNE1.) verse 5 documents portant un paraphe et énumérant de façon manuscrite les paiements suivants :

Document	Mention	Montant
Année 2005 (doc 1)	janvier	7500
	février	7500
	mars	7500
	avril	7500

	mai	7500
	juin	7500
	acompte	5000
Année 2006 (doc 2)	janvier	10000
	février	10000
	mars	10000
	avril	10000
	mai	10000
	juin	10000
	juillet	10000
Année 2006 (doc 3)	août	10000
	septembre	10000
	octobre	10000
	novembre	10000
	décembre	10000
	taxes div.	20000
Année 2007 (doc 4)	janvier	10000
	février	10000
	mars	10000
	avril	10000
	mai	10000
	juin	10000
	acompte	10000
Année 2007 (doc 5)	juillet	10000
	août	10000
	septembre	10000
	octobre	10000
	novembre	10000
	décembre	10000
	taxes	10000
Année 2008 (doc 5)	janvier	10000
	février	10000
	mars	10000
	avril	10000
	mai	10000
	juin	10000

	taxes	10000
	TOTAL	400.000.- euros

a. *Quant à l'imputation des paiements*

S'il est vrai qu'en principe « le dirigeant n'engage (...) la société que par les actes qu'il accomplit en qualité de mandataire social et qu'à défaut de mention de cette qualité, il appartient au tiers contractant de faire la preuve que le dirigeant a eu et manifesté la volonté d'agir au nom et pour le compte de la société » (Cass. fr., 22 février 2005, n° 03-16.398), toujours est-il qu'il ne s'agit en l'espèce pas d'un engagement contractuel, mais d'un reçu ayant pour objet de prouver un fait juridique, à savoir la remise d'argent. Les documents ne mentionnent aucun nom (ni celui de PERSONNE2.), ni celui de la société SOCIETE1.), mais contiennent uniquement un paragraphe. Ils documentent ainsi la réception par PERSONNE2.) de cet argent.

L'absence de mention explicite du nom de la société n'implique pas que le paiement ne lui soit pas destiné. En effet, les reçus ne mentionnent ni le nom de la société, ni le nom de PERSONNE2.). A cet égard, le tribunal de céans rejoint le premier juge qui a dit que, peu importe que les paiements aient été faits à PERSONNE2.) en nom personnel ou à la société SOCIETE1.), le reçu porterait dans les deux cas le paragraphe de PERSONNE2.), administrateur-délégué de la société SOCIETE1.). Les prédicts reçus sont donc pertinents et concluants.

Lesdits documents ne contiennent aucune indication, mis à part qu'il s'agissait d'un engagement à échéances mensuelles.

C'est à juste titre que le premier juge a retenu qu'imposer à PERSONNE1.) d'établir qu'il n'existait pas d'autres relations contractuelles, que ce soit avec PERSONNE2.) en personne ou avec l'une des sociétés dont il est gérant, reviendrait à lui imposer une preuve négative, tandis que celui qui a reçu l'argent entre ses mains a la possibilité de s'expliquer sur les raisons de ce paiement.

Admettre le contraire reviendrait à imposer à toute personne qui peut documenter un paiement non autrement spécifié de rapporter la preuve qu'elle n'entretient aucune autre relation contractuelle avec son créancier qui pourrait justifier ce paiement, preuve qu'il est impossible de rapporter.

Dans ce contexte, le tribunal renvoie encore à l'arrêt de cassation n° 144/2022 du 1^{er} décembre 2022 qui a retenu ce qui suit :

« En imposant au demandeur en cassation qui soutenait que les paiements par lui effectués l'avaient été au titre des loyers, objet du litige, « de prouver positivement en quoi consistaient les paiements effectués selon les documents manuscrits litigieux », au

lieu d'obliger le créancier, qui prétendait que les paiements avaient été faits au titre d'une créance dont il aurait été titulaire à l'égard du débiteur, différente de celle en cause que le débiteur prétendait avoir réglée par son paiement, d'en rapporter la preuve, les juges d'appel ont inversé la charge de la preuve en violation de l'article visé au moyen [l'article 1315 du code civil] ».

Il en résulte que si le créancier prétend que le paiement a été fait au titre d'une créance dont il serait titulaire à l'égard du débiteur, différente de celle qui est en cause, à savoir celle dont il poursuit le recouvrement et que le débiteur prétend avoir réglée par son paiement, il lui appartient en premier lieu de rapporter la preuve de l'existence de cette autre créance.

Or, la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve d'une autre créance dans son chef à l'égard de PERSONNE1.).

S'il est certes surprenant qu'un locataire paie de telles avances sur le loyer, le tribunal se doit constater, à l'instar du premier juge, qu'il ne s'agit cependant pas du seul élément inhabituel, voire même incohérent dans cette affaire.

b. Quant à la valeur probante des signatures, respectivement paraphes

PERSONNE2.), en tant qu'administrateur-délégué de la société SOCIETE1.), nie formellement avoir apposé sa signature ou son paraphe sur les documents précités.

Tout comme l'acte authentique, l'acte sous seing privé fait pleine foi entre les parties, pour autant qu'un préalable – inexistant pour l'acte authentique – soit respecté : celui de la reconnaissance (article 1322 du code civil). Comme l'indique l'article 1323 du code civil, celui auquel on oppose un acte sous seing privé doit avouer ou désavouer formellement son écriture ou sa signature. Tant que l'auteur présumé de l'acte refuse de le reconnaître et d'en assumer la paternité, celui-ci est privé de toute force probante et vaut tout au plus comme présomption.

Il convient par conséquent de constater que l'auteur présumé d'un acte sous seing privé peut adopter une attitude tout à fait passive: il lui suffit de désavouer sa signature pour ôter toute force probante à l'acte sans devoir prouver qu'il y a eu falsification (La preuve en matière civile-Chronique de jurisprudence 2002-2010 par D. Mougenot dans Journal des tribunaux 2011 numéro 6447, Doctrine p.593, Cour d'appel, 7 juillet 2011 numéro 36793 du rôle cité dans Cour d'appel 18 mars 2015, numéro 39206 du rôle).

Contrairement à ce qu'on pourrait penser en s'appuyant sur l'article 1315 du code civil, ce n'est pas celui qui conteste l'écriture ou la signature de l'acte qui doit faire la preuve qu'elles ont été falsifiées. Si l'objection vient de celui-là même qui est présenté comme ayant écrit ou signé l'acte, il lui suffit de dénier, par simple affirmation, son écriture ou sa signature. Il incombe alors à celui qui se prévaut de l'acte de faire la preuve de l'exactitude de son origine (cf. Cour, 7 novembre 2007, numéro 31323 du rôle ; Cour, 11 novembre 2009, numéro 32195 du rôle; Cass. fr. civ. 1ière, 17 mai 1972, Bull. civ.

I, n°132, Cass. fr. soc. 14 novembre 1973, *ibid.* V, n°567, Cass. fr. com. 1^{ier} décembre 1975, *ibid.* IV, n°286).

Conformément à l'article 1324 du code civil, « *Dans le cas où la partie désavoue son écriture ou sa signature, et dans le cas où ses héritiers ou ayants-cause déclarent ne les point connaître, la vérification en est ordonnée en justice* ».

A noter encore d'emblée qu'en la matière les juges ont un pouvoir discrétionnaire et sont libres de puiser dans les faits et documents de la cause les éléments de leur conviction (v. dans ce sens, CARPENTIER, Répertoire du droit français, tome 36, v^o vérification d'écriture, n° 106 et ss; DALLOZ, Nouveau Code de Procédure civile annoté, article 195, n° 29 et ss ; TISSIER et DARRAS, Code de Procédure civile, article 195, n° 1 et 2).

Dans son rapport d'expertise du 16 janvier 2021, l'expert ASSEL conclut ce qui suit :

« Aufgrund der durchgeführten materialkritischen, optischen physikalisch-technischen und schriftvergleichenden Untersuchungen sind, in Abwägung der materialkritischen Aspekte aus methodischer Sicht, zusammenfassend folgende gutachterlichen Feststellungen zu treffen: Die fragwürdigen Paraphen auf den eingangs erwähnten Dokumenten gezeichnet mit XI, X2 und X3 stellen mit hoher Wahrscheinlichkeit eigenhändige Paraphen von Herrn PERSONNE2.) dar.

Die fraglichen Paragrafe auf dem eingangs erwähnten Dokument gezeichnet mit X5 stellt mit überwiegender Wahrscheinlichkeit eine eigenhändige Paraphe von Herrn PERSONNE2.) dar.

Betreffend die Urheberschaftsfrage der Paraphe auf eingangs erwähntem Dokument gezeichnet mit X4 kann wegen der erläuterten Materialmängel bei der erarbeiteten Merkmalskonstellation nur eine Aussage im Schwankungsbereich des „non liquet“ gemacht werden. Für einen anderen der im Methodenteil aufgeführten Wahrscheinlichkeitsgrade reicht es nicht aus. ».

L'expertise graphologique retient donc pour quatre documents qu'il existe une « *hohe* », respectivement « *überwiegende Wahrscheinlichkeit* » que les paraphes sont des originaux. Les paraphes correspondent à ceux de PERSONNE2.) sur d'autres documents et l'expert n'a décelé aucun indice permettant de conclure qu'il y a eu apposition d'une fausse signature.

Dès lors, ces quatre signatures, respectivement paraphes sont bien celles de PERSONNE2.) et ont dès lors une force probante.

Quant au document intitulé X4, l'expert n'a pas pu se prononcer en faveur de l'authenticité du paraphe. Suite au désaveu de PERSONNE2.), celui-ci a perdu toute force probante. Le simple fait que des documents similaires portent le paraphe de PERSONNE2.) ne permet pas à lui seul de donner une force probante à cette quittance.

Le code civil ne distingue pas entre signature et paraphe, il connaît uniquement la notion de signature qu'il ne définit pas non plus avec précision.

La jurisprudence fait preuve d'une grande tolérance en ce qui concerne la forme de la signature.

La signature, qui est souvent illisible, ne doit pas nécessairement comporter le nom patronymique.

Constitue une signature valable toute marque distinctive personnelle manuscrite permettant d'individualiser son auteur sans doute possible et traduisant la volonté non équivoque de celui-ci de consentir à l'acte. (CA Paris 22 mars 1975, D.1976, somm. p. 8),

Un signe qualifié de « *paraphe* » peut ainsi satisfaire à la définition de la signature (CSJ, 26 janvier 2012, n° 34796).

Une quittance a pour but de fournir au débiteur une preuve de sa libération. Le débiteur qui paie n'a aucun intérêt à signer le document mentionnant les paiements qu'il a faits, puisqu'une telle preuve n'aurait aucune valeur. Conformément aux usages en matière civile et commerciale, c'est celui qui a reçu le paiement qui signe la quittance. Le tribunal n'entend dès lors pas suivre le raisonnement de PERSONNE2.) selon lequel il ne serait pas établi qui a payé et qui a reçu de l'argent.

Si les quittances sont effectivement très peu précises, il n'en découle pas moins du fait, d'un côté, qu'elles sont en possession de PERSONNE1.), et, d'un autre côté, du fait qu'elles sont paraphées par PERSONNE2.), qu'elles documentent des paiements faits par PERSONNE1.) entre les mains de PERSONNE2.).

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal de céans retient que PERSONNE1.) a ainsi démontré à suffisance de droit qu'il a payé entre les mains de PERSONNE2.) les montants suivants :

Document	Mention	Montant
Année 2005 (doc 1)	janvier	7500
	février	7500
	mars	7500
	avril	7500
	mai	7500
	juin	7500
	acompte	5000
Année 2006 (doc 2)	janvier	10000
	février	10000

	mars	10000
	avril	10000
	mai	10000
	juin	10000
	juillet	10000
Année 2006 (doc 3)	août	10000
	septembre	10000
	octobre	10000
	novembre	10000
	décembre	10000
	taxes div.	20000
Année 2007 (doc 5)	juillet	10000
	août	10000
	septembre	10000
	octobre	10000
	novembre	10000
	décembre	10000
	taxes	10000
Année 2008 (doc 5)	janvier	10000
	février	10000
	mars	10000
	avril	10000
	mai	10000
	juin	10000
	taxes	10000
	TOTAL	330.000.- euros

Alors qu'il n'est pas démontré qu'il existe au-delà de la dette de loyer de PERSONNE1.) envers la société SOCIETE1.) une autre dette de sorte que le montant de 330.000.- euros est, par confirmation du jugement entrepris, à imputer sur cette dette unique.

D'un côté, la société SOCIETE1.) réclame le montant total de 250.977,28 euros à titre d'arriérés de loyers. D'autre part, PERSONNE1.) a établi le paiement de la somme de 330.000.- euros à titre d'avances sur loyers. Par conséquent, il en découle qu'il n'y a pas d'arriérés de loyers et la demande en paiement formulée par de la société SOCIETE1.) est, par confirmation, du jugement entrepris, à rejeter.

4. Quant à la demande en remboursement de PERSONNE1.) (appel incident)

PERSONNE1.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 149.022,72 euros, sinon 79.022,72.- euros à titre de remboursement d'avances sur loyer trop-perçues.

a. Quant à la compétence matérielle du tribunal de céans

La société SOCIETE1.) conclut principalement à l'incompétence matérielle du tribunal de céans, saisi en matière de bail à loyer pour connaître de la demande au motif que les paiements avancés par PERSONNE1.) ne pourraient pas être qualifiés d'avances sur loyer.

Le tribunal renvoie à l'intégralité de ses développements ci-dessus, desquels il résulte que les paiements sont à qualifier d'avances sur loyers, de sorte que le tribunal de céans est également matériellement compétent pour connaître de la demande en remboursement des prétendus trop-payés à titre d'avances sur loyers.

b. Quant à la prescription

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) est d'avis que la demande adverse en remboursement serait prescrite sur base de l'article 2277 du code civil, sinon 189 du code de commerce, en tout cas en ce qui concerne les paiements effectués avant l'année 2009.

Aux termes de l'article 2277 du code civil :

« Se prescrivent par trois ans les actions en paiement des rémunérations de toute nature dues au salarié.

Se prescrivent par cinq ans les actions de payement :

- *Des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires ;*
- *Des loyers et fermages ;*
- *Des intérêts des sommes prêtées, et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts. »*

La demande des intimés est basée sur les règles de la répétition de l'indu. Or, l'action en répétition de l'indu relève du régime spécifique des quasi-contrats et ne se trouve partant pas soumise à une prescription abrégée. (TAL, 8 mars 2016, n° 167838 du rôle)

N'étant pas une action en paiement proprement dite, dès lors qu'elle ne se fonde sur aucune obligation préexistante, mais une action personnelle et autonome, sans lien avec les actions relevant du contrat en exécution duquel a eu lieu le paiement, elle est soumise, en dehors d'un texte spécial explicite et dérogatoire, à la prescription trentenaire et aucune interférence avec un délai de prescription différent et plus court n'est possible sous peine de violer le principe d'interprétation restrictive d'un texte dérogatoire au droit commun (Cass. française, ch. mixte, 12 avril 2002, note Carole Aubert de Vincelles, Dalloz 2002, P. 2433 ; Cour, 6 janvier 1969, 21,92 ; 14 mars 2002, n° 25401 du rôle, 25 septembre 2003, n° 26986 du rôle ; 27 mai 2004, n° 28001 du rôle).

La prescription tirée de l'article 2277 du Code civil s'applique à toute demande en paiement d'arrérages. Elle ne s'applique pas à une action tendant à la répétition d'un paiement indu soumise à la prescription trentenaire de l'article 2262 du code civil (voir en ce sens Cour de Cassation française 2^{ième} civile, 22 novembre 2001, Dalloz I.R.2002, numéro 1, page 45 ; Cour, 6 janvier 1969, 21, 92).

D'après l'article 189 du code de code de commerce :

« Les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions spéciales plus courtes. »

L'obligation de restitution étant née, à l'occasion du commerce de deux sociétés commerciales, le délai de prescription de droit commun de l'action en répétition de charges payées indûment est de dix ans conformément à l'article 189 du Code de commerce (cf. Cass., 3 mai 2018, Pas. 38, p. 692).

Ne s'agissant en l'espèce pas d'une relation commerciale entre deux sociétés commerciales, voire entre deux commerçants mais d'une relation en matière de bail à loyer entre PERSONNE1.), personne physique n'agissant pas en tant que commerçant et la société SOCIETE1.) en tant que partie bailleuse, l'article 189 du code de commerce ne saurait trouver d'application en l'espèce.

Il s'ensuit de tout ce qui précède et des principes exposés ci-avant que, le droit commun, à savoir la prescription trentenaire, est applicable à la demande en répétition de l'indu formulée en cause par PERSONNE1.), de sorte que telle demande de PERSONNE1.) n'est pas prescrite.

c. Quant au fond

Il résulte des articles 1235 et 1376 du code civil que ce qui a été payé indûment est sujet à répétition. En cas de répétition de l'indu objectif la preuve d'une erreur du solvens n'est pas exigée. Celui-ci n'a d'autre preuve à rapporter que celle de l'existence d'un paiement indu, c'est-à-dire d'un paiement sans cause. S'agissant de l'indu objectif, la faute commise par le solvens ne supprime pas son droit d'agir en répétition du paiement indu auquel il a procédé au profit de l'accipiens (cf. Cour 23 mai 2001, rôle n°22393).

En effet, les articles 1235 et 1376 du code civil ne font pas de la constatation de l'erreur une condition nécessaire de la répétition de l'indu dans le cas où le paiement se trouve dépourvu de cause en raison de l'inexistence ou de la disparition de la dette (cf. Cour 13 juin 2001, n°25316 du rôle).

Il y a encore lieu de relever que depuis un arrêt de la Cour de cassation française du 17 février 2010 (BC I, n° 41, JCP 2010. 685, obs. Dagorne-Labbe), « *l'absence de faute de celui qui a payé ne constitue pas une condition de mise en œuvre de l'action en répétition de l'indu, sauf à déduire, le cas échéant, de la somme répétée les dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice résultant pour l'accipiens de la faute commise par le solvens* ».

Il est de principe que celui qui paie spontanément des avances sur loyers ne peut en réclamer la restitution tant que le contrat reste en cours d'exécution.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus sous le point n° 1 desquels il ressort que le contrat de bail entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) n'est actuellement plus en cours d'exécution.

L'argument en vertu duquel PERSONNE1.) n'aurait pas qualité à agir laisse également d'être fondé.

En effet, les nouveaux acquéreurs de la maison sont tiers au contrat de bail initial entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.). S'il est certes vrai que le transfert du bail a opéré le transfert des droits et obligations de l'ancien bailleur au nouveau bailleur, les sommes réclamées par PERSONNE1.) ont été versées entre les mains de PERSONNE2.), soit l'administrateur-délégué de la société SOCIETE1.) et ne font pas partie des droits et obligations transférés aux nouveaux acquéreurs de la maison.

En vertu des développements retenus ci-dessus sous le point n° 3, il est établi à suffisance de droit que PERSONNE1.) a payé en total des avances de loyers à hauteur de 330.000.- euros.

Force est encore de constater et de relever que la société SOCIETE1.) fait valoir en principe des arriérés de loyers à hauteur de seulement 250.977,28 euros.

Le contrat de bail ayant pris fin entre parties et la société SOCIETE1.) ne formulant d'autre revendication financière à l'encontre de PERSONNE1.), la demande en répétition de l'indu de ce dernier est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée pour le montant de $330.000 - 250.977,28 = \underline{79.022,72}$ euros.

En effet, aux termes de l'article 1378 du code civil : « *S'il y a eu mauvaise foi de la part de celui qui a reçu, il est tenu de restituer tant le capital que les intérêts ou les fruits, du jour du paiement.* »

L'accipiens de mauvaise foi au moment du paiement est tenu, selon l'article 1378 du code civil, des intérêts des sommes perçues indûment à compter du jour du paiement. S'il devient de mauvaise foi dans la suite, après le paiement, il redoit les intérêts à partir de ce moment.

L'accipiens de bonne foi doit restituer, mais il ne doit restituer que ce dont il s'est enrichi, c'est-à-dire seulement le capital ou la chose reçus, mais non les intérêts ou les fruits qu'il a perçus parce qu'il les a consommés dans la pensée qu'il en était le propriétaire (cf. A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, coll. Précis, 4e éd., n° 812).

Le débiteur de bonne foi est tenu de restituer les intérêts non pas à compter de la date à laquelle la somme lui a été remise, mais à partir de la demande en restitution (cf. not. Cour d'appel, I, 23.05.2001, Pas. 32, 139 ; IV, 06.04.2011, Pas. 35, 618 ; Jurisclasseur, Civil, art. 1376 à 1381, fasc. 40, 2010, n° 114 ; B. Fages, Droit des obligations, LGDJ, 4e éd., 464 ; B. Starck, H. Roland et L. Boyer, Les obligations, tome II, Litec, 2e éd., n° 2074 ; Cass. 1re civ. 25.03.2005, Bull.civ. I, n° 152 ; Com 16.12.1980, Bull. civ. IV., n° 424 ; 2e civ. 11.12.1975, J.C.P. 1976, IV, G, 43).

Il appartient au demandeur de prouver que l'accipiens était de mauvaise foi ; en vertu de l'article 2268 du Code civil, la bonne foi est toujours présumée (cf. A. Weill et F. Terré, ibidem).

PERSONNE1.) restant en défaut de prouver la mauvaise foi dans le chef de la société SOCIETE1.), il y a lieu de faire courir les intérêts au taux légal à partir du 28 mars 2023, date des plaidoiries d'appel.

5. Quant à la demande en indemnité pour procédure abusive et vexatoire (appel incident)

Par voie d'appel incident, PERSONNE1.) sollicite encore des dommages et intérêts à hauteur de 30.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire dans le chef de la société SOCIETE1.).

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse.

L'exercice des voies de droit ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable. Il s'ensuit que le seul échec du demandeur dans ses prétentions n'est pas suffisant pour établir un usage fautif de ce droit.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n°14.446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n°14.971 du rôle, Trib. d'arr. Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n°25/2001).

En l'espèce, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir un abus de la part de la société SOCIETE1.) dans l'exercice de son action.

La demande en obtention d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive est, par confirmation du jugement entrepris, partant à déclarer non fondée.

6. Quant aux demandes accessoires

La société SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 3.000.- euros pour la première instance et de 7.500.- euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) sollicite à son tour une indemnité de procédure de 10.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 10.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la société SOCIETE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ni pour l'instance d'appel, ni, par confirmation du jugement entrepris, pour la première instance.

A défaut par PERSONNE1.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée aussi bien pour ce qui est de l'instance d'appel, que, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.

Il convient de préciser encore que, par confirmation du jugement entrepris, ces frais incluent les frais d'expertise, la société SOCIETE1.) ayant contesté la signature de son

dirigeant et l'expertise ayant démontré que la majorité des paraphes lui étaient attribuables.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident en la pure forme,

donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) « SOCIETE1.) » SA de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyer échus depuis le jugement entrepris et la dit recevable,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en résiliation du contrat de bail irrecevable,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en déguerpissement irrecevable,

dit l'appel principal non fondé,

partant, et par confirmation du jugement entrepris du 4 mars 2021, déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en paiement d'arriérés de loyers,

dit l'appel incident partiellement fondé,

partant, et par réformation du jugement entrepris du 4 mars 2021, dit la demande de PERSONNE1.) en répétition de l'indu recevable et fondée pour le montant de 79.022,72 euros,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 79.022,72 euros à augmenter des intérêts au taux légal partir du 28 mars 2023,

confirme le jugement entrepris du 4 mars 2021 pour le surplus,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel.