

**N°20 / 08.
du 8.5.2008.**

Numéro 2540 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, huit mai deux mille huit.

Composition:

Marc SCHLUNGS, président de la Cour,
Marie-Paule ENGEL, conseillère à la Cour de cassation,
Léa MOUSEL, président de chambre à la Cour d'appel,
Andrée WANTZ, présidente de chambre à la Cour d'appel,
Eliane EICHER, premier conseiller à la Cour d'appel,
Jean ENGELS, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIÉTÉ 1 SARL, établie et ayant eu son siège social à L-(...), (...), actuellement établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Grégori TASTET, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

l'association sans but lucratif A.S.B.L. 1, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Ouï Madame la présidente de chambre Andrée WANTZ en son rapport et sur les conclusions de Madame l'avocat général Christiane BISENIUS ;

Vu le jugement attaqué du 26 juin 2007 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 14^{ième} chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 13 septembre 2007 par la s.à.r.l. Société 1 et déposé le 14 septembre 2007 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 31 octobre 2007 par l'A.S.B.L. 1 et déposé le 12 novembre 2007 au greffe de la Cour ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que l'A.S.B.L. 1 conclut à l'irrecevabilité du pourvoi au motif que le demandeur en cassation n'a pas joint à son mémoire l'ensemble des pièces devant permettre à la Cour de cassation de se prononcer sur le bien-fondé du recours ;

Mais attendu que le fait par la demanderesse de ne pas annexer à son mémoire toutes les pièces qui ont fait l'objet d'un examen par les juges du fond, et qui selon la défenderesse seraient nécessaires pour l'appréciation des moyens produits, n'entraîne pas l'irrecevabilité du pourvoi, mais tout au plus le rejet du moyen que les pièces seraient jugées devoir étayer ;

Attendu que l'A.S.B.L. 1 conclut encore à l'irrecevabilité du pourvoi pour défaut d'indication des dispositions attaquées dans les moyens ;

Mais attendu que l'indication requise vise le mémoire en soi et non pas les moyens pris séparément ;

Que le demandeur y a suffi sous la rubrique « Dispositions attaquées » ;

Que le pourvoi est recevable pour avoir été interjeté dans les forme et délai de la loi ;

Sur les faits :

Attendu que par le jugement attaqué le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 14^{ième} chambre, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, réforma une décision du tribunal de paix de et à Luxembourg qui avait rejeté la demande de l'A.S.B.L. 1 en résiliation du bail qu'elle avait conclu avec la Société 1 s.à.r.l.et condamna celle-ci au déguerpissement des lieux loués ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation des articles 1134, 1162 et 1717 du code civil,

En ce que

Sous prétexte d'étudier au vœu de l'article 1134 du code civil la volonté des parties par l'insertion au contrat de bail d'une clause interdisant la sous-location, telle qu'autorisée par l'article 1717 du code civil, le tribunal n'examine que la volonté du bailleur pour assimiler un autre contrat de location-gérance de fonds de commerce à une sous-location,

Alors que,

- Si aux termes de l'article 1134 du code civil, le contrat fait la loi des parties, il n'engage que les parties signataires à ce contrat ;

Qu'en présence de deux contrats signés, l'un contrat de bail et l'autre contrat de location-gérance, il n'y a pas lieu d'interpréter la volonté du bailleur n'étant intervenu qu'en qualité de partie co-contractante au contrat de bail, pour assimiler le contrat postérieur de location-gérance, passé entre le preneur et un tiers, à un contrat de sous-location ;

Qu'en vertu de l'autonomie de la volonté des parties à un contrat, chaque contrat doit être étudié et qualifié de manière indépendante et autonome ;

Que prenant le fait, l'événement, le contrat de location-gérance en l'occurrence, qui survient pendant la vie du contrat de bail, il y a lieu de le qualifier en premier lieu, afin de voir s'il correspond aux prévisions contractuelles du bail, ne serait-ce qu'en respect de la chronologie ;

- En présence d'une clause du contrat de bail interdisant la sous-location par le preneur, et de la conclusion d'un contrat de location-gérance du fonds de commerce qui ne répondait pas aux termes formels de l'interdiction, le tribunal aurait dû interpréter la clause, non pas selon la volonté présumée du bailleur mais selon celle présumée du preneur, alors qu'aux termes de l'article 1162 du code civil, dans le doute, la convention

s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation ;

- Qu'il aurait appartenu au tribunal de retenir, le cas échéant, que le contrat de location-gérance était en réalité un contrat de sous-location et ce, par la volonté du preneur et du tiers ainsi que le contenu même du contrat de location-gérance, pour faire ensuite l'application de l'article 1717 du code civil sur la sous-location ;

Que pourtant s'attachant sur toute l'analyse des faits à la seule volonté du bailleur, la motivation des juges viole les principes de l'échange des consentements, de l'autonomie de la volonté, et ne parvient pas en conséquence, à cause d'une contrariété de motifs, à permettre au justiciable comme à la Cour de cassation, de deviner le motif décisive, soit que le contrat de location gérance tout en conservant son autonomie a été interdit en tant que tel par le bailleur, soit que le contrat de location gérance est à requalifier en contrat de sous-location » ;

Mais attendu que la demanderesse en cassation, en reprochant à la juridiction d'appel d'avoir violé les articles 1134, 1162 et 1717 du code civil, tend à soumettre à la Cour l'interprétation faite par le juge d'appel du contrat de bail passé entre parties ; que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour interpréter les clauses d'une convention et l'intention des parties contractantes et que leur décision échappe dès lors au contrôle de la Cour de cassation ;

Que le premier moyen de cassation n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 1762 -3 alinéas 1er et 2ième du code civil,

Qui disposent que :

<< L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble qui par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destiné à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou sous location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce, à condition qu'un commerce identique reste établi >> ;

<< Dans les trente jours de la signification du projet de cession le bailleur peut y refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours le preneur peut se pourvoir en justice pour y faire statuer sur le refus >> ;

En ce que

Le tribunal a donné effet à une clause d'interdiction de cession ou de sous-location d'un immeuble destiné à l'usage d'un commerce, et a jugé que la conclusion d'un contrat de location-gérance du fonds de commerce contrevenait à cette interdiction et partant violait les termes du contrat de bail, partant a déclaré le contrat de bail résilié aux torts de la demanderesse en cassation ;

Alors que

Le tribunal aurait dû, en application et en respect de cet article dont il était saisi et ayant pour objet la protection du fonds de commerce, examiner si les conditions de cet article étaient remplies, de sorte à déclarer, pour le cas où ces conditions seraient réunies, la clause d'interdiction de cession ou de sous-location nulle et non avenue ;

Que partant en refusant de faire application de cet article, le tribunal a violé la loi, et que le jugement encourt la cassation de ce chef ;

Et que,

Saisi d'une demande en résiliation du bail par le bailleur, le 18 août 2006, qui venait de recevoir, le 28 juillet 2006, copie du contrat de location-gérance du fonds de commerce, l'action en justice était à requalifier en refus d'agrément par le bailleur ;

Et enfin que,

La sanction prononcée de résiliation du contrat de bail n'est pas prévue au texte, le refus d'agrément ne pouvant être, pour le cas où il serait reconnu justifié, sanctionné que par l'anéantissement du contrat de location-gérance ;

Que le jugement doit être cassé pour violation de l'article 1762-3 du code civil, par refus d'application sinon refus ou omission de statuer sur les moyens soulevés » ;

Mais attendu qu'il ne résulte pas des éléments auxquels la Cour peut avoir égard que l'article 1762-3 du code civil fût invoqué par la demanderesse en cassation devant le juge d'appel, qu'ainsi le moyen est nouveau ;

Que mélangé de fait et droit il est irrecevable ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation société à responsabilité limitée SOCIÉTÉ 1 aux frais et dépens de l'instance en cassation dont distraction au profit de Maître Philippe PENNING, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Marc SCHLUNGS, en présence de Monsieur Jean ENGELS, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.