

**N° 48 / 09.
du 9.7.2009.**

Numéro 2665 du registre.

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

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Andrée WANTZ, conseillère à la Cour de cassation,
Nico EDON, premier conseiller à la Cour d'appel,
Lotty PRUSSEN, conseillère à la Cour d'appel,
Eliane ZIMMER, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée A.), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demanderesse en cassation,

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

e t :

B.), demeurant à (...),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport oral de la présidente Marie-Paule ENGEL et sur les conclusions du premier avocat général Jérôme WALLENDORF ;

Vu le jugement attaqué rendu le 20 juin 2008 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 7 octobre 2008 par la société à responsabilité limitée A.) et déposé le 14 octobre 2008 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 4 décembre 2008 par B.) à la société A.) et déposé le 5 décembre 2008 au greffe de la Cour ;

Sur la recevabilité du pourvoi :

Attendu que B.) conclut à l'irrecevabilité du pourvoi pour défaut de précision des moyens figurant au mémoire en cassation ;

Mais attendu que les vices pouvant affecter les moyens n'entraînent pas l'irrecevabilité du pourvoi ;

que le moyen d'irrecevabilité du pourvoi est dès lors à rejeter ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que statuant, sur une demande de la locataire B.) tendant à la résolution du contrat de bail conclu avec le société à responsabilité limitée A.) et à l'allocation de dommages et intérêts pour perte de jouissance, atteinte à l'intégrité physique et préjudice matériel ainsi que sur une demande reconventionnelle de la bailleuse en paiement de loyers, le tribunal de paix de Luxembourg avait, par jugement du 18 février 2008, prononcé la résolution judiciaire du bail, alloué à la locataire des dommages et intérêts pour perte de jouissance et préjudice matériel et condamné celle-ci à payer à la société bailleuse un certain montant du chef de loyers et frais échus ; que sur appel de B.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg fixa la date de la résolution du bail entre parties au 15 novembre 2007, modifia les montants des condamnations respectives et confirma pour le surplus le jugement entrepris ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation des articles 7 et suivants de la loi du 14 février 1955 relative au bail à loyer respectivement des articles 7 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, dispositions qui sont d'ordre public,

en ce que tant le premier juge que les juges d'appel ont procédé à la réduction de moitié du loyer de la dame B.) bien que celle-ci n'ait pas saisi au préalable la commission communale spécialement instituée par le législateur en cette manière spécifique de demande de réduction de loyer ;

alors que ce faisant tant le premier juge que les juges d'appel ont littéralement abrogé lesdites dispositions d'ordre public prévoyant la saisie de la commission des loyers avant toute demande de réduction de loyer. »

Mais attendu que la demanderesse en cassation, qui avait conclu en instance d'appel à la confirmation du jugement entrepris ayant rejeté le moyen portant sur l'obligation de la saisine préalable de la commission des loyers, n'est pas recevable, faute d'avoir soulevé devant la juridiction d'appel le moyen actuellement invoqué, à soutenir devant la Cour de cassation un moyen, fût-il de pur droit et d'ordre public, incompatible avec la position qu'elle a adoptée devant les juges d'appel;

d'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 65 du NCPC qui dispose que le juge doit en toute circonstance faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués et produits par les parties que si celles-ci sont à même d'en débattre contradictoirement. Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ensemble l'article 6.1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme qui dispose que toute personne a un droit à ce que sa cause soit entendue équitablement,

en ce que le jugement pour faire droit à la demande de la dame B.) tendant à voir réduire son loyer de moitié s'est basé sur l'expertise C.), expertise unilatérale sollicitée par la dame B.) et seulement communiquée lors de la procédure devant le juge du bail à loyer,

alors que ce faisant tant le premier juge que les juges d'appel ont violé les droits de la défense de la demanderesse en cassation pour ne pas

avoir respecté le principe du contradictoire privant la même de la demanderesse en cassation du procès équitable et loyal d'après l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme. »

Mais attendu que la demanderesse en cassation avait conclu en instance d'appel à la confirmation du jugement du tribunal de paix qui avait jugé que le rapport d'expertise unilatéral, régulièrement produit aux débats, soumis à la discussion des parties et non autrement contesté par la société bailleresse pouvait être pris en considération par le juge pour fonder sa conviction ;

que n'ayant pas soulevé devant la juridiction d'appel le moyen actuellement invoqué, elle n'est pas recevable à soutenir devant la Cour de cassation un moyen, fût-il de pur droit et d'ordre public, qui est incompatible avec la position qu'elle a adoptée devant le juge d'appel ;

d'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la société à responsabilité limitée A.) aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Nathalie SCRIPNITSCHENKO sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la présidente Marie-Paule ENGEL, en présence de Madame Eliane ZIMMER, premier avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.