

**N° 36 / 14.**  
**du 20.3.2014.**

**Numéro 3330 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt mars deux mille quatorze.**

**Composition:**

Georges SANTER, président de la Cour,  
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,  
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Marie MACKEL, conseiller à la Cour d'appel,  
Martine SOLOVIEFF, premier avocat général,  
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

**Entre:**

**1)A.), et**

**2)B.), demeurant tous les deux à L-(...), (...), (...),**

**demandeurs en cassation,**

**comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,**

**et:**

**1)C.), et**

**2)D.), épouse C.), demeurant tous les deux à L-(...),(...), (...),**

**défendeurs en cassation,**

**comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.**

=====

## LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué rendu le 14 mai 2013 sous le numéro 150917 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 13 août 2013 par A.) et B.) à C.) et à D.), déposé au greffe de la Cour le 11 octobre 2013 ;

Ecartant le mémoire en réponse signifié le 10 octobre 2013 par C.) et D.) à A.) et B.) et déposé au greffe de la Cour le 14 octobre 2013 pour ne pas avoir été signifié au domicile élu des demandeurs en cassation conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions du premier avocat général Martine SOLOVIEFF ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon le jugement attaqué, que dans le cadre d'un litige concernant un contrat de bail relatif à un local commercial avec appartement, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette avait, entre autres dispositions, rejeté le moyen d'annulation du contrat pour cause de dol sinon d'erreur soulevé par les locataires et actuels défendeurs en cassation ; que sur appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation, annulé le contrat de bail pour cause de réticence dolosive des bailleurs et dit non fondée la demande de ces derniers en paiement d'une indemnité d'occupation ;

### **Sur le premier moyen de cassation :**

*tiré « de la violation légale, voire d'une application erronée, voire d'une fausse interprétation, in specie de*

*- l'article 1134 du Code civil qui dispose que :*

*<< Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

*Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.*

*Elles doivent être exécutées de bonne foi >>.*

*En ce que le jugement d'appel attaqué a estimé qu'il y avait lieu de retenir que le contrat de bail commercial signé entre les parties en date du 02 novembre 2010 comportait une incohérence inhérente résultant d'un décalage entre les*

*stipulations du contrat de bail qui prescrivent précisément et très clairement une destination des lieux affectée à la seule exploitation d'un débit de boissons alcooliques et non alcooliques qu'il convient d'appeler communément un << café >>, et la configuration des lieux loués composés en majeure partie, d'une grande salle occupant les deux tiers de la superficie totale louée dont l'exploitation et l'usage dépasseraient, par définition, celle d'un simple << café >>,*

*alors pourtant qu'en décidant d'interpréter ainsi les termes du contrat de bail commercial signé entre les parties, les juges d'appel ont porté atteinte à l'obligation faite au juge de ne pas dénaturer les documents de la cause, en l'occurrence le contrat de bail commercial, compte tenu que les stipulations de l'article 2 du contrat de bail commercial susdit sont claires et précises lesquelles énoncent que le locataire s'oblige à exploiter dans les lieux loués uniquement un commerce de débit de boissons alcooliques et non alcooliques.*

*Qu'il s'ensuit que le tribunal d'Arrondissement, 14ème chambre, siégeant en matière d'appel s'est in specie livrée à une violation de l'article 1134 du Code civil. »*

Mais attendu que sous le couvert de violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, sur base des stipulations du contrat de bail ensemble les constatations matérielles faites dans l'immeuble loué, du vice affectant le consentement des locataires quant à la destination des lieux loués ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

#### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation légale, voire d'une application erronée, voire d'une fausse interprétation, in specie de :*

*- l'article 1304 du Code civil, qui dispose que :*

*<< Dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans. Ce temps ne court dans le cas de violence que du jour où elle a cessé ; dans le cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts.*

*Le temps ne court, à l'égard des actes faits par un mineur, que du jour de la majorité ou de l'émancipation ; et à l'égard des actes faits par un majeur protégé, que du jour où il en a eu connaissance, alors qu'il était en situation de les refaire valablement. Il ne court contre les héritiers de la personne en tutelle ou en curatelle que du jour du décès, s'il n'a commencé à courir auparavant >>*

*En ce que le jugement d'appel attaqué, tout en retenant que l'objet du contrat de bail commercial était composé non seulement d'un local de commerce situé au rez-de-chaussée et à la cave mais également d'un appartement sis au 1<sup>er</sup> étage, a estimé qu'il était un fait que l'exploitation commerciale de la << salle des*

*fêtes >> n'a pas été possible et qu'une exploitation << partielle >> (à savoir exploitation de la seule partie << café >>) était commercialement inconcevable et qu'une telle hypothèse ne rentrait nullement dans le champ contractuel des parties, qu'il s'en suivait que, bien que les parties défenderesses en cassation aient reçu les clés de l'immeuble et donc l'accès à ce dernier, elles ont été dans l'impossibilité d'avoir eu la jouissance escomptée des lieux loués de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'allouer d'indemnités d'occupation à l'avantage des parties demanderesses en cassation,*

*alors pourtant que, d'une part, il résulte de l'objet du contrat de bail commercial que celui-ci était également composé d'un appartement à usage d'habitation sis au 1er étage et que d'autre part, il est constant que les parties défenderesses en cassation ont eu la jouissance pleine et entière de l'appartement à usage d'habitation sis au 1er étage du jour de la remise des clés, soit le 02 novembre 2010, jusqu'à la résiliation du contrat de bail resp. à la restitution des clés par les parties défenderesses en cassation diligentée en date du 24 juillet 2013. »*

Mais attendu que le grief invoqué, tenant à une mauvaise appréciation, par les juges du fond, de la réalité de la privation de jouissance subie par les locataires, sinon à une carence dans leur motivation afférente valant défaut de base légale, est étranger à la disposition visée au moyen qui édicte le délai à respecter pour l'introduction d'une action en nullité ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

#### **Sur l'indemnité de procédure :**

Attendu que les frais de l'instance en cassation restant à charge des demandeurs en cassation, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

#### **Par ces motifs :**

rejette le pourvoi ;

rejette la demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne les demandeurs en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Martine SOLOVIEFF, premier avocat général, et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

