

**N° 76 / 14.
du 13.11.2014.**

Numéro 3387 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, treize novembre 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,
Nathalie JUNG, conseiller à la Cour d'appel,
John PETRY, premier avocat général,
Patrick KELLER, greffier à la Cour.

Entre:

X), demeurant à (...),

demandeur en cassation,

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

et:

- 1) A),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par ses gérants actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (...),
- 2) B),** établie et ayant eu son siège social à (...), immatriculée au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (...), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, du 24 août 2012, représentée par son curateur, Maître Stéphanie STAROWICZ, avocat à la Cour,

défenderesses en cassation.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué rendu le 26 novembre 2013 sous le numéro 153738 du rôle par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié 4 avril 2014 par X) à la société à responsabilité limitée A) et à la société à responsabilité limitée B), représentée par son curateur, Maître Stéphanie STAROWICZ, déposé au greffe de la Cour le même jour ;

Sur le rapport du conseiller Irène FOLSCHEID et sur les conclusions du Procureur général d'Etat adjoint Georges WIVENES ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que la société à responsabilité limitée B) avait pris en location un immeuble d'habitation dans lequel était venu s'installer X), immeuble vendu par la suite à la société à responsabilité limitée A) ; que la société B) ayant résilié le bail portant sur l'immeuble, résiliation acceptée par la société A), celle-ci avait cité X) devant le tribunal de paix pour obtenir son déguerpissement ; que le tribunal de paix, qualifiant X) d'occupant sans droit ni titre, avait fait droit à la demande de déguerpissement ; que sur appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit recevable, mais non fondée la demande d'X) tendant à l'annulation de la résiliation du bail ayant lié les sociétés B) et A) et a confirmé le jugement, sauf à prolonger le délai de déguerpissement ;

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis:

tirés, **le premier**, *« de la violation de l'article 89 de la Constitution qui dispose que << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >> pour contradiction de motifs valant absence de motif,*

en ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a, dans le jugement attaqué du 26 novembre 2013, << dit non fondé >> l'appel interjeté le 02 mai 2013 par Monsieur X) et << dit recevable, mais non fondée la demande d'X) tendant à l'annulation de la résiliation du bail ayant lié la société à responsabilité limitée B) à la société à responsabilité limitée A) >> pour confirmer << le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement jusqu'au 31 juillet 2014 >> du tribunal de paix de Luxembourg du 21 mars 2013 ayant << dit qu'X) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre du hangar situé à (...), (...), rue (...) à partir du 30 avril 2012 >> pour, partant, << condamner X) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quatre (4) mois à partir de la notification du présent jugement >> et autoriser au besoin la société A) s.à r.l. << à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés >>.,

Aux motifs que :

<< Dans la mesure où les qualifications proposées à titre principal par X) n'ont pu être retenues, le seul cas de figure compatible avec la situation de fait (occupation depuis 2000, par X) et sa famille, de la maison d'habitation louée par B)) est l'hypothèse d'une sous-location.

En effet, non seulement une telle sous-location n'est pas prohibée par le bail d'habitation du 10 juillet 2000 liant A) (et originairement C)) à B), mais encore s'agit-il d'une faculté réservée au locataire par l'article 1717 du Code civil.

*Par ailleurs, la sous-location est parfaite par l'accord des seules parties intervenant à ce contrat, à savoir B) et X), accord que le tribunal tient pour tacitement établi en l'espèce puisque B) soutient cette thèse contrairement à l'hypothèse de la cession de bail, ceci d'autant plus que, ainsi qu'il a été retenu à bon droit par le premier juge qu'en l'absence totale d'éléments d'appréciation c'est la sous-location qui doit être présumée plutôt que la cession (H.DEPAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IV, les principaux contrats, n°720).*

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu qu'X) occupe les lieux à titre de sous-locataire de B).

Dans ce cas de figure, X) soulève la nullité de la résiliation d'un commun accord du contrat de bail principal intervenue entre A) et B), pareille résiliation s'étant effectuée contrairement au principe de la prorogation légale des baux d'habitation édictée par l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 qui devrait s'appliquer à tous les baux, y compris les contrats de sous-location.

*En ce qui concerne la question (soulevée par B)) de savoir si X) a qualité pour soulever la nullité d'une résiliation d'un bail auquel il est tiers, le tribunal retient que, bien que le bail principal, en raison de son autonomie par rapport au contrat de sous-location constitue pour X) une *res inter alios acta*, il n'en reste pas moins que la résiliation du bail principal affecte << par ricochet >> les droits du sous-locataire de sorte que celui-ci a intérêt et qualité pour contester les conditions de résiliation du bail principal.*

Il est vrai que l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 pose le principe de la prorogation légale de << tout bail visé par la présente loi ... qui vient à cesser pour n'importe quelle cause >> hormis les motifs de résiliation énumérés par la suite.

Malgré le libellé très général de ce texte, le tribunal estime que ce texte ne saurait couvrir les contrats de sous-location dans le présent cas de figure. La solution serait différente si le contrat de sous-location (et non le bail principal) avait été résilié par B).

Or, en l'espèce, B) n'a pas résilié le contrat de sous-location, mais le bail principal qui l'a liée à A). Dans cette hypothèse le contrat de sous-location, en raison de son autonomie, continue d'exister, mais sans substrat.

Il ne cesse donc pas et de ce fait il ne tombe pas dans l'hypothèse visée par l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006, mais il devient, comme l'a relevé à

juste titre le premier juge, sans objet. En effet, juridiquement, ce bail subsiste mais il ne pourra plus recevoir d'exécution. La conséquence en est que le sous-locataire, qui continue d'occuper les lieux, le fait sans titre, quitte à ce qu'il pourra, le cas échéant, réclamer des dommages et intérêts au locataire principal si l'éviction du sous-locataire est la conséquence de la négligence du locataire principal (Yvette Merchiers, Les Baux, éditions Larcier 1997, n°479).

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu qu'X) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à (...) à partir du 30 avril 2012, date de la prise d'effet de la résiliation du bail principal >>.

Alors que :

Aux termes de l'article 89 de la Constitution, tout jugement doit être motivé, que deux motifs qui se contredisent s'excluent et s'annulent mutuellement de sorte que, sans se contredire, le tribunal ne pouvait dans le même temps, d'un côté, déclarer et juger que le contrat de sous-location continue d'exister et ne cesse pas pour dénier à Monsieur X) le bénéfice des dispositions protectrices de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer et, de l'autre côté, déclarer et juger que ce contrat de sous-location est devenu sans objet pour dénier à Monsieur X) le droit de se maintenir et de jouir des lieux dans les lieux sous-loués et le qualifier d'occupant sans droit ni titre à condamner à déguerpir, alors que l'objet d'un contrat étant aux termes de l'article 1108 du Code civil une cause de sa validité, son absence entraîne la disparition du contrat.

Il appartenait en conséquence au tribunal soit de dire que faute d'objet le contrat de sous-location a cessé, l'une des conditions de sa validité ayant disparu par la suite de la disparition du contrat de bail principal, et en conséquence de faire bénéficier Monsieur X) des dispositions protectrices de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer, soit de dire que le contrat de sous-location continue d'exister sans être altéré par la disparition du contrat de bail principal, et en conséquence de lui reconnaître plein effet en ne qualifiant pas Monsieur X) d'occupant sans droit ni titre à partir du 30 avril 2012 et en ne le condamnant pas à déguerpir des lieux loués. »

le deuxième, *« de la violation, sinon de la non-application, sinon de la fausse interprétation de l'article 12 paragraphes (2) et (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil qui dispose que :*

<< (2) Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que :

- a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;*
- b) le locataire ne remplit pas ses obligations ;*
- c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.*

(3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander la prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait les démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel >>.

En ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a, dans le jugement attaqué du 26 novembre 2013, << dit non fondé >> l'appel interjeté le 02 mai 2013 par Monsieur X) et << dit recevable, mais non fondée la demande d'X) tendant à l'annulation de la résiliation du bail ayant lié la société à responsabilité limitée B) à la société à responsabilité limitée A)S >> pour confirmer << le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement jusqu'au 31 juillet 2014 >> du tribunal de paix de Luxembourg du 21 mars 2013 ayant << dit qu'X) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre du hangar situé à (...)à partir du 30 avril 2012 >> pour, partant, << condamner X) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quatre (4) mois à partir de la notification du présent jugement >> et autoriser au besoin la société A) s.à r.l. << à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés >>.,

Aux motifs que :

<< Dans la mesure où les qualifications proposées à titre principal par X) n'ont pu être retenues, le seul cas de figure compatible avec la situation de fait

(occupation depuis 2000, par X) et sa famille, de la maison d'habitation louée par B)) est l'hypothèse d'une sous-location.

En effet, non seulement une telle sous-location n'est pas prohibée par le bail d'habitation du 10 juillet 2000 liant A) (et originairement C)) à B), mais encore s'agit-il d'une faculté réservée au locataire par l'article 1717 du Code civil.

*Par ailleurs, la sous-location est parfaite par l'accord des seules parties intervenant à ce contrat, à savoir B) et X), accord que le tribunal tient pour tacitement établi en l'espèce puisque B) soutient cette thèse contrairement à l'hypothèse de la cession de bail, ceci d'autant plus que, ainsi qu'il a été retenu à bon droit par le premier juge qu'en l'absence totale d'éléments d'appréciation c'est la sous-location qui doit être présumée plutôt que la cession (H.DEPAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IV, les principaux contrats, n°720).*

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu qu'X) occupe les lieux à titre de sous-locataire de B).

Dans ce cas de figure, X) soulève la nullité de la résiliation d'un commun accord du contrat de bail principal intervenue entre A) et B), pareille résiliation s'étant effectuée contrairement au principe de la prorogation légale des baux d'habitation édictée par l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 qui devrait s'appliquer à tous les baux, y compris les contrats de sous-location.

*En ce qui concerne la question (soulevée par B)) de savoir si X) a qualité pour soulever la nullité d'une résiliation d'un bail auquel il est tiers, le tribunal retient que, bien que le bail principal, en raison de son autonomie par rapport au contrat de sous-location constituée pour X) une *res inter alios acta*, il n'en reste pas moins que la résiliation du bail principal affecte << par ricochet >> les droits du sous-locataire de sorte que celui-ci a intérêt et qualité pour contester les conditions de résiliation du bail principal.*

Il est vrai que l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 pose le principe de la prorogation légale de << tout bail visé par la présente loi ... qui vient à cesser pour n'importe quelle cause >> hormis les motifs de résiliation énumérés par la suite.

Malgré le libellé très général de ce texte, le tribunal estime que ce texte ne saurait couvrir les contrats de sous-location dans le présent cas de figure. La solution serait différente si le contrat de sous-location (et non le bail principal) avait été résilié par B).

Or, en l'espèce, B) n'a pas résilié le contrat de sous-location, mais le bail principal qui l'a liée à A). Dans cette hypothèse le contrat de sous-location, en raison de son autonomie, continue d'exister, mais sans substrat.

Il ne cesse donc pas et de ce fait il ne tombe pas dans l'hypothèse visée par l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006, mais il devient, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, sans objet. En effet, juridiquement, ce bail subsiste mais il ne pourra plus recevoir d'exécution. La conséquence en est que le sous-locataire, qui continue d'occuper les lieux, le fait sans titre, quitte à ce qu'il pourra, le cas échéant, réclamer des dommages et intérêts au locataire principal si l'éviction du sous-locataire

est la conséquence de la négligence du locataire principal (Yvette Merchiers, Les Baux, éditions Larcier 1997, n°479),

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu qu'X) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à (...)à partir du 30 avril 2012, date de la prise d'effet de la résiliation du bail principal >>.

Alors que :

L'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil pose le principe d'ordre public de prorogation légale de tout bail visé par la présente loi, à savoir un bail d'habitation, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause hormis les trois motifs de résiliation énumérés par la suite qui n'étaient pas l'objet du litige.

Sauf à violer, sinon non appliquer ou interpréter faussement l'article 12 qui vise expressément en termes généraux << tout bail [...] qui vient à cesser pour n'importe quelle cause >>, il incombait aux juges du fond de ne pas restreindre le champ général d'application de l'article 12 en estimant illégalement devoir et pouvoir en exclure le bail d'habitation d'un sous-locataire et la cause de sa cessation justifiant le déguerpissement du sous-locataire tirée de ce que le bail principal ayant été résilié d'un commun accord entre le bailleur et le locataire principal, il serait devenu sans objet.

Il appartenait aux juges du fond de déclarer nulle la résiliation d'un commun accord du bail principal intervenue entre le bailleur et le locataire principal à défaut de résiliation préalable légalement valable du bail de sous-location souscrit entre le locataire principal et le sous-locataire, sinon de faire bénéficier le bail de sous-location de la prorogation légale édictée par l'article 12 de la prédite loi en dépit de la résiliation du bail principal.

Il y avait lieu en conséquence de faire droit aux conclusions d'appel de Monsieur X) en ne le qualifiant pas d'occupant sans droit ni titre à partir du 30 avril 2012 et en ne le condamnant pas à déguerpir des lieux loués. »

Attendu que les juges du fond ont correctement retenu, sans se contredire et sans violer l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006, que le contrat de sous-location, n'ayant pas été résilié par le locataire principal, ne cesse pas au sens de cette disposition, mais qu'en raison de la résiliation du bail principal, il est devenu sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution et que le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal ;

Que les moyens ne sont dès lors pas fondés ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 10bis (1) de la Constitution qui dispose que << Les Luxembourgeois sont égaux devant la loi >>

En ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a, dans le jugement attaqué du 26 novembre 2013, << dit non fondé >> l'appel interjeté le 02 mai 2013 par Monsieur X) et << dit recevable, mais non fondée la demande d'X) tendant à l'annulation de la résiliation du bail ayant lié la société à responsabilité limitée B) à la société à responsabilité limitée A) >> pour confirmer << le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement jusqu'au 31 juillet 2014 >> du tribunal de paix de Luxembourg du 21 mars 2013 ayant << dit qu'X) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre du hangar situé à (...)à partir du 30 avril 2012 >> pour, partant, << condamner X) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quatre (4) mois à partir de la notification du présent jugement >> et autoriser au besoin la société A) s.à r.l. << à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés >>.

Aux motifs que :

<< Il est vrai que l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 pose le principe de la prorogation légale de "tout bail visé par la présente loi ... qui vient à cesser pour n'importe quelle cause" hormis les motifs de résiliation énumérés par la suite.

Malgré le libellé très général de ce texte, le tribunal estime que ce texte ne saurait couvrir les contrats de sous-location dans le présent cas de figure. La solution serait différente si le contrat de sous-location (et non le bail principal) avait été résilié par B).

Or, en l'espèce, B) n'a pas résilié le contrat de sous-location, mais le bail principal qui l'a liée à A). Dans cette hypothèse le contrat de sous-location, en raison de son autonomie, continue d'exister, mais sans substrat.

Il ne cesse donc pas et de ce fait il ne tombe pas dans l'hypothèse visée par l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006, mais il devient, comme l'a relevé à juste titre le premier juge, sans objet. En effet, juridiquement, ce bail subsiste mais il ne pourra plus recevoir d'exécution. La conséquence en est que le sous-locataire, qui continue d'occuper les lieux, le fait sans titre, quitte à ce qu'il pourra, le cas-échéant, réclamer des dommages et intérêts au locataire principal si l'éviction du sous-locataire est la conséquence de la négligence du locataire principal (Yvette Merchiers, Les Baux, éditions Larcier 1997, n°479).

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu qu'X) est à considérer comme occupant sans droit ni titre de la maison d'habitation sise à (...)à partir du 30 avril 2012, date de la prise d'effet de la résiliation du bail principal >>.

Alors que :

Le principe constitutionnel d'égalité devant la loi édicté par l'article 10bis (1) de la Constitution s'oppose à pareille interprétation par le tribunal du champ d'application de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer en instituant une différence entre locataires ne procédant pas de disparités objectives

rationnellement justifiées, adéquates et proportionnées au but de la prédite disposition légale.

Il appartenait aux juges du fond de déclarer nulle la résiliation d'un commun accord du bail principal intervenue entre la bailleur et le locataire principal à défaut de résiliation préalable légalement valable du bail de sous-location souscrit entre le locataire principal et le sous-locataire, sinon de faire bénéficier le bail de sous-location de la prorogation légale édictée par l'article 12 de la prédite loi en dépit de la résiliation du bail principal.

Il y avait lieu en conséquence de faire droit aux conclusions d'appel de Monsieur X) en ne le qualifiant pas d'occupant sans droit ni titre à partir du 30 avril 2012 et en ne le condamnant pas à déguerpir des lieux loués. »

Attendu que le reproche d'une interprétation contraire à l'article 10bis de la Constitution de l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006, dont une non-conformité à la Constitution n'est pas invoquée, se ramène au reproche d'une violation de cet article 12 (2) ;

Que l'article 10bis de la Constitution étant étranger au litige, le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile qui dispose que << Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée >>. »

En ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a, dans le jugement attaqué du 26 novembre 2013, << dit non fondé >> l'appel interjeté le 02 mai 2013 par Monsieur X) et << dit recevable, mais non fondée la demande d'X) tendant à l'annulation de la résiliation du bail ayant lié la société à responsabilité limitée B) à la société à responsabilité limitée A) >> pour confirmer << le jugement entrepris, sauf à reporter le délai de déguerpissement jusqu'au 31 juillet 2014 >> du tribunal de paix de Luxembourg du 21 mars 2013 ayant << dit qu'X) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre du hangar situé à (...)à partir du 30 avril 2012 >> pour, partant, << condamner X) à déguerpir des lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quatre (4) mois à partir de la notification du présent jugement >> et autoriser au besoin la société A) s.à r.l. << à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés. >>,

Aux motifs que :

<< Le présent litige se greffe sur deux éléments de fait, à priori, contradictoires : le fait que, d'un côté, le contrat de bail litigieux du 10 juillet 2000 et concernant la maison d'habitation (les parties étant d'accord que le terme de

''hangar'' étant une erreur matérielle provenant sans doute d'une opération de ''copier-coller'' de l'autre contrat de bail signé le même jour et concernant effectivement le hangar adjacent) a été signé par B) en tant que locataire et, de l'autre côté, le fait que ce soit X) et sa famille qui occupent la maison.

Cette situation de fait devra donc, pour reprendre les termes d'X), recevoir une qualification juridique.

En revanche, le contrat de bail n'aura pas besoin d'être << requalifié >>, ni interprété puisqu'il s'agit d'un acte juridique parfaitement clair qui ne laisse place à aucune interprétation autre que celle qui découle de ses propres termes et qui font état, de façon non ambiguë, d'un bail entre C), en sa qualité de bailleur, et B), en sa qualité de locataire. A noter que le contrat de bail comporte, à côté de la signature d'X) (en tant que représentant légal de B)), le tampon de B).

Même si ce contrat a été signé (comme le décrivent les attestations testimoniales D) et E)) en urgence sous la pression du bailleur, il n'en reste pas moins que la volonté des parties se dégage de façon non équivoque de ce document, de sorte qu'on ne saurait, sous peine de le dénaturer, ''l'interpréter'' en ce sens qu'en réalité ce serait X) qui serait ab initio ''le véritable locataire''.

Le tribunal rappelle dans ce contexte que la Cour de Cassation censure les juges du fond lorsqu'ils dénaturent le contrat, c'est-à-dire lorsque, comme en l'espèce, ils interprètent un contrat clair, ou pire encore, lorsqu'ils le refont sous prétexte d'équité (cf. Malaury & Aynès, Cours de Droit Civil, Les obligations, éd. Cujas 1994/1995, n°631).

Ce raisonnement n'est pas affecté par des actes d'exécution du contrat qui sont contraires à la teneur du contrat et postérieurs à la signature de celui-ci. Ce ne sont donc pas les paiements de loyers faits par X) personnellement, ni les travaux qu'il a entrepris, respectivement payés qui feraient de lui un ''locataire par interprétation''. Ces faits seront à analyser pour savoir, si tel que le prétend l'appelant, le contrat initial a éventuellement été modifié tacitement par les parties, en l'absence de toute modification expresse.

Le tribunal retient donc que les liens contractuels relatifs au bail d'habitation se sont bien noués entre C) et B). X) n'occupe dès lors pas la maison à titre de locataire principal. Reste à savoir s'il dispose d'un autre titre qu'il pourrait opposer à l'actuel propriétaire A) pour éviter un déguerpissement >>.

Alors que :

Il appartient aux juges du fond de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties leur ont donnée, de sorte que constatant que le véritable bénéficiaire et locataire des lieux est Monsieur X) qui les a toujours occupés et s'est acquitté entre les mains du propriétaire-bailleur des loyers, il incombait aux juges du fond de qualifier Monsieur X) de locataire principal et de faire droit à ses conclusions d'appel en ne le qualifiant pas d'occupant sans droit ni titre à partir du 30 avril 2012 et en ne le condamnant pas à déguerpir des lieux loués. »

Attendu que l'appréciation des relations contractuelles et la détermination de l'existence et du contenu des droits et obligations des contractants relèvent du pouvoir souverain des juges du fond ;

que la Cour d'appel, qui, sur base de son interprétation souveraine des liens contractuels noués en l'espèce, a qualifié le demandeur en cassation de sous-locataire, ne saurait encourir le reproche d'une violation de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile ;

que le moyen n'est pas fondé ;

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu que l'entièreté des dépens de l'instance en cassation étant à charge du demandeur en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

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

condamne le demandeur 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 Madame le conseiller Edmée CONZEMIUS, en présence de Monsieur John PETRY, premier avocat général, et de Monsieur Patrick KELLER, greffier à la Cour.