

**N° 37 / 15.  
du 30.4.2015.**

**Numéro 3469 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, trente avril deux mille quinze.**

**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,  
Monique FELTZ, conseiller à la Cour d'appel,  
Simone FLAMMANG, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**1)A), épouse B), (...), demeurant à (...),**

**2)B), (...), demeurant à (...),**

**demandeurs en cassation,**

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

**et:**

**1)C), (...), demeurant à (...),**

**2)D), (...), demeurant à (...),**

**3)E), (...), demeurant à (...),**

**défenderesses en cassation,**

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

=====

**LA COUR DE CASSATION :**

Vu les jugements attaqués rendus les 11 mars et 15 juillet 2014 sous le numéro 147928 du rôle 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 14 août 2014 par A) et B) à C), D) et E), déposé au greffe de la Cour le 25 août 2014 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 8 octobre 2014 par C), D) et E) à A) et B), déposé au greffe de la Cour le 14 octobre 2014 ;

Vu le nouveau mémoire intitulé « mémoire en réplique » signifié le 25 février 2015 par A) et B) à C), D) et E), déposé au greffe de la Cour le 27 février 2015 ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions de l'avocat général Serge WAGNER ;

**Sur les faits :**

Attendu que par jugement du 12 juillet 2012 le tribunal de paix de Luxembourg avait constaté que le contrat de bail commercial oral ayant existé entre parties avait été valablement résilié par les consorts C), D) et E) par lettre recommandée du 29 septembre 2011 avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2012 et avait condamné les époux B)-A) au déguerpissement des lieux loués ; que sur appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 18 décembre 2012, avait, par réformation, dit que les parties étaient liées par un bail courant jusqu'au 31 janvier 2015 et avait déchargé les époux B)-A) de la condamnation au déguerpissement ; que par arrêt de la Cour de cassation du 7 novembre 2013, ce jugement avait été cassé pour omission de statuer sur une offre de preuve par témoins des consorts C), D) et E) tendant à établir que les parties avaient convenu que le bail se poursuivrait à durée indéterminée ; que sur renvoi, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, autrement composé, a, par le jugement attaqué du 11 mars 2014, admis l'offre de preuve des consorts C), D) et E) et ordonné une enquête, puis, par le second jugement attaqué du 15 juillet 2014, confirmé le jugement du tribunal de paix du 12 juillet 2012 quant à la résiliation du bail et au déguerpissement, sauf à reporter le délai déguerpissement à trois mois à partir de la signification du jugement ;

**Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis :**

tirés, **le premier**, « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 7 alinéa 1 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation,

*en ce que les juges d'appel ont retenu, dans leur décision du 11 mars 2014, que la question de la qualité de locataires ainsi que le caractère verbal du contrat, tranchés dans le jugement du 18 décembre 2012, étaient passés en force de chose jugée,*

*alors que ni la question de la qualité de locataires dans le chef des parties demanderesses en cassation, ni le caractère verbal du contrat n'ont la force de chose jugée » ;*

**le deuxième**, « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 7 alinéa 1 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation,

*en ce que les juges d'appel ont retenu, dans leur décision du 15 juillet 2014, que la question de la qualité de locataires ainsi que le caractère verbal du contrat avaient été définitivement tranchés aux termes le jugement du 18 décembre 2012,*

*alors que ni la question de la qualité de locataires dans le chef des parties demanderesses en cassation, ni le caractère verbal du contrat n'ont été définitivement tranchés » ;*

Mais attendu qu'il ressort de l'arrêt rendu en date de ce jour entre les mêmes parties sous le numéro 36/15 par lequel la Cour de cassation a rejeté un pourvoi en cassation introduit par les demandeurs en cassation contre le jugement du tribunal d'arrondissement du 18 décembre 2012, que les décisions y contenues relatives à la qualité de locataires des demandeurs en cassation et au caractère verbal du contrat de bail sont actuellement coulées en force de chose jugée ;

D'où il suit que les moyens, en ce qu'ils font grief aux juges du fond d'avoir retenu à tort que les décisions précitées étaient passées en force de chose jugée et que ces questions étaient définitivement tranchées, à un moment où tel n'était pas encore le cas, sont devenus inopérants ;

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

tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1709 du Code civil,

*en ce que les juges d'appel ont dit que la preuve de l'existence d'un bail entre les consorts C), D) et E), d'une part, et les époux B)-A, d'autre part, était dûment établie,*

*alors que les éléments constitutifs du contrat de bail ne sont pas réunis » ;*

Mais attendu que la question de l'existence d'un contrat de bail entre parties n'a été tranchée par aucune des deux décisions entreprises, mais par le jugement du 18 décembre 2012, non attaqué par le présent pourvoi, auquel les juges d'appel se sont bornés à renvoyer dans leurs jugements visés par le pourvoi, qui sont partant étrangers au grief invoqué ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

**Sur le quatrième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation des articles 1736, 1757, 1759 du Code civil combinés à la règle supplétive << usage des lieux >>,*

*en ce que le jugement attaqué du 15 juillet 2014 a dit que les parties sont liées par un bail verbal à durée indéterminée, et ce dès le 1<sup>er</sup> février 2003,*

*alors que sur le fondement des articles combinés 1736, 1757, 1759 du Code civil, la durée du bail aurait dû être déterminée par référence à l'usage des lieux en l'absence de précision conventionnelle » ;*

Mais attendu que sous le couvert de la violation des dispositions visées au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, de l'existence d'une convention entre parties quant à la durée du contrat de bail verbal ;

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

**Sur les cinquième et sixième moyens de cassation réunis :**

*tirés, le cinquième, « de la violation, de la mauvaise application, sinon de la fausse interprétation des articles 89 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile,*

*en ce que les juges d'appel ont entaché leur décision du 15 juillet 2014 d'une contradiction de motifs puisque, d'une part, ils ont reconnu l'absence de discussion sur la durée du bail pour la période de 2003 à 2010, et d'autre part, ils ont retenu l'existence d'un bail oral à durée indéterminée à partir du 1<sup>er</sup> février 2003,*

*alors qu'en l'absence d'accord sur la durée, les juges auraient dû retenir un contrat à durée déterminée par application du principe général de l'usage des lieux ;*

**le sixième**, « de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la fausse interprétation des articles 89 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile,

*en ce que le jugement du 15 juillet 2014 comporte une motivation hypothétique ou dubitative, qui équivaut à une absence de motivation,*

*en ce que les juges d'appel ont tiré du refus du sieur B) de signer un bail écrit, l'existence d'un contrat de bail à durée indéterminée à partir de février 2003,*

*en ce que les juges d'appel ont tiré d'une discussion entre le témoin F) et B) qui a eu lieu << au courant des mois de juin et décembre 2010 >> à propos de la forme du contrat de bail (écrit ou oral), l'existence d'un contrat de bail oral à durée indéterminée << à partir du 1<sup>er</sup> février 2003 >>,*

*en ce que les juges d'appel ont rejeté l'existence d'un bail à durée déterminée au motif que les bailleurs, en ne résiliant le bail qu'en date du 29 septembre 2011, auraient accepté la volonté des locataires d'un bail à durée indéterminée,*

*en ce que les juges d'appel ont justifié la résiliation intervenue au motif que les locataires n'auraient pas voulu s'engager dans les liens d'un bail à durée déterminée, mais continuer le bail à durée indéterminée,*

*alors que :*

- *le fait de refuser d'être lié par un bail écrit est parfaitement distinct, pour ne pas dire étranger, à la durée du bail,*
- *une discussion tenue en 2010 ne saurait avoir d'effet rétroactif à partir de 2003,*
- *il n'y a eu aucune discussion, ni aucun accord sur une quelconque durée du bail, que ce soit en 2003 ou en 2010, et que les locataires n'ont jamais voulu un bail à durée indéterminée,*
- *seule la durée ou le terme du bail justifie de la régularité d'une résiliation intervenue à date et non l'inverse.*

*Que dès lors, le jugement attaqué du 15 juillet 2014 n'est pas motivé » ;*

Attendu que les juges d'appel se sont déterminés comme suit :

*« Il est constant en cause que les parties n'ont pas conclu de nouveau contrat de bail écrit après le 31 janvier 2003 pour trois années consécutives, comme envisagé dans la « Zusatzvereinbarung », raison pour laquelle le juge de première instance a, à juste titre, retenu l'existence d'un bail verbal.*

*Il ressort, par ailleurs, de l'audition du témoin F) qu'entre 2003 et 2010, le témoin et B) se sont réunis pratiquement chaque année au courant du mois de février dans les locaux d'Eurofiduciaire pour discuter du chiffre d'affaires du magasin exploité par les appelants, ainsi que du prix du loyer. La question de la durée du bail n'a toutefois pas été abordée.*

*Au courant des mois de juin et décembre 2010, en revanche, F), dûment mandaté par les intimées, a demandé à B), si, au vu de son état de santé précaire, il souhaitait continuer à exploiter le magasin. C'est dans ce contexte, alors que B) manifestait son intention de ne pas encore partir à la retraite, que le témoin lui a fait part du souhait des bailleurs de conclure un nouveau contrat de bail écrit entre parties, ceci afin de procurer une certaine sécurité aux deux parties, alors que les bailleurs étaient d'avis que dans la situation telle qu'elle existait à cette date, B) pouvait résilier le bail à tout moment.*

*B) a décliné cette proposition en répondant au témoin qu'il souhaitait que « cela continue de courir comme jusqu'ici ».*

*Or, dans la mesure où les intimées souhaitaient procéder à la signature d'un nouveau contrat de bail, ceci afin d'éviter que B) ne puisse résilier, à sa guise, le bail existant entre parties, d'une part, et dans la mesure où, d'autre part, B) ne souhaitait pas procéder à la signature d'un nouveau contrat de bail, quoique le témoin lui ait expliqué que la signature d'un tel contrat de bail contribuerait à la sécurité des deux parties, il y a lieu de retenir qu'il était admis, dans le chef des deux parties, qu'elles se trouvaient à ce moment dans le cadre d'un bail verbal à durée indéterminée, bail qui avait précisément commencé à courir le 1<sup>er</sup> février 2003.*

*Enfin, dans la mesure où les intimées n'ont résilié le contrat de bail qu'en date du 29 septembre 2011, alors qu'elles entendaient faire procéder à d'importants travaux de rénovation, il y a lieu de conclure qu'elles ont accepté la volonté des appelants de ne pas s'engager dans les liens d'un bail à durée déterminée et de laisser continuer le bail verbal pour une durée indéterminée.*

*Le jugement entrepris est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que le bail commercial verbal en cause est à durée indéterminée. »*

Attendu que cette motivation n'est ni contradictoire, ni hypothétique ou dubitative ;

Qu'il en suit que les moyens ne sont pas fondés ;

#### **Sur les indemnités de procédure :**

Attendu que les demandeurs en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, leur demande est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser entièrement à charge des défenderesses en cassation les frais exposés non compris dans les dépens ; que la Cour de cassation fixe l'indemnité à leur allouer à la somme réclamée de 2.500.- euros ;

**Par ces motifs :**

rejette le pourvoi ;

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

condamne les demandeurs en cassation à payer aux défenderesses en cassation une indemnité de procédure de 2.500 € ;

condamne les demandeurs en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Romain ADAM sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Simone FLAMMANG, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.