

**N° 96 / 16.  
du 8.12.2016.**

**Numéro 3715 du registre.**

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

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Nico EDON, conseiller à la Cour de cassation,  
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,  
Alain THORN, premier conseiller à la Cour d'appel,  
Simone FLAMMANG, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

1) **A)**, demeurant à (...),

2) **B)**, demeurant à (...),

3) **C)**, demeurant à (...),

**demandeurs en cassation,**

**comparant par Maître Isabelle GIRAULT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu,

**et:**

1) **la société anonyme SOC1)**, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Laurence FRISING**, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

2) **Maître Fabien VERREAUX**, avocat à la Cour, demeurant à L-2560 Luxembourg, 8, rue de Strasbourg, en sa qualité de curateur de la faillite de la

société à responsabilité limitée SOC2), établie et ayant eu son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...), déclarée en faillite suivant jugement du 18 décembre 2015,

**défendeur en cassation.**

=====

### **LA COUR DE CASSATION :**

Vu le jugement attaqué, numéro 278/2015, rendu le 15 décembre 2015 sous le numéro 170.690 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 4 mars 2016 par A), B) et C) à Maître Fabien VERREAUX, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOC2), et à la société anonyme SOC1), déposé au greffe de la Cour le 8 mars 2016 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 29 avril 2016 par la société anonyme SOC1) à A), B), C) et Maître Fabien VERREAUX, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOC2), déposé au greffe de la Cour le 3 mai 2016 ;

Sur le rapport du conseiller Carlo HEYARD et sur les conclusions du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER ;

#### **Sur les faits :**

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, rejetant une demande des locataires, la société à responsabilité limitée SOC2), A), B) et C), en nullité pour cause d'erreur du contrat de bail conclu avec la société anonyme SOC1), avait, entre autres, résilié le contrat de bail et avait condamné les locataires à déguerpir des lieux loués et à payer à la bailleuse des arriérés de loyer et des charges ; que, sauf à reporter le délai de déguerpissement et à augmenter le montant de la condamnation, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé le jugement entrepris ;

#### **Sur les trois moyens de cassation réunis :**

tirés, **le premier**, « de la violation de l'article 1110 du Code civil qui expose que << l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet >>»,

*En ce que le jugement d'appel attaqué a estimé qu'il n'y aurait pas erreur,*

*Au motif que << la nullité pour erreur ne peut cependant être prononcée que si l'autre partie connaissait l'importance essentielle que la victime de l'erreur attachait à la qualité défaillante. En d'autres termes, il faut que les deux parties aient considéré comme substantielle la qualité sur laquelle l'une d'entre elles a commis une erreur (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, 5<sup>e</sup> édition, Dalloz, p.167, n°209). L'erreur doit ainsi avoir été commune, respectivement la qualité, objet de l'erreur, doit être entrée dans le champ contractuel (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, 5<sup>e</sup> édition, Dalloz, p.168, n°209). Quant à la preuve, il ne suffit pas que la partie qui invoque l'erreur prouve que son consentement a été déterminé par une certaine croyance et que celle-ci était contraire à la réalité, il lui faut encore établir que son cocontractant savait que cet élément était pour lui déterminant (F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, 5<sup>e</sup> édition, Dalloz, p.175, n°209) >>»,*

*Alors que SOC2) n'aurait jamais signé le contrat en mai 2008 si elle avait eu connaissance du coût mensuel du loyer relevé 4 ans plus tard, de 25 % supérieur, rétroactivement » ;*

**le deuxième** « de la mauvaise interprétation de l'article 1110 du Code civil au regard de l'adage << l'aléa chasse l'erreur >>»,

*En ce que le jugement attaqué a estimé qu'il n'y avait pas erreur,*

*Au motif que << le tribunal tient pour établi qu'aucune réserve concernant la surface louée ou le prix du bail n'a été soulevée lors de la signature des trois contrats ci-avant indiquée, ce n'est que par courrier recommandé du mandataire des appelants du 8 octobre 2014, qu'une première réclamation en ce sens a été formulée >>»,*

*Alors que si les parties requérantes avaient émis une réserve non lors de la conclusion des trois contrats, mais lors de la conclusion du contrat de bail de 2008, ils auraient émis un doute sur la superficie des lieux loués et n'auraient pas pu invoquer l'erreur par la suite » ;*

**le troisième**, « de la violation du principe de sécurité juridique repris comme règle de droit,

*En ce que le tribunal a condamné sans délai le locataire à payer l'ensemble des arriérés de loyers réclamés,*

*Au motif que le paiement régulier du loyer aux échéances fixées dans le contrat constitue l'obligation principale du locataire,*

*Alors qu'en acceptant d'imposer le paiement d'une dette qui n'était pas censée apparaître en cours de contrat, le tribunal laisse le débiteur se faire surprendre par une dette importante non prévue au contrat. » ;*

Attendu que les différents moyens constituent un amalgame de considérations de fait et de droit non autrement structurées ne permettant pas de savoir de façon claire et non ambiguë en quoi la décision, objet du pourvoi, encourt les reproches allégués de violation de l'article 1110 du Code civil et du principe de sécurité juridique ;

Attendu que les moyens ne répondent dès lors pas aux exigences de précision de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ;

Qu'il en suit que les trois moyens sont irrecevables ;

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

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la société anonyme (SOC1), défenderesse en cassation, les frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de condamner chacun des demandeurs en cassation à lui payer une indemnité de procédure de 500 euros ;

**Par ces motifs,**

rejette le pourvoi ;

condamne chacun des demandeurs en cassation à payer à la société anonyme (SOC1), défenderesse en cassation, une indemnité de procédure de 500 euros ;

condamne les demandeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Laurence FRISING, sur ses affirmations de droit.

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