N° 103 / 16.
du 22.12.2016.

Numéro 3719 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-deux 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,
Marie-Paule BISDORFF, conseiller à la Cour d'appel,
Simone FLAMMANG, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

A), demeurant à (…),

demanderesse en cassation,

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

et:

B), demeurant à (…),

défenderesse en cassation.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement numéro 283/2015 attaqué, rendu le 22 décembre 2015 sous le numéro 169.613 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 9 mars 2016 par A) à B), déposé au greffe de la Cour le 11 mars 2016 ;

Sur le rapport du conseiller Carlo HEYARD et sur les conclusions du premier avocat général John PETRY ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg avait condamné A), qui avait pris en location un immeuble appartenant à B) et qui avait refusé de payer des loyers en se prévalant d'une exception d'inexécution tirée de désordres affectant les lieux loués, au paiement d'arriérés de loyer ; que sur appel d'A), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, sauf à prendre en considération une réduction partielle de la demande du bailleur, a confirmé le jugement entrepris ;

Sur l'unique moyen de cassation :

« tiré de la violation de l'article 1134-2 du Code civil en ce que la Cour d'appel a déclaré :

<< L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du Code civil i) ne permet au locataire de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers que si le bailleur n'exécute pas lui-même ses propres obligations contractuelles, ii) n'est accueillie par les tribunaux qu'avec sévérité et prudence, car il n'appartient pas à l'une des parties d'alléguer de manière unilatérale de prétendus manquements à l'autre partie, sans en rapporter la preuve, sinon du moins l'apparence, surtout si elle est invoquée par le preneur, celui-ci risquant aux yeux du juge, d'apparaître comme un mauvais payeur, iii) ne doit dès lors pas être invoquée contrairement à la bonne foi, le juge appréciant si le manquement justifie l'inexécution temporaire des obligations de celui qui s'en prévaut, iv) est sous-entendue dans tout contrat synallagmatique et ne permet au contractant de suspendre l'exécution de son obligation de payer que si son cocontractant n'exécute pas ses propres obligations contractuelles, v) est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et ne peut pas devenir un moyen dilatoire pour échapper au paiement du loyer, vi) suppose un manquement incontestable et implique un équilibre entre les obligations réciproques inexécutées, cette condition n'étant pas donnée, lorsque le preneur reste en possession de la chose louée, lorsqu'il en conserve, pour l'ensemble, la jouissance

(La Haye et Vankerkhove, Les Novelles, Le louage des choses, I, Les baux en général, édit. Larcier, n° 400 et 401).

Ainsi, l'exception d'inexécution, propre à tout contrat synallagmatique, peut être invoquée par le preneur, qui après avoir mis le bailleur en demeure d'exécuter les travaux, pourra surseoir à tout paiement du loyer tant que l'autre partie ne satisfait pas à ses obligations, étant précisé i) qu'il appartient au juge d'apprécier si la gravité des manquements du bailleur justifie dans le chef du locataire l'inexécution de ses obligations, ii) que l'inexécution par le bailleur d'une de ses obligations doit être prouvée ou être suffisamment vraisemblable, le preneur devant avertir le bailleur du trouble dont il est victime ou de la nécessité des réparations à effectuer ; s'il ne l'a pas fait, il ne peut retarder le paiement du loyer en alléguant l'inexécution des obligations du bailleur (Yvette Merchiers, Le bail en général, Edition 1989 n° 180, 244), iii) le juge du fond apprécie souverainement si le manquement d'une partie revêt un caractère de gravité suffisant pour justifier l'exception d'inexécution (Les Novelles, op cit, n° 616), iv) la jurisprudence apprécie ce moyen en considération de deux critères : un critère d'équilibre, de proportionnalité entre les inexécutions respectives et un critère de nécessité (Lex THIELEN, Le Contrat de bail, édit. Promoculture, 2013, n° 125).

(...)

Il est, dès lors, évident que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure afin que les griefs du locataire soient portés à la connaissance du bailleur et que celui-ci ait la possibilité d'y remédier.

Or, en l'espèce une telle mise en demeure n'est pas rapportée (...). >>

Alors qu'aux termes de l'article 1134-2 du Code Civil :

<< Lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contre-partie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée. >> ;

Que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en statuant comme il l'a fait a manifestement violé l'article 1134-2 du Code civil en décidant que toute rétention de loyer doit être précédée d'une mise en demeure. » ;

Attendu que le tribunal d'arrondissement a fondé sa décision, outre sur le motif tiré de l'absence de mise en demeure, encore sur le fait que l'inexécution alléguée des obligations du bailleur, à la supposer établie, n'était en tout état de cause pas suffisante pour justifier la mise en œuvre de l'exception d'inexécution ;

Attendu que cette motivation constitue un soutien suffisant du dispositif, de sorte que les considérations relatives à l'exigence d'une mise en demeure comme condition de mise en œuvre de l'exception d'inexécution sont surabondantes ;

Qu'il en suit que le moyen est inopérant ;

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

Attendu que la demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance 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 la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation.

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.