

**N° 38 / 2017
du 27.4.2017.**

Numéro 3770 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-sept avril deux mille dix-sept.

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,
Marianne EICHER, conseiller à la Cour d'appel,
Jeannot NIES, procureur général d'Etat adjoint,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

X, demeurant à (...),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

la société à responsabilité limitée SOC1, établie et ayant son siège social à (...), exerçant son commerce à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

défenderesse en cassation.

=====

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué rendu le 17 novembre 2016 sous le numéro 167572 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 8 juin 2016 par X à la société à responsabilité limitée SOC1), déposé au greffe de la Cour le 13 juin 2016 ;

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

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, saisi par X d'une demande en résiliation du contrat de bail conclu entre parties et en déguerpissement de la locataire dirigée contre la société à responsabilité limitée SOC1), avait fait droit à cette demande ; que sur appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, réformant, a dit la demande non fondée ;

Sur l'unique moyen de cassation, pris en ses trois branches :

tiré « de l'article 1134 et suivants du Code civil luxembourgeois suivi de la fausse application de ceux-ci.

En effet ces articles prévoient que le contrat est la loi des parties, que les parties ne peuvent y déroger et que le juge ne peut en aucun cas, lorsque les termes du contrat sont clairs et précis, ne pas les appliquer.

Or le tribunal d'appel a apprécié le caractère grave de l'inexécution des obligations du locataire reprises dans le contrat de bail à savoir :

- Le retard dans le paiement des loyers (5 mois), même si par la suite ces loyers ont été payés juste avant la validation de la saisie-gagerie. (article 13 du contrat de bail).

- Le défaut d'indexation du loyer qui doit être automatique et sans mise en demeure depuis janvier 2013 (article 2 alinéa 2 du contrat de bail).

- Le défaut de réalisation des travaux de la cave et de la façade (article 4 alinéa 2 du contrat de bail).

Il y a donc non-respect de la loi des parties telle que prévue et protégée par les articles 1134 et suivants du Code civil et faute grave du locataire devant nécessairement entraîner la résiliation du contrat de bail.

première branche,

Le non-respect de l'article 2 alinéa 2 du contrat de bail prévoit que le prix du bail est conventionnellement basé sur l'indice de l'échelle mobile des salaires qui était à la signature du contrat en janvier 2013 de 756,27.

En cas de variation de cet indice de 2,5% le prix du bail variera de plein droit et sans mise en demeure dans la même proportion.

Le preneur devait adapter automatiquement le paiement du loyer à cette variation dès la première échéance suivant la variation.

Or l'indice a augmenté de 2,5% en octobre 2013.

Le prix du bail aurait donc dû être augmenté en novembre 2013 de 2,5% et passer de 2.200 à 2.255 euros sans mise en demeure préalable le 1^{er} novembre 2013 ce que le locataire n'a pas fait.

deuxième branche,

Le non-respect de l'article 13 du contrat de bail, qui prévoit expressément que le non-paiement du loyer mensuel à deux échéances successives constitue une faute grave et autorise le bailleur à résilier le bail avec effet immédiat. Il en est de même si le locataire ne se conforme pas aux dispositions du présent contrat.

Or en première instance le bailleur a introduit une requête le 12 mars 2013 et a fait convoquer la société (SOC1), alors que celle-ci redevait au demandeur en cassation les loyers et la garantie locative d'un montant de 11.250 euros et a demandé la résiliation du contrat de bail.

En outre par requête du 10 juin 2014 le demandeur en cassation a fait convoquer la société (SOC1) s.à.r.l. devant le juge de paix pour s'entendre valider une saisie-gagerie en vertu d'une ordonnance rendue le 15 mai 2014 par le juge de paix de Luxembourg pour avoir conservation et paiement de la somme de 5 mois de loyer, soit 11.625 euros, ce montant n'ayant été payé que quelques jours avant la validation de la saisie.

Il n'en reste pas moins qu'il s'agissait d'une faute grave au sens de l'article 13 du contrat de bail qui ne permettait pas au juge d'apprécier et de déroger au contrat, qui est la loi des parties, alors que le demandeur en cassation qui est le locataire principal a dû honorer les échéances auprès de son bailleur afin de ne pas voir son bail résilié.

Le juge d'appel ne pouvant en aucun cas se substituer à la volonté des parties et interpréter la situation face à un contrat de bail clair et précis.

troisième branche,

Non-respect de l'article 4 alinéa 2 du contrat de bail.

Cet article prévoit que le locataire fera exécuter à ses frais et sous la surveillance d'un technicien de confiance du bailleur et du propriétaire les différents travaux jusqu'au 30 août 2013.

Le locataire s'est borné à exécuter la peinture et le changement de décoration à l'intérieur du local de commerce au rez-de-chaussée, les autres travaux n'ont à ce jour pas été exécutés, le locataire n'a d'ailleurs jamais fait de demande d'autorisation pour ces travaux et n'a jamais proposé un technicien au demandeur en cassation et au propriétaire pour la surveillance des travaux.

Dans ces conditions, c'est à tort que le juge d'appel a fait fi du contrat de bail qui est la volonté des parties et a jugé ultra petita en estimant que le demandeur en cassation n'avait subi aucun préjudice et a substitué sa propre volonté à celle des parties, alors qu'il aurait dû se conformer aux termes du contrat de bail et veiller à son exécution.

Il y a donc lieu à cassation. » ;

Attendu que sous le couvert du grief de la violation de l'article 1134 du Code civil, le moyen ne tend qu'à mettre en cause l'interprétation et l'application des stipulations du contrat de bail par les juges du fond, qui relèvent de leur pouvoir souverain et échappent au contrôle de la Cour de cassation ;

Qu'il en suit que le moyen, pris en ses trois branches, ne saurait être accueilli ;

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

Attendu que le demandeur 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 le demandeur 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 Monsieur Jeannot NIES, procureur général d'Etat adjoint, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.