

**N° 44 / 2017
du 11.5.2017.**

Numéro 3795 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, onze mai 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,
Marie MACKEL, conseiller à la Cour d'appel,
John PETRY, premier avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

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

demanderesse en cassation,

comparant initialement par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile a été élu, actuellement par Maître Fabien VERREAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et:

1) la société anonyme SOC2), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

2) A), demeurant à (...),

défendeurs en cassation,

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

3) la société anonyme SOC3), 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.

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué, numéro 134/2016, rendu le 3 juin 2016 sous les numéros 174042 et 174384 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 30 juin 2016 par la société à responsabilité limitée SOC1) à la société anonyme SOC2), à A) et à la société anonyme SOC3), déposé au greffe de la Cour le 15 juillet 2016 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 9 août 2016 par la société anonyme SOC2) et A) à la société à responsabilité limitée SOC1) et à la société anonyme SOC3), déposé au greffe de la Cour le 22 août 2016 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 26 août 2016 par la société anonyme SOC3) à la société à responsabilité limitée SOC1), à la société anonyme SOC2) et à A), déposé au greffe de la Cour le 29 août 2016 ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions du premier avocat général Jeanne GUILLAUME ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que suivant contrat de bail, la société anonyme Utopia avait donné en location des locaux commerciaux à Luxembourg à la société anonyme SOC3) qui avait sous-loué une partie de ces locaux aux parties défenderesses en cassation A) et société anonyme SOC2) ; que cette dernière société avait à son tour sous-loué lesdits locaux à la demanderesse en cassation société à responsabilité limitée SOC1) ; que tous ces baux ont pris fin le 31 août 2014 ; que le tribunal de paix de Luxembourg avait déclaré les sociétés SOC2) et SOC1) occupants sans droit ni titre et les avait condamnées au déguerpissement ; que la demande en paiement d'arriérés de loyers de la société SOC2) dirigée contre la société SOC1) avait été favorablement accueillie, tandis que sa demande en obtention d'indemnités d'occupation avait été rejetée ; que sur appel des sociétés SOC2) et SOC1), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par réformation, a

condamné la société SOC1) au paiement des indemnités d'occupation réclamées ; que pour le surplus, le jugement attaqué a été confirmé ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que les parties défenderesses en cassation A) et société SOC2) soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi en cassation du fait de l'indication d'une adresse inexacte dans son mémoire par la partie demanderesse en cassation ;

Attendu que l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation n'impose pas, à titre de condition de forme du mémoire en cassation, l'indication du domicile du demandeur en cassation ;

Qu'il en suit que le moyen n'est pas fondé ;

Que le pourvoi, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré « *de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la fausse application de l'article 1134 du Code civil,*

L'article 1134 du Code civil disposant que << les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi >>,

En ce que le tribunal d'arrondissement, en retenant que la partie SOC2), malgré la cession de son fonds de commerce, avait qualité et intérêt à agir à l'encontre de la société SOC1) S.à.r.l afin de la voir condamner au paiement d'une indemnité d'occupation et au déguerpissement des lieux, n'a pas tiré les conséquences légales de l'acte de cession du fonds de commerce << Trattoria La Piazza >> intervenu en faveur de SOC1) en date du 7 octobre 2013,

Alors qu'en concluant le contrat de cession du fonds de commerce en octobre 2013, la société SOC2) a cédé le fonds de commerce en son universalité à SOC1), dont le contrat de sous-location qu'elle avait conclu avec SOC3), ainsi que tous ses droits liés audit contrat de bail. Par conséquent, la société SOC2) n'avait pas intérêt ni qualité à agir en 2015 à l'encontre de SOC1) sur base des droits et obligations liés à ce contrat de bail, contrat qu'elle a cédé avec le reste du fonds à SOC1) le 7 octobre 2013. » ;

Attendu qu'il ne résulte ni du jugement attaqué ni d'aucune autre pièce à laquelle la Cour de cassation peut avoir égard que la demanderesse en cassation ait soulevé la question de la cession du fonds de commerce ensemble la cession du contrat de bail à la demanderesse en cassation par la société SOC2) pour contester la qualité à agir dans le chef de cette dernière devant la juridiction d'appel ; qu'au

contraire, elle a soutenu que la société SOC2) lui avait sous-loué les lieux par un contrat de bail ;

Que le moyen est partant nouveau et, étant mélangé de fait et de droit, il est irrecevable ;

Sur le second moyen de cassation :

tiré « de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la fausse application de l'article 1376 du Code civil,

L'article 1376 du Code civil disposant que << celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu >>,

En ce que le tribunal d'arrondissement a condamné la société SOC1) S.à.r.l à payer à la société SOC2) une indemnité d'occupation d'un montant de 321.509,25 euros,

Alors que l'action en paiement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre est basée sur l'enrichissement sans cause et que pour que le tribunal fasse droit à ladite demande en indemnité d'occupation, il faut que les conditions de fond soient réunies, à savoir un enrichissement de l'occupant (SOC1)), un appauvrissement du bailleur (SOC2)) et un lien de corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement. En l'espèce, il n'existe pas de corrélation entre l'occupation des lieux par SOC1) et le prétendu appauvrissement de la société SOC2) alors que cette dernière, en tant qu'ancienne sous-locataire et ancienne sous-sous-bailleresse des lieux, n'a plus aucun droit sur l'immeuble, et partant ne subit aucune perte de jouissance et de disposition des locaux. Il n'existe aucun lien causal entre l'enrichissement de SOC1) et l'appauvrissement de SOC2), de sorte que les conditions de l'enrichissement sans cause ne sont pas réunies. » ;

Attendu que le moyen de cassation procède d'une lecture incomplète du jugement attaqué ;

Que les juges d'appel ne se sont pas limités à se référer aux dispositions de l'article visé au moyen ; qu'au contraire, ils ont expressément approuvé la partie de la motivation du premier juge tirée des dispositions de l'article 1251 du Code civil et ont, ainsi, fondé leur décision de faire droit à la demande en paiement d'une indemnité d'occupation également sur le fait que la société SOC2) avait été subrogée dans les droits de la bailleresse qu'elle avait désintéressée ;

Qu'il en suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu que la demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge des parties défenderesses en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient d'allouer à chacune d'elles la somme de 1.500 euros ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

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

condamne la demanderesse en cassation à payer à chacune des parties défenderesses en cassation une indemnité de procédure de 1.500 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN et de Maître Laurence FRISING, sur leurs 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 Monsieur John PETRY, premier avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.