

**N° 74 / 2017  
du 26.10.2017.**

**Numéro 3850 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-six octobre 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,  
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour d'appel,  
Sandra KERSCH, 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 par Maître Philippe PENNING,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et :**

**1) A),** demeurant à (...),

**2) B),** demeurant à (...),

**3) C),** demeurant à (...),

**défendeurs en cassation,**

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

**4) la société à responsabilité limitée SOC2),** ayant été établie et ayant eu son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...), déclarée en état de faillite suivant jugement numéro (...) rendu le (...) par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, représentée par son curateur, Maître Stéphanie STAROWICZ, demeurant

professionnellement à L-2613 Luxembourg, 7, Place du Théâtre,

**défenderesse en cassation.**

---

## **LA COUR DE CASSATION :**

Vu le jugement attaqué, numéro 249/2015, rendu le 1<sup>er</sup> décembre 2015 sous le numéro 163063 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 5 décembre 2016 par la société à responsabilité limitée SOC1) à Maître Stéphanie STAROWICZ en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOC2), à A), à B) et à C), déposé au greffe de la Cour le même jour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 2 février 2017 par A), B) et C) à la société à responsabilité limitée SOC1), déposé au greffe de la Cour le 3 février 2017 ;

Sur le rapport du conseiller Carlo HEYARD et sur les conclusions de l'avocat général Monique SCHMITZ ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, saisi le 17 décembre 2013 par la société à responsabilité limitée SOC1) d'une demande en résiliation, pour non paiement des loyers, du contrat de bail conclu avec la société à responsabilité limitée SOC2), A), B) et C), avait dit que suite à la déclaration de faillite de la société à responsabilité limitée SOC2) par jugement du 17 février 2014, la demande en résiliation judiciaire était devenue sans objet du fait de la résiliation de plein droit du contrat de bail par application de l'article 21 de ce contrat disposant qu'en cas de faillite le bail prendra fin automatiquement, avait déclaré fondée la demande en paiement d'arriérés de loyer, mais avait rejeté les demandes en allocation d'une indemnité de relocation et de dommages-intérêts forfaitaires sur base d'une clause pénale ; que sur appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé le jugement entrepris ;

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

tiré « de la violation du principe général de droit d'irrévocabilité de la saisine judiciaire

*En ce que le jugement attaqué*

*<< Par ces motifs*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur,*

*reçoit l'appel principal et les appels incidents en la forme,*

*les dit non fondés, partant*

*confirme le jugement entrepris, sauf à i) donner acte aux parties que tous les arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation ont été apurés, ii) préciser que la demande en remboursement de la garantie locative a été formulée par la société à responsabilité limitée SOC2) sàrl, en faillite, et qu'elle laisse d'être fondée dans son chef,*

*dit irrecevable la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par pour la première instance,*

*donne acte à la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl de l'augmentation de sa demande relative à l'indemnité d'occupation,*

*la dit recevable mais non fondée, partant en déboute,*

*dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure formulées, pour l'instance d'appel, par les parties respectives au litige,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl aux frais et dépens de l'instance d'appel >>*

*Aux motifs que*

*<< Il suit d'ores et déjà des considérations qui précèdent que si c'est à juste titre qu'(SOC1) fait plaider que nonobstant la survenance en cours d'instance de la faillite de SOC2), l'appelante avait le droit de maintenir sa demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des preneurs, il n'en reste pas moins que la résiliation, respectivement la résolution du bail, ne produit pas ses effets de manière rétroactive au jour de la demande. A noter d'ailleurs que dans le cas d'espèce, sur lequel l'appelante s'appuie pour asseoir son argumentation, il ne s'agissait pas d'une demande en résolution d'un contrat de bail, mais d'un contrat de vente.*

*Quant au fond, quant à la demande en résiliation du bail, le tribunal ne peut que constater que dans la mesure où SOC2) a été déclarée en état de faillite, l'article 21 du contrat de bail trouve à s'appliquer, le bail ayant partant automatiquement, respectivement de plein droit, pris fin à cette date, ce non seulement à l'égard de la société tombée en faillite, mais également à l'égard de tous les preneurs, étant précisé que i) l'immeuble loué servait de manière exclusive à l'exploitation, par le biais de SOC2) (cf préambule du contrat de bail), d'un restaurant, ii) dès la faillite de SOC2), le bail n'avait plus de raison être, l'exploitation stipulée dans le contrat de bail ayant, dès cet instant, pris fin.*

*Au vu des stipulations claires et précises de l'article 21 du contrat de bail, qui précise que, "en cas de faillite du preneur, le bail prend fin automatiquement de plein droit", sans opérer de distinction entre les différents preneurs, il ne fait aucun doute que par la déclaration en faillite du preneur SOC2), le bail prenait fin, de plein droit, à l'égard de tous les preneurs, une solution inverse allant à l'encontre de la lettre et de l'esprit du contrat de bail. Si le bailleur avait l'intention de lier les preneurs A), B) et C) au-delà la survenance de la faillite dans le chef de SOC2), il aurait fallu le stipuler de manière expresse, en retenant par exemple que, en cas de faillite d'un des preneurs, le bail ne prend fin qu'à l'égard de celui-ci, mais continue à produire ses effets à l'égard des autres preneurs.*

*C'est partant à bon droit que le premier juge a dit qu'eu égard aux susdites considérations, à savoir que le bail avait pris fin à l'égard de tous les preneurs, la demande d'SOC1) tendant à voir le bail résilié, était devenue sans objet, étant donné qu'en l'espèce c'est l'avènement de la faillite de SOC2) qui a justifié la résiliation de plein droit du contrat de bail.*

*La résiliation du contrat de bail étant la conséquence de la mise en faillite de SOC2) et ne se produisant qu'une seule fois à l'égard de tous les cocontractants, il s'ensuit que c'est à tort que l'appelante tente de porter le débat sur la résiliation pour faute dans le chef de tous les preneurs, étant précisé que tout en reconnaissant, d'une part, la résiliation, de plein droit du contrat de bail dans le chef de SOC2), l'appelante fait, d'autre part, un amalgame, sans distinction au niveau des preneurs, en demandant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts de tous les preneurs. >> (Pièce n°1, pp. 30-31)*

*Alors que*

*En l'occurrence, une requête visant notamment la résiliation/résolution du contrat de bail litigieux aux torts exclusifs des parties défenderesses en cassation pour non-paiement des loyers a été introduite en date du 17 décembre 2013 par la partie demanderesse en cassation auprès du Tribunal de Paix d'Esch-sur-Alzette.*

*Deux mois plus tard, en date du 17 février 2014, la partie défenderesse en cassation sub 1) SOC2) s.à r.l. a été déclarée en faillite.*

*Ainsi, il y a d'abord eu un manquement grave aux obligations incombant aux parties défenderesses en cassation, à savoir le non-paiement des loyers, puis seulement la déclaration en faillite de la partie défenderesse en cassation sub 1), SOC2) s.à r.l.*

*Il est de principe que << l'irrévocabilité de la saisine judiciaire, qui veut que le juge, pour apprécier le mérite d'une demande, considère le moment où elle a été engagée et ne tienne pas compte, en principe, des faits qui se sont produits entre l'introduction de la demande et le jugement, la demande ne devant souffrir ni des lenteurs de la justice, ni de la résistance du défendeur ;*

*Qu'il en résulte que l'action régulièrement intentée avant l'ouverture de la faillite constitue pour le demandeur un droit acquis à se voir reconnaître judiciairement le droit de résolution qui lui appartenait au moment de l'introduction de la demande, et ce, nonobstant la survenance de la faillite >> (Pièce n°6 ; Cass, 16 juin 1938, Pas. t.14, p. 193 ; voy. aussi dans ce même sens A. CLOQUET, Les Nouvelles, Les Concordats et la Faillite, Larcier, Bruxelles, 3<sup>e</sup> éd., 1985, p. 125, n°386 et p. 432, n°1466, ).*

*Dans ce même sens << c'est en principe au jour de la demande que le juge doit se placer pour en apprécier la recevabilité et le caractère fondé ou non >>. (G. VOGEL, Les Pandectes : Procédure civile, Promoculture-Larcier, Bruxelles, 2016, n° 153, p.156)*

*De plus, il est de jurisprudence constante qu'en matière de bail à loyer il est loisible aux juges de résilier le bail aux torts du preneur pour non-paiement des loyers, alors qu'au jour de l'audience les arriérés de loyers aient tous été payés par le locataire.*

*Il s'agit d'une application dudit principe de droit d'irrévocabilité de la saisine judiciaire.*

*En l'espèce, le Tribunal de Paix d'Esch-sur-Alzette était saisi d'une demande en résiliation/résolution aux torts des parties défenderesses en cassation pour non-paiement des loyers introduite par ladite requête du 17 décembre 2013 de la part de la partie demanderesse en cassation avant l'état de faillite de la partie défenderesse en cassation sub 1), SOC2) s.à r.l,*

*Par conséquent, tant les juges de première instance que les juges d'appel devaient se prononcer sur les mérites de cette demande et seulement dans l'hypothèse où cette demande aurait été déclarée non fondée, se prononcer sur l'applicabilité ou non de la clause de résiliation/résolution de plein droit prévue par l'article 21 dudit bail (pièce n°3, p. 11).*

*Or, en l'espèce, tant le juge de première instance que les juges d'appel ne se sont pas prononcés sur les mérites de la demande en résiliation/résolution de la partie demanderesse en cassation, mais ils ont directement appliqué la résiliation de plein de droit prévue par l'article 21 dudit bail.*

*Si les plaidoiries s'étaient tenues avant la déclaration en faillite, les juges auraient statué sur les mérites de la demande en résiliation.*

*Ainsi, le demandeur en cassation a souffert des lenteurs de la procédure, alors qu'il était diligent et a réagi sans délai pour faire valoir ses droits.*

*Les juges ne peuvent donc pas pénaliser le demandeur en justice pour des événements postérieurs à sa demande en justice.*

*Dès lors*

*En ne se prononçant pas sur les mérites de la demande en résiliation/résolution du contrat de bail litigieux aux torts exclusifs des parties défenderesses en cassation pour non-paiement des loyers, les juges violent le principe d'irrévocabilité de la saisine judiciaire. » ;*

Attendu que la violation d'un principe général du droit ne donne ouverture à cassation que s'il trouve son expression dans un texte de loi ou s'il est consacré par une juridiction supranationale ;

Attendu que la demanderesse en cassation n'invoque pas de texte de loi qui exprimerait le principe énoncé au moyen, ni une jurisprudence d'une juridiction supranationale qui consacrerait ce principe ;

Qu'il en suit que le moyen est irrecevable ;

**Sur les deuxième, troisième, quatrième et cinquième moyens de cassation réunis :**

*tirés, le deuxième, « de la violation des articles 1134, 1142 à 1155 et 1760 du Code civil.*

*En ce que le jugement attaqué*

*<< Par ces motifs*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur,*

*reçoit l'appel principal et les appels incidents en la forme,*

*les dit non fondés, partant*

*confirme le jugement entrepris, sauf à i) donner acte aux parties que tous les arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation ont été apurés, ii) préciser que la demande en remboursement de la garantie locative a été formulée par la société à responsabilité limitée SOC2) sàrl, en faillite, et qu'elle laisse d'être fondée dans son chef,*

*dit irrecevable la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par pour la première instance,*

*donne acte à la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl de l'augmentation de sa demande relative à l'indemnité d'occupation,*

*la dit recevable mais non fondée, partant en déboute,*

*dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure formulées, pour l'instance d'appel, par les parties respectives au litige,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl aux frais et dépens de l'instance d'appel >>*

*Aux motifs que*

*<< Il est encore souligné que les termes résiliation/résolution ont en commun de mettre fin au contrat de bail, la résiliation étant l'acte juridique par lequel il est mis fin au contrat de bail et la résolution étant la sanction qui frappe le cocontractant qui ne respecte pas les obligations lui incombant au titre du contrat de bail. La résolution du contrat de bail est généralement prononcée par le juge, étant précisé que i) si en règle générale, la résolution produit des effets rétroactifs, il n'en est pas de même dans les contrats, tels que par exemple le bail qui fait naître des obligations réciproques s'échelonnant dans le temps, ii) la résolution n'est donc pas incompatible avec le maintien des obligations contractuelles échues, iii) une fois acquise, elle n'opère que pour l'avenir, la jouissance du preneur sur la chose louée ne pouvant être anéantie, iv) les loyers échus jusqu'à la résolution doivent être payés et si le preneur conserve le bien par après, il sera redevable d'une indemnité d'occupation, v) la résolution ne détruit pas le bail de manière rétroactive, mais elle a, en pratique les mêmes effets que la résiliation (Marianne HARLES, Le bail à loyer, P. 31, p. 370).*

*Il suit d'ores et déjà des considérations qui précèdent que si c'est à juste titre qu'SOC1) fait plaider que nonobstant la survenance en cours d'instance de la faillite de SOC2), l'appelante avait le droit de maintenir sa demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts exclusifs des preneurs, il n'en reste pas moins que la résiliation, respectivement la résolution du bail, ne produit pas ses effets de manière rétroactive au jour de la demande. A noter d'ailleurs que dans le cas d'espèce, sur lequel l'appelante s'appuie pour asseoir son argumentation, il ne s'agissait pas d'une demande en résolution d'un contrat de bail, mais d'un contrat de vente.*

*Quant au fond, quant à la demande en résiliation du bail, le tribunal ne peut que constater que dans la mesure où SOC2) a été déclarée en état de faillite, l'article 21 du contrat de bail trouve à s'appliquer, le bail ayant partant automatiquement, respectivement de plein droit, pris fin à cette date, ce non seulement à l'égard de la société tombée en faillite, mais également à l'égard de tous les preneurs, étant précisé que i) l'immeuble loué servait de manière exclusive à l'exploitation, par le biais de SOC2) (cf préambule du contrat de bail), d'un restaurant, ii) dès la faillite de SOC2), le bail n'avait plus de raison d'être, l'exploitation stipulée dans le contrat de bail ayant, dès cet instant, pris fin.*

*Au vu des stipulations claires et précises de l'article 21 du contrat de bail qui précise que "en cas de faillite du preneur, le bail prend fin automatiquement de plein droit", sans opérer de distinction entre les différents preneurs, il ne fait aucun doute que par la déclaration en faillite du preneur SOC2), le bail prenait fin, de plein droit, à l'égard de tous les preneurs, une solution inverse allant à l'encontre de la lettre et de l'esprit du contrat de bail. Si le bailleur avait l'intention de lier les preneurs A), B) et C) au-delà la survenance de la faillite dans le chef de SOC2), il aurait fallu le stipuler de manière expresse, en retenant par exemple que, en cas de faillite d'un des preneurs, le bail ne prend fin qu'à l'égard de celui-ci, mais continue à produire ses effets à l'égard des autres preneurs.*

*C'est partant à bon droit que le premier juge a dit qu'en regard aux susdites considérations, à savoir que le bail avait pris fin à l'égard de tous les preneurs, la demande d'SOC1) tendant à voir le bail résilié, était devenue sans objet, étant donné qu'en l'espèce c'est l'avènement de la faillite de SOC2) qui a justifié la résiliation de plein droit du contrat de bail.*

*La résiliation du contrat de bail étant la conséquence de la mise en faillite de SOC2) et ne se produisant qu'une seule fois à l'égard de tous les cocontractants, il s'ensuit que c'est à tort que l'appelante tente de porter le débat sur la résiliation pour faute dans le chef de tous les preneurs, étant précisé que tout en reconnaissant, d'une part, la résiliation, de plein droit du contrat de bail dans le chef de SOC2), l'appelante fait, d'autre part, un amalgame, sans distinction au niveau des preneurs, en demandant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts de tous les preneurs.*

*(...) Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, c'est à bon droit, et par adoption de ses motifs, que le premier juge a dit que compte tenu de la circonstance que le bail a pris fin de plein droit, respectivement à défaut d'une résolution judiciaire du contrat de bail au sens de l'article 1760 du Code civil, SOC1) sàrl était à débouter de sa demande en indemnité >> (Pièce n°1, pp. 30-31)*

*Alors que*

*De manière générale, une déclaration de faillite n'exclut pas la responsabilité contractuelle du failli, ni de son cocontractant, quand bien même celle-ci mettrait un terme à un contrat, par exemple, par une résiliation de plein droit, telle que celle stipulée en l'espèce à l'article 21 du contrat de bail (pièce n°3, p. 11).*

*En effet, le cas contraire signifierait de manière générale qu'une faillite empêcherait de voir engager une quelconque responsabilité d'un cocontractant.*

*Cependant, tel n'est pas le cas.*

*Ainsi, la clause de résiliation de plein droit en cas de faillite prévue par l'article 21 du contrat de bail (pièce n°3, p. 11) n'empêche pas les juges de statuer, si telle demande est formulée, sur les torts des parties contractantes, et conformément notamment à l'article 1134 du Code civil suivant lequel le contrat*

*tient lieu de loi entre parties et dont le non-respect est sanctionné notamment par les articles 1142 à 1155 et 1760 du Code civil.*

*Cependant, en l'espèce, suivant le juge de première instance, confirmé par les juges d'appel, il n'y aurait plus lieu de se prononcer sur les responsabilités contractuelles respectives des parties contractantes, dans la mesure où la clause de résiliation de plein droit prévue par l'article 21 du contrat de bail commercial s'applique et que la discussion des responsabilités respectives deviendrait, par conséquent, sans objet, donc débouté la partie demanderesse en cassation de sa demande en une indemnité de relocation, telle que prévue par l'article 1760 du Code civil.*

*Dès lors*

*Les juges, en statuant que l'application de la clause de résiliation de plein droit en cas de faillite d'une des parties défenderesses en cassation rendrait la discussion sur les responsabilités respectives des parties en cause sans objet, violent les textes susvisés. » ;*

**le troisième,** *« de la violation des articles 1156 à 1164 du Code civil,*

*En ce que le jugement attaqué*

*« Par ces motifs*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur,*

*reçoit l'appel principal et les appels incidents en la forme,*

*les dit non fondés, partant*

*confirme le jugement entrepris, sauf à i) donner acte aux parties que tous les arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation ont été apurés, ii) préciser que la demande en remboursement de la garantie locative a été formulée par la société à responsabilité limitée SOC2) sàrl, en faillite, et qu'elle laisse d'être fondée dans son chef,*

*dit irrecevable la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par pour la première instance,*

*donne acte à la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl de l'augmentation de sa demande relative à l'indemnité d'occupation,*

*la dit recevable mais non fondée, partant en débouté,*

*dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure formulées, pour l'instance d'appel, par les parties respectives au litige,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl aux frais et dépens de l'instance d'appel >>*

*Aux motifs que*

*<< Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, c'est à bon droit, et par adoption de ses motifs, que le premier juge a dit que compte tenu de la circonstance que le bail a pris fin de plein droit, respectivement à défaut d'une résolution judiciaire du contrat de bail au sens de l'article 1760 du Code civil, SOC1) sàrl était à débouter de sa demande en indemnité >> (Pièce n°1, p. 31)*

*Alors que*

*La finalité de la clause était de régler la situation du contrat de bail en cas de faillite et de permettre au bailleur de récupérer les lieux le plus rapidement possible et ainsi de faciliter le travail du curateur.*

*Les renonciations ne se présument pas.*

*Ainsi, l'intention des parties en cause, en stipulant la clause de résiliation de plein droit prévue par l'article 21 du contrat de bail, n'était certainement pas de dédouaner le cocontractant en cas de faillite de toute responsabilité et de toutes les conséquences de la faillite sur le bail.*

*Dès lors*

*Les juges, en ne statuant pas sur la responsabilité éventuelle des parties contractantes en raison de l'application de la clause de résiliation de plein droit, violent les textes susvisés. » ;*

**le quatrième,** *« de la violation des articles 1760 et 1762-2 du Code civil*

*En ce que le jugement attaqué*

*<< Par ces motifs*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur,*

*reçoit l'appel principal et les appels incidents en la forme,*

*les dit non fondés, partant*

*confirme le jugement entrepris, sauf à i) donner acte aux parties que tous les arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation ont été apurés, ii) préciser que la demande en remboursement de la garantie locative a été formulée par la société à responsabilité limitée SOC2) sàrl, en faillite, et qu'elle laisse d'être fondée dans son chef,*

*dit irrecevable la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par pour la première instance,*

*donne acte à la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl de l'augmentation de sa demande relative à l'indemnité d'occupation,*

*la dit recevable mais non fondée, partant en déboute,*

*dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure formulées, pour l'instance d'appel, par les parties respectives au litige,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl aux frais et dépens de l'instance d'appel >>*

*Aux motifs que*

*<< Quant au fond, quant à la demande en résiliation du bail, le tribunal ne peut que constater que dans la mesure où SOC2) a été déclarée en état de faillite, l'article 21 du contrat de bail trouve à s'appliquer, le bail ayant partant automatiquement, respectivement de plein droit, pris fin à cette date, ce non seulement à l'égard de la société tombée en faillite, mais également à l'égard de tous les preneurs, étant précisé que i) l'immeuble loué servait de manière exclusive à l'exploitation, par le biais de SOC2) (cf préambule du contrat de bail), d'un restaurant, ii) dès la faillite de SOC2), le bail n'avait plus de raison d'être, l'exploitation stipulée dans le contrat de bail ayant, dès cet instant, pris fin.*

*Au vu des stipulations claires et précises de l'article 21 du contrat de bail, qui précise que << en cas de faillite du preneur, le bail prend fin automatiquement de plein droit >>, sans opérer de distinction entre les différents preneurs, il ne fait aucun doute que par la déclaration en faillite du preneur SOC2), le bail prenait fin, de plein droit, à l'égard de tous les preneurs, une solution inverse allant à l'encontre de la lettre et de l'esprit du contrat de bail. Si le bailleur avait l'intention de lier les preneurs A), B) et C) au-delà la survenance de la faillite dans le chef de SOC2), il aurait fallu le stipuler de manière expresse, en retenant par exemple que, en cas de faillite d'un des preneurs, le bail ne prend fin qu'à l'égard de celui-ci, mais continue à produire ses effets à l'égard des autres preneurs.*

*C'est partant à bon droit que le premier juge a dit qu'en égard aux susdites considérations, à savoir que le bail avait pris fin à l'égard de tous les preneurs, la demande d(SOC1) tendant à voir le bail résilié était devenue sans objet, étant donné qu'en l'espèce c'est l'avènement de la faillite de SOC2) qui a justifié la résiliation de plein droit du contrat de bail.*

*La résiliation du contrat de bail étant la conséquence de la mise en faillite de SOC2) et ne se produisant qu'une seule fois à l'égard de tous les cocontractants, il s'ensuit que c'est à tort que l'appelante tente de porter le débat sur la résiliation pour faute dans le chef de tous les preneurs, étant précisé que tout en reconnaissant, d'une part, la résiliation, de plein droit du contrat de bail dans le chef de SOC2), l'appelante fait, d'autre part, un amalgame, sans distinction au niveau des preneurs, en demandant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts de tous les preneurs.*

*(...) Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, c'est à bon droit, et par adoption de ses motifs, que le premier juge a dit que compte tenu de la circonstance que le bail a pris fin de plein droit, respectivement à défaut d'une résolution judiciaire du contrat de bail au sens de l'article 1760 du Code civil, SOC1) sàrl était à débouter de sa demande en indemnité >> (Pièce n°1, pp. 30-31)*

*Alors que*

*L'article 1762-2 du Code civil dispose que << la clause résolutoire expresse reste soumise à l'appréciation du juge compétent >>.*

*Ainsi, en tous les cas, une clause de résiliation de plein droit, telle que celle stipulée à l'article 21 du contrat de bail commercial litigieux, reste soumise à l'appréciation des juges, et devient donc << judiciaire >> par ce contrôle, respectivement par cette constatation juridictionnelle.*

*Le juge compétent pour apprécier cette clause est aussi compétent pour connaître des suites à donner à cette clause.*

*Par conséquent, les juges considèrent à tort que la clause résolutoire prévue par le contrat de bail n'est pas de nature judiciaire.*

*Au contraire, la nature judiciaire de la résiliation de plein droit permet éventuellement, si une faute est prouvée dans le chef du locataire, de demander une indemnité de relocation prévue par l'article 1760 du Code civil, applicable qu'en cas de résiliation judiciaire, respectivement de voir appliquer la clause pénale prévue par l'article 20 du contrat de bail.*

*D'autant plus, en l'occurrence, les juges n'ont ni prononcé, ni constaté la résiliation/résolution du bail commercial en violation donc avec l'article 1762-2 du Code civil.*

*Dès lors*

*Les juges, d'une part, en retenant que la clause de résiliation de plein droit stipulée à l'article 21 du contrat de bail commercial n'est pas judiciaire et, d'autre part, en ne prononçant, ni constatant la résiliation/violation du bail commercial, violent le texte susvisé. »*

**le cinquième**, « de la violation des articles 1134 et 1156 à 1164 du Code civil,

*En ce que le jugement attaqué*

*<< Par ces motifs*

*Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,*

*rejette le moyen tiré du libellé obscur,*

*reçoit l'appel principal et les appels incidents en la forme,*

*les dit non fondés, partant*

*confirme le jugement entrepris, sauf à i) donner acte aux parties que tous les arriérés de loyers et d'indemnités d'occupation ont été apurés, ii) préciser que la demande en remboursement de la garantie locative a été formulée par la société à responsabilité limitée SOC2) sàrl, en faillite, et qu'elle laisse d'être fondée dans son chef,*

*dit irrecevable la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par pour la première instance,*

*donne acte à la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl de l'augmentation de sa demande relative à l'indemnité d'occupation,*

*la dit recevable mais non fondée, partant en déboute,*

*dit non fondées les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure formulées, pour l'instance d'appel, par les parties respectives au litige,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOC1) sàrl aux frais et dépens de l'instance d'appel >>*

*Aux motifs que*

*<< Quant au fond, quant à la demande en résiliation du bail, le tribunal ne peut que constater que dans la mesure où SOC2) a été déclarée en état de faillite, l'article 21 du contrat de bail trouve à s'appliquer, le bail ayant partant automatiquement, respectivement de plein droit, pris fin à cette date, ce non seulement à l'égard de la société tombée en faillite, mais également à l'égard de tous les preneurs, étant précisé que i) l'immeuble loué servait de manière exclusive à l'exploitation, par le biais de SOC2) (cf préambule du contrat de bail), d'un restaurant, ii) dès la faillite de SOC2), le bail n'avait plus de raison d'être, l'exploitation stipulée dans le contrat de bail ayant, dès cet instant, pris fin.*

*Au vu des stipulations claires et précises de l'article 21 du contrat de bail, qui précise que, "en cas de faillite du preneur, le bail prend fin automatiquement de plein droit", sans opérer de distinction entre les différents preneurs, il ne fait aucun doute que par la déclaration en faillite du preneur SOC2), le bail prenait fin, de plein droit, à l'égard de tous les preneurs, une solution inverse allant à l'encontre de la lettre et de l'esprit du contrat de bail. Si le bailleur avait l'intention de lier les preneurs A), B) et C) au-delà de la survenance de la faillite dans le chef de SOC2), il aurait fallu le stipuler de manière expresse, en retenant par exemple que, en cas de faillite d'un des preneurs, le bail ne prend fin qu'à l'égard de celui-ci, mais continue à produire ses effets à l'égard des autres preneurs.*

*C'est partant à bon droit que le premier juge a dit qu'en égard aux susdites considérations, à savoir que le bail avait pris fin à l'égard de tous les preneurs, la demande d'SOC1) tendant à voir le bail résilié, était devenue sans objet, étant donné qu'en l'espèce c'est l'avènement de la faillite de SOC2) qui a justifié la résiliation de plein droit du contrat de bail.*

*La résiliation du contrat de bail étant la conséquence de la mise en faillite de SOC2) et ne se produisant qu'une seule fois à l'égard de tous les cocontractants, il s'ensuit que c'est à tort que l'appelante tente de porter le débat sur la résiliation pour faute dans le chef de tous les preneurs, étant précisé que tout en reconnaissant, d'une part, la résiliation, de plein droit du contrat de bail dans le chef de SOC2), l'appelante fait, d'autre part, un amalgame, sans distinction au niveau des preneurs, en demandant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts de tous les preneurs >> (Pièce n°1, pp. 30 et 31)*

*Alors que*

*Il ressort clairement du contrat de bail signé en l'espèce que les parties engagées sont, d'une part, la partie demanderesse en cassation en tant que bailleur et, d'autre part, (1) la partie demanderesse en cassation sub 1), SOC2) s.à r.l., et (2) la partie demanderesse en cassation sub 2), Monsieur A), et (3) la partie demanderesse en cassation sub 3), Monsieur B) et (4) la partie demanderesse en cassation sub 4), Monsieur C), en tant que locataires. (Pièce n°3, p. 1).*

*Ainsi, il y a plusieurs locataires distincts qui se sont engagés.*

*Suivant l'article 1134 du Code civil les conventions tiennent lieu de loi entre parties et doivent être respectées, au risque de voir leur responsabilité engagée.*

*En l'occurrence, seule la partie défenderesse en cassation sub 1), SOC2) s.à r.l. a été déclarée en faillite et non pas les autres parties défenderesses en cassation.*

*Il ressort clairement et sans ambiguïté des termes de la clause litigieuse (art. 21 du contrat de bail), ainsi que de l'intention des parties que la clause de résiliation de plein droit ne s'applique qu'à l'égard de la partie contractante en faillite, sans s'étendre automatiquement aux autres preneurs.*

*C'est la raison même pourquoi les parties défenderesses en cassation sub 2) à 4) ont signé le bail en tant que locataires à côté de la partie défenderesse en cassation sub 1), afin que toutes les parties fassent distinctement partie au contrat et soient toutes tenues des engagements contractés.*

*Cependant, les juges étendent la résiliation du contrat de bail à tous les preneurs, mettant ainsi un terme au contrat et en méconnaissance des termes convenues entre les parties en causes, donc des règles d'interprétation des conventions prévues par les articles 1156 à 1164 du Code civil.*

*Dès lors*

*En étendant les effets de la résiliation à toutes les parties défenderesses en cassation, les juges violent les textes susvisés. » ;*

Attendu qu'aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture ;

Attendu que chacun des moyens articule la violation de plusieurs articles du Code civil constituant des cas d'ouverture différents ;

Qu'il en suit que les moyens sont irrecevables ;

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

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge des défendeurs en cassation A), B) et C) l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient d'allouer à chacun d'eux une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

#### **Par ces motifs,**

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à chacun des défendeurs en cassation A), B) et C) une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

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 Sandra KERSCH, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.