

**N° 76 / 2017  
du 09.11.2017.**

**Numéro 3862 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg  
du jeudi, neuf novembre 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,  
Jean ENGELS, conseiller à la Cour d'appel,  
Monique SCHMITZ, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**Maître X**, avocat à la Cour, demeurant à (...), prise en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOC1), établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...), déclarée en état de faillite par jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du (...),

**demanderesse en cassation,**

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

**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 de Luxembourg sous le numéro (...),

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître Pierre METZLER**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**2) Y**, demeurant à (...),

**défendeur en cassation.**

---

## **LA COUR DE CASSATION :**

Vu le jugement attaqué, numéro 118/2016, rendu le 20 mai 2016 sous le numéro 171.941 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 22 décembre 2016 par la société à responsabilité limitée SOC1) à la société anonyme SOC2) et à Y, déposé au greffe de la Cour le 23 décembre 2016 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 21 février 2017 par la société anonyme SOC2) à la société à responsabilité limitée SOC1) et à Y, déposé au greffe de la Cour le 22 février 2017 ;

Vu l'acte intitulé « reprise d'instance », signifié le 3 octobre 2017 par Maître X, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société à responsabilité limitée SOC1), à Maître Pierre METZLER, avocat de la société anonyme SOC2), et à Y, déposé au greffe de la Cour le 9 octobre 2017 ;

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

### **Sur les faits :**

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, avait condamné la société à responsabilité limitée SOC1) à payer à la société anonyme SOC2) des arriérés de loyer ainsi que des indemnités d'occupation, avait dit que le contrat de bail commercial conclu entre parties était valablement résilié avec effet au 31 décembre 2013 et avait condamné la locataire au déguerpissement des lieux loués ; que sur appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné la société SOC1) au paiement d'indemnités d'occupation échues depuis la décision de première instance, a, par réformation et à titre de correction d'une erreur matérielle affectant le jugement de première instance, ajouté une condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation pour le premier étage, et a confirmé le jugement entrepris pour le surplus, sauf à reporter le délai de déguerpissement ;

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

tiré « de la violation de l'article 89 de la Constitution et des articles 249 et 587 combinés du Nouveau Code de procédure civile,

*en ce que le Tribunal a condamné la société demanderesse en cassation au paiement du montant de 453.633,- euros (51mois et 20 jours x 8.780.- euros) à titre d'indemnité d'occupation pour le premier étage d'un immeuble sis à L-1616 Luxembourg, 16 place de la Gare, étant précisé que ce qui est attaqué par le présent moyen est la fixation arbitraire du montant de l'indemnité d'occupation, sans que celle-ci ne soit justifiée,*

*aux motifs que << SOCI) conteste actuellement le montant au vu de l'état non aménagé de l'étage en cause. Or, il résulte du plan versé en la cause que l'étage a été occupé par Y en tant que bureau et salle de réunion et que les autres pièces servaient à titre de dépôt. Dans ces conditions, les prix respectifs au mètre carré retenus lors des plaidoiries de première instance sont justifiés >>,*

*alors que ce faisant, le Tribunal s'est contenté de renvoyer à un plan versé en la cause, pour condamner la société demanderesse en cassation à un montant exorbitant à titre d'indemnité d'occupation pour un étage non aménagé, alors qu'en raison des articles 89 de la Constitution et 249 alinéa 1 et 587 combinés du NCPC, le Tribunal aurait dû énoncer les motifs de sa décision et partant procéder par jugement motivé. » ;*

Attendu qu'en tant que tiré de la violation des articles 89 de la Constitution et 249 et 587 combinés du Nouveau code de procédure civile, le moyen vise le défaut de motifs, qui est un vice de forme ;

Attendu qu'une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré ;

Attendu qu'il résulte des considérants de l'arrêt attaqué énoncés au moyen, ensemble ceux reproduits au deuxième moyen de cassation, que l'arrêt est motivé sur le point considéré ;

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

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

*tiré « de la violation des articles 89 de la Constitution et 249 et 587 combinés du Nouveau Code de procédure civile,*

*en ce que le Tribunal a condamné la société demanderesse en cassation au paiement du montant de 453.633,- euros (51 mois et 20 jours x 8.780.- euros) à titre d'indemnité d'occupation pour le premier étage, étant précisé que ce qui est attaqué par le présent moyen est la condamnation de la société demanderesse sur base du constat d'occupation de Y, sinon en absence de constatation d'occupation dans le chef de SOCI),*

*aux motifs que << quant à l'indemnité d'occupation pour le premier étage il résulte du préambule de la convention que cette partie de l'hôtel ne fait pas partie du contrat bail (''sauf la salle de réunion près de l'ascenseur'',*

*comprenant suivant le plan versé en cause une surface de 100 m<sup>2</sup>), mais que cet étage a été occupé par SOC1) 'seit geraumer Zeit.' Le point 1) de la convention prévoit '... der Mieter verpflichtet sich, das Hotel, einschliesslich des ersten Stocks bis zum 24 Januar 2015 zu räumen'. Sous le point 3) il est dit 'der Vermieter verzichtet auf Schadensersatz für die Nutzung des ersten Stocks, sofern der Mieter seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung integral und fristgemäss erfüllt'.*

*Dans la mesure où SOC1) a signé la convention elle est actuellement malvenue pour contester l'occupation du premier étage.*

*Il est constant qu'aucun montant n'a été prévu à titre d'indemnité d'occupation, et la période exacte pendant laquelle cette partie entière de l'immeuble a été occupé par SOC1) ne résulte pas du dossier.*

*Or tel que cela résulte des développements qui précèdent une salle de réunion de 100 m<sup>2</sup> a été occupée par Y dès la signature du contrat de bail. Lors des débats de première instance, SOC1) n'a pas contesté l'occupation du premier étage et s'est limitée à affirmer qu'aucun loyer supplémentaire pour cette occupation n'a été prévu, ses déclarations valant aveu judiciaire dans son chef et empêchent SOC1) à contester toute occupation du premier étage à défaut de preuve contraire. Le plan versé par le mandataire de Y indiquant les différentes pièces ('bureau de Y', 'back office', 'salle de réunion', et 'dépôt'), confirme, par ailleurs, que toutes les pièces de l'étage ont été occupées par SOC1) et non seulement 'la salle de réunion'.*

*C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que l'indemnité d'occupation est due pour la période du 11 octobre 2010 au 31 janvier 2015 (date du déguerpiement du premier étage).*

*Quant au montant mensuel de l'indemnité d'occupation le premier juge a retenu que 'les parties sont tombées d'accord, en cours de plaidoiries, à fixer ce montant à 8780 euros'.*

*Il résulte des explications fournies par SOC2) que les surfaces et le prix au mètre carré ont été fixés par les parties, lors de plaidoiries en première Instance, comme suit:*

- Bureau 170m<sup>2</sup> au prix de 22/m<sup>2</sup>, soit 3.740.- euros*
- Archives 630m<sup>2</sup> au prix de 8/m<sup>2</sup>, soit 5.040.- euros, soit un loyer de 8.780 euros par mois.*

*Cet accord est actuellement contesté par SOC1).*

*Il est, en effet, en instance d'appel, toujours loisible aux parties de contester un montant qu'elles ont omis de contester en première instance.*

*SOC1) conteste actuellement le montant au vu de l'état non aménagé de l'étage en cause. Or, il résulte du plan versé en la cause que l'étage a été occupé par Y en tant que bureau et salle de réunion et que les autres pièces servaient à*

*titre de dépôt. Dans ces conditions, les prix respectifs au mètre carré retenus lors des plaidoiries de première instance sont justifiés. >>*

*alors que ce faisant, le Tribunal a opéré une confusion entre les parties SOC1) SARL et Y, partant une confusion, sinon une contradiction de motifs valant absence de motifs, alors qu'en raison des articles 89 de la Constitution et 249 alinéa 1 et 587 combinés du NCPC, il aurait dû énoncer les motifs de sa décision et procéder par jugement motivé. » ;*

Attendu que le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt attaqué duquel il résulte de manière non équivoque que la Cour d'appel a retenu que Y avait occupé le bureau sis au premier étage de l'immeuble loué en sa qualité de dirigeant de la société SOC1), de sorte que les motifs visés aux termes desquels ladite société avait occupé tout le premier étage ne sont entachés d'aucune confusion, ni contradiction ;

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

### **Sur les troisième et quatrième moyens de cassation réunis :**

*tirés, le troisième, « dans sa première branche, de la violation sinon d'un refus d'application des règles de la théorie de l'enrichissement sans cause, sanctionnées par l'action de in rem verso, sinon des articles 1371 et suivants du Code civil, et, dans sa seconde branche, du manque de base légale au regard des applications précitées,*

*en ce que, le Tribunal a déclaré fondée en instance d'appel la demande adverse en condamnation de la demanderesse en cassation au paiement d'un montant de 435.633,00 € (en toutes lettres quatre cent trente-cinq mille six cent trente-trois euros) à titre d'indemnité d'occupation du 1<sup>er</sup> étage, étant précisé que ce qui est attaqué par le présent moyen est la condamnation de la partie demanderesse en cassation au paiement d'une indemnité d'occupation, sans que le Tribunal ne se soit assuré que les conditions de la théorie de l'enrichissement sans cause et de l'action de in rem verso étaient réunies,*

*aux motifs que << quant à l'indemnité d'occupation pour le premier étage il résulte du préambule de la convention que cette partie de l'hôtel ne fait pas partie du contrat bail ('sauf la salle de réunion près de l'ascenseur', comprenant suivant le plan versé en cause une surface de 100 m<sup>2</sup>), mais que cet étage a été occupé par SOC1) ''seit geraumer Zeit''. Le point 1) de la convention prévoit "... der Mieter verpflichtet sich, das Hotel, einschliesslich des ersten Stocks bis zum 24 Januar 2015 zu räumen". Sous le point 3) il est dit "der Vermieter verzichtet auf Schadensersatz für die Nutzung des ersten Stocks, sofern der Mieter seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung integral und fristgemäss erfüllt".*

*Dans la mesure où SOC1) a signé la convention elle est actuellement malvenue pour contester l'occupation du premier étage.*

*Il est constant qu'aucun montant n'a été prévu à titre d'indemnité d'occupation, et la période exacte pendant laquelle cette partie entière de l'immeuble a été occupée par SOC1) ne résulte pas du dossier.*

*Or tel que cela résulte des développements qui précèdent une salle de réunion de 100 m<sup>2</sup> a été occupée par Y dès la signature du contrat bail. Lors des débats de première instance, SOC1) n'a pas contesté l'occupation du premier étage et s'est limitée à affirmer qu'aucun loyer supplémentaire pour cette occupation n'a été prévue, ses déclarations valant aveu judiciaire dans son chef et empêchent SOC1) à contester toute occupation du premier étage à défaut de preuve contraire. Le plan versé par le mandataire de Y indiquant les différentes pièces ('bureau de Y', 'back office', 'salle de réunion', et 'dépôt'), confirme, par ailleurs, que toutes les pièces de l'étage ont été occupées par SOC1) et non seulement 'la salle de réunion'.*

*C'est dès lors à bon droit que le premier juge a retenu que l'indemnité d'occupation est due pour la période du 11 octobre 2010 au 31 janvier 2015 (date du déguerpissement du premier étage).*

*Quant au montant mensuel de l'indemnité d'occupation le premier juge a retenu que 'les parties sont tombées d'accord, en cours de plaidoiries, à fixer ce montant à 8780 euros'.*

*Il résulte des explications fournies par SOC2) que les surfaces et le prix au mètre carré ont été fixés par les parties, lors de plaidoiries en première Instance, comme suit :*

- Bureau 170m<sup>2</sup> au prix de 22/m<sup>2</sup>, soit 3.740.- euros*
- Archives 630m<sup>2</sup> au prix de 8/m<sup>2</sup>, soit 5.040.- euros, soit un loyer de 8.780 euros par mois.*

*Cet accord est actuellement contesté par SOC1).*

*Il est, en effet, en instance d'appel, toujours loisible aux parties de contester un montant qu'elles ont omis de contester en première instance.*

*SOC1) conteste actuellement le montant au vu de l'état non aménagé de l'étage en cause. Or, il résulte du plan versé en la cause que l'étage a été occupé par Y en tant que bureau et salle de réunion et que les autres pièces servaient à titre de dépôt. Dans ces conditions, les prix respectifs au mètre carré retenus lors des plaidoiries de première instance sont justifiés. >>*

*alors que ce faisant, **première branche**, le Tribunal a violé la théorie de l'enrichissement sans cause, en ce qu'il n'a à aucun moment vérifié, avant de faire droit à la demande de la partie défenderesse en cassation, si les conditions de son application étaient remplies en l'espèce, partant si l'action de in rem verso était justifiée en l'espèce. Le Tribunal n'a à aucun moment vérifié sinon constaté un appauvrissement éventuel de la société défenderesse en cassation en corrélation avec un enrichissement de la part de la société demanderesse en cassation.*

*et alors que, **seconde branche**, à titre subsidiaire, la motivation du jugement attaqué manque pour le moins de base légale au regard des mêmes applications et théories, en ce que les juges, ayant décidé - pour des motifs illégaux ainsi qu'il résulte de l'énoncé de la première branche du présent moyen de cassation - que la demande en paiement des indemnités d'occupation était fondée, n'ont pas vérifié si les conditions de l'action de in rem verso ont été remplies et que partant, en cet état, les constatations du jugement attaqué sont insuffisantes pour permettre d'en vérifier la légalité si bien que le jugement manque de base légale. »,*

**et le quatrième,**

*« **dans sa première branche**, de la violation sinon d'un refus d'application des règles de la théorie de l'enrichissement sans cause, sanctionnées par l'action de in rem verso, sinon des articles 1371 et suivants du Code civil, et, **dans sa seconde branche**, du manque de base légale au regard des applications précitées,*

*en ce que le Tribunal a déclaré fondée en instance d'appel la demande adverse en condamnation de la demanderesse en cassation au paiement d'un montant de 20.358,71 € (en toutes lettres vingt mille trois cent cinquante-huit virgule soixante et onze euros) à titre d'indemnité d'occupation de l'hôtel pour la période du 16.04.2016 au 30.04.2016 et d'un montant de 66.145.- € (en toutes lettres soixante-six mille cent quarante-cinq euros) à titre d'indemnité d'occupation de l'hôtel pour la période du 01.05.2016 au 20.20.2016, étant précisé que ce qui est attaqué par le présent moyen est la condamnation de la partie demanderesse en cassation au paiement d'une indemnité d'occupation, sans s'assurer que les conditions de la théorie de l'enrichissement sans cause et de l'action de in rem verso étaient remplies,*

*aux motifs que << lors des plaidoiries en date du 12 avril 2016 SOC2) a augmenté sa demande en condamnation de SOC1) au titre de l'indemnité d'occupation pour les mois de juin 2015 à avril 2016, échus depuis le jugement entrepris, soit un montant de 447.891,51 euros (11 x (99.217,41 - 58.500)), à augmenter du montant journalier de 3.307,25 euros (99.217,41/30 jours) à partir du 1<sup>er</sup> mai 2016 jusqu'au jour du jugement à intervenir au titre d'indemnité d'occupation, avec les intérêts de retard légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.*

*Cette demande ayant un lien avec la demande initiale est recevable et fondée pour le montant de 447.891,51 euros pour la période de juin 2015 à avril 2016 inclus et pour le montant de 66.145.- euros pour la période du 1<sup>er</sup> au 20 mai 2016, date du prononcé du présent jugement >>.*

*alors que ce faisant, **première branche**, le Tribunal a violé le principe de l'enrichissement sans cause, en ce qu'il n'a à aucun moment vérifié, avant de faire droit à la demande de la partie défenderesse en cassation, si les conditions de son application étaient remplies, partant si l'action de in rem verso était justifiée. Le Tribunal n'a à aucun moment vérifié sinon constaté un appauvrissement éventuel de la société défenderesse en cassation en corrélation avec un enrichissement de la part de la société demanderesse en cassation, pour les périodes en question.*

*et alors que, seconde branche, à titre subsidiaire, la motivation du jugement attaqué manque pour le moins de base légale au regard des mêmes applications et théories, en ce que les juges, ayant décidé - pour des motifs illégaux ainsi qu'il résulte de l'énoncé de la première branche du présent moyen de cassation - que la demande en paiement des indemnités d'occupation était fondée, n'ont pas vérifié si les conditions de l'action de in rem verso ont été remplies et que partant, en cet état, les constatations du jugement attaqué sont insuffisantes pour permettre d'en vérifier la légalité si bien que le jugement manque de base légale » ;*

Attendu que les moyens tirés d'une violation, par la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation, des règles de la théorie de l'enrichissement sans cause, qui en constitue le fondement selon la demanderesse en cassation, sans vérifier la réalisation des conditions d'application de celle-ci, sinon de la violation des dispositions visées aux moyens, respectivement d'un défaut de base légale par rapport aux mêmes règles et dispositions du fait de constatations insuffisantes de nature à permettre la vérification de la légalité de la décision constituent des moyens de droit nouveaux, non soutenus devant la Cour d'appel ; qu'en ce qu'ils comporteraient un examen des circonstances de fait, ils sont mélangés de fait et de droit ;

Qu'il en suit qu'ils sont irrecevables ;

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

*tiré « de la violation de l'article 1134 du Code civil qui dispose que << Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. (...) Elles doivent être exécutées de bonne foi. >>,*

*en ce que, le Tribunal a retenu la validité de la convention du 18 décembre 2014, alors que celle-ci n'est ni à qualifier de convention légalement formée ni ne remplit la condition de l'exécution de bonne foi, alors que la société demanderesse en cassation, à travers son représentant légal, Y, avait clairement et sans une ambiguïté fait savoir dans son << Begleitschreiben >> du 18 décembre 2014 << Des Weiteren erlaube ich mir Sie darauf hinzuweisen, dass meine Zustimmung zu dieser Vereinbarung nur unter der ausdrücklichen Bedingung gegeben ist, dass der einvernehmlich angestrebte möglichst reibungslose Übergang des Hotelbetriebs und die hiermit verbundene Übergabe an A) gewährleistet ist und die betreffenden Vereinbarungen mit Letztgenannten unterzeichnet sind. >>, passage qui équivaut à une véritable clause conditionnelle qui ne figure pas sur le texte de la convention datée du 18 décembre 2014,*

*aux motifs que << le Tribunal retient qu'il ne résulte pas des pièces et éléments du dossier lui soumis que SOC1) respectivement Y aient voulu faire dépendre la signature de la convention de la reprise de l'hôtel par A), et qu'il y a lieu de conclure qu'en l'espèce SOC1) a accepté la convention en bonne et due forme sans y émettre la moindre réserve >>,*



*alors que ce faisant, il y a lieu de considérer que la convention telle qu'elle a été appliquée par la juridiction d'appel n'est pas à qualifier de convention légalement formée, une convention légalement formée doit être absolument claire, transparente et univoque et ne laisser d'espace à aucune interprétation sinon pareille convention viole les dispositions de l'article 1134 du Code civil. Elle ne peut, dans ces conditions, tenir lieu de loi entre parties. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de la violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, de l'existence et de l'étendue des obligations contractuelles entre parties, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et qui échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

Qu'il en suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

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

Attendu que la partie demanderesse en cassation devant supporter les 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 ;

met les dépens de l'instance en cassation à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOC1) avec distraction au profit de Maître Pierre METZLER, 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 Monique SCHMITZ, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.