

**N° 04 / 2020**  
**du 09.01.2020.**  
**Numéro CAS-2019-00015 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg**  
**du jeudi, neuf janvier deux mille vingt.**

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,  
Monique SCHMITZ, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**A)**, demeurant à (...),

**demandeur en cassation,**

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

**et:**

**1) B)** et son épouse

**2) C)**, demeurant ensemble à (...),

**défendeurs en cassation,**

**comparant par Maître Jean TONNAR**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

---

Vu le jugement attaqué, numéro 2018TALCH03/00211, rendu le 4 décembre 2018 sous le numéro TAL-2018-05495 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 1<sup>er</sup> février 2019 par A) à B) et à C), déposé le 5 février 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 21 mars 2019 par B) et par C) à A), déposé le 28 mars 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Eliane EICHER et les conclusions du premier avocat général Serge WAGNER ;

### **Sur les faits :**

Selon le jugement attaqué, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette avait condamné A) au paiement d'arriérés de loyer à B) et C), résilié le contrat de bail entre parties et condamné A) au déguerpissement des lieux loués. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation partielle, réduit le montant de la condamnation au paiement d'arriérés de loyer prononcée en première instance, a confirmé le jugement entrepris pour le surplus, sauf à reporter le point de départ du délai de déguerpissement, a condamné A) au paiement d'arriérés de loyer échus depuis le jugement dont appel et a dit non fondée sa demande en dommages-intérêts.

### **Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :**

Les défendeurs en cassation soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi en raison de la non-conformité des moyens de cassation à l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Une éventuelle irrecevabilité des moyens de cassation est sans incidence sur la recevabilité du pourvoi.

Il en suit que moyen d'irrecevabilité du pourvoi n'est pas fondé.

Le pourvoi, introduit dans les formes et délai de la loi, est recevable.

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

*« Quant à la nullité du bail*

*Le Sieur A) avait demandé la nullité du contrat de bail en raison des vices l'entachant notamment pour avoir été contraire aux dispositions urbanistiques (cf document 1) au moment de sa conclusion. Nul n'est censé ignorer la loi.*

*En effet, les juges du fond ont rejeté ce moyen en retenant :*

*<< Force est de constater que le Sieur A) admet qu'il savait au moment de la conclusion du bail qu'il ne pourrait pas immédiatement s'inscrire, ce qu'il a donc volontairement accepté >>.*

*Pourtant ainsi que la Cour de Cassation Française l'avait souligné :*

*<< Le fait que le preneur avait accepté le logement en l'état ne déchargeait pas le bailleur de son obligation de délivrance >>.*

*Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 février 2010, 09-12.691*

*En conséquence, l'arrêt attaqué encourt la cassation. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, le cas d'ouverture invoqué.

Le moyen ne précise pas quel texte de loi aurait été violé.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

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

*« Quant au trouble de jouissance : l'exception d'inexécution*

*L'exception d'inexécution prévue à l'article 1134-2 du code civil permet à un des cocontractants de suspendre ses obligations contractuelles en cas de violation des obligations contractuelles par l'autre partie.*

*En l'occurrence, le sieur A) a subi de graves troubles de jouissance de son appartement du fait des manquements des parties adverses.*

*Le fait de pouvoir s'inscrire administrativement à la commune conditionne l'obtention de droits civils et patrimoniaux importants.*

*D'autant plus, que le lourd retard de ladite inscription du fait de la violation des dispositions urbanistiques du fait des parties adverses, fait reconnu par elles, a empêché le sieur A) de pouvoir organiser le regroupement familial tant espéré ; raison principale pour laquelle le sieur A) avait consenti à contracter le contrat de bail litigieux.*

*Ce retard d'inscription a par ailleurs entraîné la perte de l'obtention de trois mois de RMG (et non seulement de prestation de chômage comme retenu par les juges du fond).*

*Les juges du fond se contentant d'écrire, alors que ces faits ne sont pas contestés, qu'aucune pièce probante ne renseignerait sur ces troubles de jouissance, et cela sans même permettre la production de dites pièces, ceci aux dépens des droits les plus élémentaires du Sieur A).*

*Ainsi c'est à tort que les juges du fond ont rejeté l'exception d'inexécution soulevée par le sieur A).*

*En conséquence, l'arrêt attaqué encourt la cassation. ».*

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, des éléments factuels et des preuves relatifs aux troubles de jouissance invoqués par le locataire, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que le moyen ne saurait être accueilli.

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

*« Procédure contraire à l'article 6-1 Convention Européenne des droits de l'Homme*

*Les juges du fond ont motivé leur décision en se basant uniquement sur une pièce très contestable et contestée dite l'attestation de l'entreprise de construction Cardoso, ayant des relations d'affaires étroites avec les parties adverses et par ailleurs ne respectant pas les formes exigées par la loi pour une attestation testimoniale.*

*Ceci est une violation manifeste et grave des droits de la défense garantis par notre Constitution et l'article 6-1 Convention Européenne des droits de l'Homme.*

*En conséquence, l'arrêt attaqué encourt la cassation. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué.

Le moyen ne précise pas en quoi les droits de défense du demandeur en cassation auraient été lésés.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

**Sur le quatrième moyen de cassation :**

*« Quant à la résiliation du bail*

*Les juges du fond ont motivé leur décision de résilier judiciairement le contrat de bail au profit des bailleurs uniquement en prétendant relever une violation grave par le Sieur A) de son obligation contractuelle de payer son loyer mensuellement.*

*Les juges du fond ayant à tort requalifié l'exception d'inexécution analysée au deuxième moyen du présent pourvoi.*

*En conséquence, l'arrêt attaqué encourt la cassation. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, le cas d'ouverture invoqué.

Le moyen ne précise pas quel texte de loi aurait été violé.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

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

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.

Il serait inéquitable de laisser à charge des défendeurs en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur allouer l'indemnité de procédure sollicitée de 2.000 euros.

**PAR CES MOTIFS,**

**la Cour de cassation :**

rejette le pourvoi ;

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

condamne le demandeur en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne le demandeur en cassation aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean TONNAR, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de l'avocat général Monique SCHMITZ et du greffier Viviane PROBST.