

N° 74 / 2020
du 04.06.2020.
Numéro CAS-2019-00077 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, quatre juin deux mille vingt.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour de cassation,
Jeannot NIES, procureur général d'Etat adjoint,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

X, demeurant à (...),

demandeur en cassation,

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

et:

la société anonyme SOC1, 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 la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente instance par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour.

Vu le jugement attaqué, numéro 2019TALCH03/00079, rendu le 26 mars 2019 sous le numéro TAL-2018-03064 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 12 juin 2019 par X à la société anonyme SOC1), déposé le 14 juin 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 23 juillet 2019 par la société SOC1) à X, déposé le 29 juillet 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et les conclusions du premier avocat général Serge WAGNER ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

La défenderesse en cassation soulève l'irrecevabilité du pourvoi au motif que l'adresse indiquée par le demandeur en cassation dans l'acte de signification du mémoire en cassation serait erronée.

La défenderesse en cassation n'établit pas que l'adresse indiquée par le demandeur en cassation dans ledit acte ne soit pas correcte.

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

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

Sur les faits :

Selon le jugement attaqué, le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, avait déclaré fondée la demande en paiement d'arriérés de loyer et de charges et la demande en paiement du solde pour pas-de-porte dirigée par la société bailleuse SOC1) contre le locataire X, avait déclaré résilié le contrat de bail entre parties aux torts exclusifs du locataire et avait condamné ce dernier au déguerpissement des lieux loués. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel, a confirmé le jugement entrepris et a augmenté le montant des arriérés de loyer et de charges à payer.

Sur les premier et deuxième moyens de cassation réunis:

le premier, « *Tiré de la violation de l'article 1719 du code civil qui dispose que*

<< le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée

3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail >>.

En combinaison avec l'article 1134-2 du code civil qui dispose que

<< Lorsque l'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée. >>

En ce que le tribunal a décidé que

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement, reçoit l'appel en la forme, le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 mars 2018, sauf en ce qui concerne le délai de déguerpissement d'un mois qui commencera à courir à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à la société anonyme SOC1) SA de l'augmentation de ses demandes en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges et déclare ces demandes recevables, partant

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) SA en paiement de la somme de (111.243,65.- - 30.271.- 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOC1) SA la somme de 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) SA en paiement de la somme de (5.986,33.- - 1.918,95.- 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOC1) SA la somme de 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges,

dit qu'il n'y a pas lieu de nommer un expert pour évaluer la valeur locative des lieux loués,

dit recevable mais non fondée la demande d'X en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOCI) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOCI) SA le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne X aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Aux motifs que :

<< Enfin, X reproche à la société anonyme SOCI) SA que les volets seraient bloqués, de sorte que le local serait inexploitable dans la mesure où les clients devraient s'installer dans le noir.

L'article VII), dernier alinéa, du contrat de bail du 9 novembre 2017 dispose que "Preneurs devront faire exécuter à leurs frais toutes les réparations locatives, y compris les réparations à l'intérieur de l'immeuble, et veiller spécialement à l'entretien des installations sanitaires, électriques et de chauffage ainsi qu'aux fenêtres, portes et volets, au ramonage périodique des cheminées et au nettoyage des canalisations resp. citernes".

Il se dégage dès lors de ce qui précède que les réparations relatives au blocage des volets incombent au locataire >>.

Pour en déduire que :

Au vu de tout ce qui précède et du dossier soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal retient qu'X ne rapporte pas la preuve à suffisance de droit de l'engagement respectivement de la promesse de la société anonyme SOCI) S.A. d'effectuer des travaux de rénovation et/ou d'installation et qu'il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'X ne saurait faire jouer en l'espèce l'exception d'inexécution à l'égard de la société anonyme SOCI) SA.

Alors que (première et unique branche)

L'exception d'inexécution telle que posée par l'article 1134-2 est une faculté offerte au contractant pour palier à l'inexécution fautive par son cocontractant de son obligation.

L'article 1719 du code civil impose au bailleur de délivrer une chose en état de service à l'usage pour lequel la chose a été louée.

Or, en l'espèce, le local commercial loué par la société SOCI) à Monsieur X se trouvait totalement inexploitable du fait notamment que les volets électriques ne s'ouvraient pas, laissant le local dans le noir total.

Outre le problème des volets, le local commercial était atteint de plusieurs vices rendant impossible son exploitation commerciale qui ont été listés dans le constat d'huissier Tapella du 9 août 2017 (pièce n°5 de Me Schiltz), notamment le

fait qu'il n'y avait pas d'arrivée d'eau à l'endroit où l'évier devait être installé et le fait que les interrupteurs ne disposent pas de division pour plusieurs circuits de sorte que l'ensemble des luminaires sont allumés ou éteints par un seul et même interrupteur situé à l'entrée du local.

Malgré plusieurs réclamations de la part de Monsieur X, la société SOC1) n'a jamais pris ses responsabilités et remis en état le local commercial loué.

Du fait de cette inexécution, Monsieur X n'a pas été mis en mesure d'exploiter le local commercial loué et donc d'en tirer profit.

Le juge d'appel s'est à tort fondé sur le contrat de bail du 9 novembre 2017 pour retenir que la réparation des volets incombait à Monsieur X lequel stipule que les << preneurs devront faire effectuer à leurs frais toutes les réparations locatives, y compris les réparations à l'intérieur de l'immeuble, et veiller spécialement à l'entretien des sanitaires, électriques et de chauffage ainsi qu'aux fenêtres, portes et volets, au ramonage périodique des cheminées et au nettoyage des canalisations resp. citernes >>.

Or, si dans le cadre d'une location, les menus travaux sont à charge du locataire, tels que les travaux d'entretien, la peinture, l'entretien des volets, il est constant que les réparations plus importantes touchant au gros-œuvre, comme la réparation des volets électriques, qui est un élément encastré dans la façade même du bâtiment, la réfection des canalisations d'eau ou du circuit électrique revient au bailleur.

Le juge d'appel, tout en reconnaissant ces différents vices, a considéré à tort que la réparation et la remise en état incombait au preneur.

Or, la clause du contrat de bail du 9 novembre 2017 précitée ne saurait exonérer le bailleur de délivrer un local conforme à son obligation contractuelle.

C'est ce qu'a reconnu la Cour de cassation française dans un arrêt du 11 avril 2019 dans un cas similaire à celui d'espèce (pièce n° 12 de Me Schiltz) :

<< Vu l'article 1719 du code civil ;

Attendu que, pour écarter l'exception d'inexécution soulevée par la société Soc2) et fixer la créance de loyer de la société Soc3) au passif de cette société, l'arrêt retient que le contrat de bail met à la charge du preneur les travaux de mise en conformité, que le système d'extraction en place n'avait donné lieu à aucune difficulté jusqu'à ce que la société Soc4) modifie les lieux et les locataires successifs ont pu avoir une activité générant un certain chiffre d'affaires, que la bailleuse a entrepris, sans délai, les démarches nécessaires auprès du syndic de copropriété en vue d'obtenir l'autorisation de réaliser une gaine d'extraction en façade de l'immeuble conforme aux normes réglementaires, qu'elle a finalement obtenue judiciairement, ce qui établit qu'il existait une possibilité de régularisation, de sorte qu'il n'était pas démontré un manquement de la société Soc3) à son obligation de délivrance ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle relevait que le local était équipé d'un système d'extraction des fumées qui, dès l'origine, n'était pas conforme aux normes de sécurité et que ce n'était que le 14 avril 2016, après la restitution des clés par la locataire, que la bailleuse avait obtenu l'autorisation du syndicat de copropriété nécessaire pour entreprendre les travaux de mise aux normes, ce dont il résultait que la bailleuse avait manqué à son obligation de délivrer des locaux conformes à la destination contractuelle, dont elle ne pouvait être exonérée par la clause du bail mettant à la charge du preneur les travaux de mise en conformité, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ; >>

Constatant la violation de la société SOC1) de son obligation de délivrer un local conforme à l'usage qui devait en être fait, Monsieur X a donc à bon droit fait application de l'exception d'inexécution offerte par l'article 1134-2 du code civil en suspendant le paiement des loyers jusqu'à ce que le local soit remis en état.

L'obligation du bailleur de fournir un local conforme à sa destination ne saurait être corroborée à une quelconque promesse de la part de ce dernier de remettre le local en état, mais fait partie intégrante du contrat de bail.

Dès lors

En retenant que Monsieur X ne rapportait pas la preuve de l'engagement, respectivement de la promesse de la société SOC1) d'effectuer des travaux de rénovation, alors que la présence d'une clause de mise en conformité dans le contrat de bail n'exonère pas la société SOC1) de délivrer un local à sa destination, pour conclure que l'exception d'inexécution ne pouvait jouer en l'espèce, la Cour d'Appel a violé les articles 1719 et 1134-2 du code civil.

Partant, le jugement d'appel encoure la Cassation. »,

et

*le **deuxième**, « Tiré de la violation de l'article 1719 du code civil*

<< le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

1° de délivrer au preneur la chose louée

2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée

3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail >>.

En combinaison avec l'article 1134-2 du code civil qui dispose que

<< Lorsque l'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la

contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée. >>

En ce que le tribunal a décidé que

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 mars 2018, sauf en ce qui concerne le délai de déguerpissement d'un mois qui commencera à courir à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à la société anonyme SOC1) SA de l'augmentation de ses demandes en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges et déclare ces demandes recevables,

partant

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) SA en paiement de la somme de (111.243,65.- - 30.271.-80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOC1) SA la somme de 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) SA en paiement de la somme de (5.986,33.- - 1.918,95.-4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOC1) SA la somme de 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges,

dit qu'il n'y a pas lieu de nommer un expert pour évaluer la valeur locative des lieux loués,

dit recevable mais non fondée la demande d'X en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOCI) SA le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne X aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Aux motifs que

<< En vertu de l'article 1728 du code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Nouvelles, tome VI, Le louage des choses, Des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que le locataire accuse des arriérés de loyers et de charges correspondant à des montants réduits à ce titre pour une période de plus d'une année et demie >>.

Pour en déduire que :

<< Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et de charges, le tribunal retient qu'X a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

Au vu de ces considérations, il y a dès lors lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a déclaré résilié le bail aux torts exclusifs d'X et l'a condamné à déguerpir des lieux sauf à préciser que le délai de déguerpissement d'un mois commencera à courir à partir de la signification du présent jugement >>.

Alors que (première et unique branche)

Le juge d'appel s'est fondé sur l'article 1728 selon lequel l'obligation de payer le prix constitue une des obligations principales pesant sur le preneur pour considérer que Monsieur X a commis une faute grave justifiant la résiliation du bail commercial.

Cependant, il ressort des éléments développés plus avant que le non-paiement des loyers par Monsieur X est dû à la violation par le bailleur de son obligation de délivrer une chose en état de servir à l'usage pour lequel la chose a été louée.

Monsieur X a donc fait usage de l'exception d'inexécution telle que posée par l'article 1134-2 qui est une faculté offerte au contractant pour palier à l'inexécution fautive par son cocontractant de son obligation.

Le juge d'appel a correctement considéré qu'il lui appartenait d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présentait un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation du bail.

Or, pour conclure à la résiliation du bail, le juge d'appel s'est uniquement fondé sur l'article 1728 du code civil sans prendre en considération les articles 1719 et 1134-2 du code civil.

Il ressort pourtant du jugement d'appel que le local était affecté de nombreux vices le rendant impropre à son exploitation.

En considérant que le non-paiement du loyer constituait une faute grave justifiant la résiliation du bail sans prendre en compte la violation du bailleur de l'article 1719 du code civil, justifiant l'application de l'article 1134-2 du code civil, le juge d'appel a violé les textes susvisés.

Dès lors

En ignorant purement et simplement l'application par la partie concluante de l'article 1134-2 au motif de la violation par le bailleur de son obligation tirée de l'article 1729 du code civil, le juge d'appel a violé les articles 1134-2 et 1729 du code civil.

Partant le jugement d'appel encoure la cassation. ».

Sous le couvert du grief tiré de la violation des dispositions visées aux moyens, ceux-ci ne tendent qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, d'une part, de l'existence et du contenu des obligations qui forment l'objet du contrat et, d'autre part, de la gravité du manquement par le locataire à ses obligations justifiant la résiliation du contrat de bail, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il en suit que les deux moyens ne sauraient être accueillis.

Sur le troisième moyen de cassation :

« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution qui dispose que

<< tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >>.

ainsi que de l'article 249 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que

<< La rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements (...) >>.

En ce que le tribunal a décidé que

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 28 mars 2018, sauf en ce qui concerne le délai de déguerpissement d'un mois qui commencera à courir à partir de la signification du présent jugement,

donne acte à la société anonyme SOC1) SA de l'augmentation de ses demandes en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges et déclare ces demandes recevables,

partant

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) SA en paiement de la somme de (111.243,65.- - 30.271.-80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOC1) SA la somme de 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) SA en paiement de la somme de (5.986,33.- - 1.918,95.- 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOC1) SA la somme de 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges,

dit qu'il n'y a pas lieu de nommer un expert pour évaluer la valeur locative des lieux loués,

dit recevable mais non fondée la demande d'X en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant condamne X à payer à la société anonyme SOCI) SA le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne X aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Aux motifs que

<< En vertu de l'article 1728 du code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Nouvelles, tome VI, Le louage des choses, Des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que le locataire accuse des arriérés de loyers et de charges correspondant à des montants redus à ce titre pour une période de plus d'une année et demie >>.

Pour en déduire que :

<< Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et de charges, le tribunal retient qu'X a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

Au vu de ces considérations, il y a dès lors lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a déclaré résilié le bail aux torts exclusifs d'X et l'a condamné à déguerpir des lieux sauf à préciser que le délai de déguerpissement d'un mois commencera à courir à partir de la signification du présent jugement >>.

Alors que (première et unique branche)

Pour prononcer la résiliation du bail commercial, le juge d'appel a considéré que le non-paiement de la part de Monsieur X des loyers constituait une violation d'une obligation principale du preneur au regard de l'article 1728 du code civil.

Le juge a également considéré que le non-paiement du loyer et des charges durant un an et demi suffisait à caractériser la gravité de la faute et justifiait donc la résiliation du bail et la condamnation au déguerpissement de ce dernier.

Cependant Monsieur X avait soulevé, pour justifier ces arriérés de loyer et de charge, l'exception d'inexécution eu égard à la violation de la part du bailleur de son obligation de délivrer un local conforme à sa destination.

Monsieur X avait également soulevé que le non-paiement du loyer de sa part ne saurait constituer une faute grave, alors qu'un premier contrat de bail avait été signé en mai 2017, puis un second en novembre 2017.

Or, le second contrat de bail a été signé par le bailleur en connaissance de cause des problèmes d'arriérés de loyers accumulés.

Partant, la partie X avait soulevé que les arriérés de paiement ne pouvait constituer une faute grave justifiant la résiliation du bail alors que ces arriérés existaient déjà au moment de la signature du bail.

Le juge d'appel, en se contentant de relever que les arriérés de loyer d'un an et demi justifiaient à eux seuls la résiliation du bail et la condamnation au déguerpissement n'a pas motivé sa décision de ne pas appliquer l'article 1134-2 du code civil en faveur de Monsieur X bien que ce dernier avait soulevé l'application de cet article.

De même, le juge d'appel n'a aucunement pris position sur le fait que la partie adverse avait signé un contrat de bail en novembre 2017 en connaissance des arriérés de loyer.

Il appartenait dès lors au juge d'appel de motiver sa décision sur ce point et d'indiquer en quoi l'exception d'inexécution invoquée par la partie X ne pouvait s'appliquer au cas d'espèce.

Dès lors

En omettant de répondre aux moyens soulevés par la partie concluante, le juge d'appel a violé les articles 89 de la Constitution et 249 du Nouveau code de procédure civile.

Partant, le jugement d'appel encoure la cassation. ».

En tant que tiré de la violation des articles 89 de la Constitution et 249, alinéa 1, du Nouveau code de procédure civile, le moyen vise le défaut de motifs, qui est un vice de forme.

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

Par les développements cités au moyen, les juges d'appel ont motivé leur décision sur les points critiqués.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

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

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

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation :

déclare le pourvoi recevable ;

le rejette;

condamne le demandeur en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne le demandeur en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la société anonyme SCHILTZ et SCHILTZ, 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 du procureur général d'Etat adjoint Jeannot NIES et du greffier Viviane PROBST.

Conclusions du Ministère Public

dans l'affaire de cassation

X

contre

la société anonyme SOC1

(Numéro CAS-2019 – 00077 du registre)

Par mémoire signifié en date du 12 juin 2019 et déposé au greffe de la Cour le 14 juin 2019, X a introduit un pourvoi en cassation contre un jugement contradictoirement rendu entre parties le 26 mars 2019 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, dans la cause inscrite sous le numéro TAL-2018-03064.

Il ne résulte pas des pièces du dossier à quelle date ce jugement a été signifié au demandeur en cassation.

Le pourvoi, déposé dans les forme et délai de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation telle que modifiée, est recevable.

Le mémoire en réponse, signifié le 23 juillet 2019 à X en son domicile élu et déposé au greffe de la Cour le 29 juillet 2019, peut être pris en considération pour avoir été signifié dans le délai et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

Faits et rétroactes

Par requête déposée en date du 15 décembre 2017 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme a fait convoquer X pour le condamner à payer la somme de 16.171.- euros à titre d'arriérés de loyers, la somme de

1.165,97.- euros à titre de charges impayées, la somme de 38.800.- euros à titre de pas-de-porte impayé et la somme de 20.100.- euros à titre d'indemnité de relocation, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société anonyme SOC1 a demandé encore de voir résilier le bail existant entre parties aux torts exclusifs d'X et en conséquence de condamner ce dernier au déguerpissement des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef ou avec elle.

Par jugement du 28 mars 2018, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, reçut les demandes principales et reconventionnelles en la forme, donna acte à la société anonyme SOC1 de l'augmentation de sa demande en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges, dit la demande en paiement de la société anonyme SOC1 à titre d'arriérés de loyers fondée à hauteur de 30.271.- euros, condamna X à payer à la société anonyme SOC1 la somme de 30.271.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 16.171.- euros à partir du 15 décembre 2017 et sur le montant de 14.100.- euros à partir du 14 mars 2018, date des demandes respectives en justice, jusqu'à solde, dit la demande en paiement de la société anonyme SOC1 à titre de charges partiellement fondée à hauteur de 1.918,95.- euros, condamna X à payer à la société anonyme SOC1 la somme de 1.918,95.- euros avec les intérêts légaux sur le montant de 576,18.- euros à partir du 15 décembre 2017 et sur le montant de 1.342,77.- euros à partir du 14 mars 2018, date des demandes respectives en justice, jusqu'à solde, dit la demande en paiement de la société anonyme SOC1 à titre de solde du pas-de-porte fondée à hauteur de 38.800.- euros, condamna X à payer à la société anonyme SOC1 la somme de 38.800.- euros avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde, résilia le contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs du locataire, condamna X à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai d'un mois à partir de la notification du jugement, au besoin autorisa la partie demanderesse à faire expulser la partie défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés, dit la demande de la société anonyme SOC1 en paiement d'une indemnité de relocation fondée à hauteur de 10.800.- euros, condamna X à payer à la société SOC1 la somme de 10.800.- euros avec les intérêts légaux à partir du 15 décembre 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde, dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement, dit non fondées les demandes reconventionnelles d'X, dit la demande de la société anonyme SOC1 en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 350.- euros, condamna X à payer à la société anonyme SOC1 la somme de 350.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement, et condamna X aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que les parties étaient uniquement liées par le contrat de bail signé en date du 9 novembre 2017 dans la mesure où les affirmations d’X, selon lesquelles il aurait été forcé par la société anonyme SOC1 de signer le contrat du 9 novembre 2017, restaient à l’état de pures allégations et il ne résultait pas non plus des éléments du dossier que Y, salarié de la société anonyme SOC1, se serait engagé à signer l’écrit préparé par X en vertu duquel la société anonyme SOC1 devrait prendre en charge divers travaux de rénovation et d’installation.

D’autant plus, le contrat de bail signé en date du 9 novembre 2017 indiquait clairement à la clause 5.7 que « *le présent contrat de bail avec accord d’approvisionnement annule et remplace le manuscrit du 5 mai 2017* ».

Le tribunal de paix a encore retenu qu’un prétendu accord quant à la promesse par la société anonyme SOC1 d’effectuer des travaux de rénovation et/ou d’installation laissait d’être établi. Par ailleurs, X ne rapportait pas la preuve que le restaurant était inexploitable, de sorte que la demande de la société anonyme SOC1 tendant à la condamnation d’X à lui payer la somme de 30.271.- euros à titre d’arriérés de loyers est fondée, tout comme celle à titre de charges pour le montant de 1.918,95.- euros.

Quant à la demande en paiement du solde du pas-de-porte, le tribunal de paix a retenu qu’au vu des stipulations contractuelles et en l’absence de preuve de paiement et de contestations spécifiques formulées par X, la demande de la société anonyme SOC1 est fondée.

Eu égard aux arriérés de loyers et de charges et au non-paiement du solde du pas-de-porte, le tribunal de paix a estimé qu’X avait gravement manqué à ses obligations et que ces manquements justifiaient la résiliation du contrat de bail aux torts du locataire.

Le tribunal de paix a encore dit que l’indemnité de relocation d’une somme de 10.800.- euros correspondant à trois mois de loyers est également due compte tenu des stipulations contractuelles, des développements antérieurs et en l’absence de contestations spécifiques d’X

Le tribunal de paix a déclaré non fondées les demandes reconventionnelles d’X dans la mesure où ce dernier n’a pas rapporté la preuve de ses moyens invoqués.

De ce jugement lui notifié en date du 30 mars 2018, X a régulièrement relevé appel suivant exploit d’huissier de justice Yves TAPPELLA d’Esch-sur-Alzette du 8 mai 2018.

Par jugement du 26 mars 2019, le tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d’appel, a déclaré l’appel non fondé, a partant confirmé le jugement entrepris du 28 mars

2018, a donné acte à la société anonyme SOC1 de l'augmentation de ses demandes en paiement à titre d'arriérés de loyers et de charges et déclare ces demandes recevables, a partant dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1 en paiement de la somme de (111.243,65.- - 30.271.- =) 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers, a partant condamné X à payer à la société anonyme SOC1 la somme de 80.972,65.- euros à titre d'arriérés de loyers, a dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1 en paiement de la somme de (5.986,33.- - 1.918,95.- =) 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges, a partant condamné X à payer à la société anonyme SOC1 la somme de 4.067,38.- euros à titre d'arriérés de charges.

Le tribunal d'arrondissement a encore dit recevable mais non fondée la demande d'X en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1 en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et a partant condamné X à payer à la société anonyme SOC1 le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a encore condamné X aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Le pourvoi en cassation est dirigé contre ce jugement.

Quant à la recevabilité du pourvoi en cassation qui est contestée

La défenderesse en cassation relève que l'adresse indiquée par la partie demanderesse en cassation aux termes de l'exploit de signification du mémoire en cassation est erronée, de sorte que le pourvoi en cassation serait irrecevable.

Aux termes de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau code de procédure civile :
« Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse. »

Aux termes de l'exploit de signification du mémoire en cassation, le demandeur en cassation a valablement élu domicile en l'étude de Maître Pierrot Schiltz, avocat à la Cour, qui est constitué et occupera pour lui, de sorte que le mémoire en réponse a pu valablement être signifié au demandeur en cassation en son domicile élu.

Le soussigné estime donc que la défenderesse en cassation n'a pas suffisamment justifié en quoi l'indication d'une adresse erronée aura pour effet de porter atteinte à ses intérêts.

Le pourvoi en cassation est donc recevable.

Quant au fond

Quant au premier moyen de cassation

*« Tiré de la violation de l'article 1719 du code civil qui dispose... »
« en combinaison avec l'article 1134-2 du code civil qui dispose... »*

Le demandeur en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir décidé :

« Enfin, X reproche à la société anonyme SOCI que les volets seraient bloqués, de sorte que le local serait inexploitable dans la mesure où les clients devraient s'installer dans le noir.

L'article VII), dernier alinéa, du contrat de bail du 9 novembre 2017 dispose que « Preneurs devront faire exécuter à leurs frais toutes les réparations locatives, y compris les réparations à l'intérieur de l'immeuble, et veiller spécialement à l'entretien des installations sanitaires, électriques et de chauffage ainsi qu'aux fenêtres, portes et volets, au ramonage périodique des cheminées et au nettoyage des canalisations resp. citernes ».

Il se dégage dès lors de ce qui précède que les réparations relatives au blocage des volets incombent au locataire. »¹

pour en déduire que :

« Au vu de tout ce qui précède et du dossier soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal retient qu'X ne rapporte pas la preuve à suffisance de droit de l'engagement respectivement de la promesse de la société anonyme SOCI d'effectuer des travaux de rénovation et/ou d'installation et qu'il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'X ne saurait faire jouer en l'espèce l'exception d'inexécution à l'égard de la société anonyme SOCI »²

Il faut rappeler que vous décidez de façon constante que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation pour interpréter les

¹ Jugement entrepris p. 13

² Jugement entrepris p. 14

conventions³. Contrairement à la jurisprudence française⁴, vous étendez ce pouvoir souverain d'ailleurs même, en matière de droit du travail, à l'interprétation des conventions collectives⁵. Vous reconnaissez ce même pouvoir souverain en matière d'interprétation des usages⁶.

Or, le pouvoir souverain des juges du fond d'interpréter les conventions et les usages, implique celui de déterminer l'existence de celles-ci⁷, ainsi que l'existence et le contenu des obligations qui en forment l'objet⁸.

Ainsi votre Cour a décidé dans une affaire de bail à loyer :

« Mais attendu que la demanderesse en cassation, en reprochant à la juridiction d'appel d'avoir violé les articles 1134, 1162 et 1717 du code civil, tend à soumettre à la Cour l'interprétation faite par le juge d'appel du contrat de bail passé entre parties ; que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour interpréter les clauses d'une convention et l'intention des parties contractantes et que leur décision échappe dès lors au contrôle de la Cour de cassation ; »⁹

Sous le couvert de la violation des articles 1719 et 1134-2 du Code civil, le moyen a trait en réalité à la détermination de l'existence et du contenu des obligations qui forment le contrat, partant de la volonté des parties contractantes, laquelle relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond échappant donc au contrôle de la Cour de cassation.

Le premier moyen de cassation ne saurait partant être accueilli.

Quant au deuxième moyen de cassation

*« Tiré de la violation de l'article 1719 du code civil qui dispose... »
« en combinaison avec l'article 1134-2 du code civil qui dispose... »*

³ Voir, à titre d'exemple : Cour de cassation, 18 avril 2002, n° 25/02 (réponse au deuxième moyen) ; 8 mai 2003, n° 29/03 ; 14 juillet 2005, n° 52/05 ; 9 novembre 2006, n° 52/06.

⁴ BORÉ, La cassation en matière civile, 5^{ème} édition, Dalloz Action 2015, n° 62.162, page 277, la Cour de cassation française se livrant à un contrôle complet des conventions collectives de travail, malgré leur caractère dualiste, mi-contractuelle, mi-réglementaire.

⁵ Cour de cassation, 4 janvier 2007, n° 1/07 (réponse au second moyen) ; 4 janvier 2007, n° 2/07 (réponse au second moyen).

⁶ Cour de cassation, 26 mai 2005, n° 36/05 (réponse à la troisième branche du premier moyen).

⁷ S'agissant des contrats : BORÉ, mentionné ci-avant, n° 67.61, page 331 : pouvoir souverain des juges du fond pour constater l'accord des contractants. S'agissant des usages : idem, n° 62.81, page 267 : pouvoir souverain des juges du fond de constater les usages.

⁸ Idem, n° 62.111, page 271

⁹ Cour de cassation, 8 mai 2008, n° 20/08, n° 2540 du registre (réponse au premier moyen de cassation)

Le demandeur en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir décidé :

« En vertu de l'article 1728 du code civil, l'obligation de payer le prix du bail constitue une des obligations principales pesant sur le preneur, alors que ce prix est la contrepartie de la jouissance locative. Le non-paiement des loyers et avances sur charges locatives aux échéances convenues constitue une violation grave des obligations du locataire justifiant à lui seul la résiliation du bail.

Par ailleurs, le bailleur qui met à la disposition d'un locataire son logement est en droit de pouvoir compter avec une rentrée d'argent régulière et il ne saurait être contraint de patienter pendant des mois avant de rentrer dans ses droits.

Il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Nouvelles, tome VI, Le louage des choses, Des baux en général, n°388 bis).

En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que le locataire accuse des arriérés de loyers et de charges correspondant à des montants réduits à ce titre pour une période de plus d'une année et demie. »¹⁰

pour en déduire :

« Eu égard à l'importance des arriérés de loyers et de charges, le tribunal retient qu'X a manqué gravement à ses obligations et que ces manquements justifient la résiliation du bail aux torts exclusifs du locataire et la condamnation de ce dernier au déguerpissement, sauf à lui accorder un délai de déguerpissement d'un mois à partir de la signification du présent jugement.

Au vu de ces considérations, il y a dès lors lieu de confirmer le premier juge en ce qu'il a déclaré résilié le bail aux torts exclusifs d'X et l'a condamné à déguerpir des lieux sauf à préciser que le délai de déguerpissement d'un mois commencera à courir à partir de la signification du présent jugement. »¹¹

Selon le demandeur en cassation : *« Il ressort pourtant du jugement d'appel que le local était affecté de nombreux vices le rendant impropre à son exploitation. »¹²*

¹⁰ Jugement entrepris p. 15

¹¹ Jugement entrepris p.15

¹² Mémoire en cassation p. 11

Cette affirmation purement gratuite résulte d'une lecture erronée du jugement entrepris.

S'il résulte de la simple lecture du jugement entrepris que l'actuel demandeur en cassation a invoqué l'existence de vices, les juges d'appel n'ont nullement retenu que l'existence de quelconques vices rendent le local « *impropre à son exploitation* ».

Tout au contraire, les juges d'appel ont retenu :

« De plus, au vu de l'ensemble des éléments du dossier soumis à son appréciation et des pièces versées en cause, le tribunal retient encore que la preuve de l'inexploitabilité du local commercial et des parties privatives n'a pas été rapportée à suffisance de droit par X¹³, de sorte que c'est à bon droit que le premier juge a débouté X de ses demandes reconventionnelles. Le premier juge est dès lors à confirmer sur ce point. »¹⁴

Il résulte de la simple lecture du moyen de cassation et du jugement entrepris que les juges d'appel ont relevé des constatations de fait suffisantes pour considérer que les locataires avaient manqué à leurs obligations et pour leur permettre de confirmer la décision de résilier le contrat de bail entre parties.

Cette appréciation relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond échappant donc au contrôle de la Cour de cassation.

Le deuxième moyen de cassation ne saurait partant être accueilli.

Quant au troisième moyen de cassation

*« Tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution civil qui dispose... »
« ainsi que de l'article 249 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose... »*

En ce qui concerne ce moyen qui est tiré du défaut de motifs, il y a lieu de constater que l'article 89 de la Constitution¹⁵ sanctionne l'absence de motifs qui est un vice de forme pouvant revêtir la forme d'un défaut total de motifs, d'une contradiction de motifs, d'un motif dubitatif ou hypothétique ou d'un défaut de réponse à conclusion.¹⁶ Un jugement est régulier en la forme dès qu'il comporte un motif, exprès ou implicite, si incomplet ou si vicieux soit-il, sur le point considéré.¹⁷

¹³ Souligné par le soussigné

¹⁴ Jugement entrepris p. 17

¹⁵ L'article 89 de la Constitution est ainsi libellé : « Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique. »

¹⁶ Boré, ouvrage cité, n° 77.60

¹⁷ Boré, ouvrage cité, n° 77.31

Il est rappelé que « le juge n'est tenu de répondre qu'aux véritables moyens et non aux simples arguments et allégations d'une partie et la motivation de sa décision et sa réponse à un chef de conclusions peut être implicite. »¹⁸

- Selon le demandeur en cassation, il avait soulevé devant les juges d'appel, « pour justifier ces arriérés de loyer et de charge, l'exception d'inexécution eu égard à la violation de la part du bailleur de son obligation de délivrer un local conforme à sa destination. »¹⁹

Le demandeur en cassation d'ajouter : « Le juge d'appel, en se contentant de relever que les arriérés de loyer d'un an et demi justifiaient à eux seuls la résiliation du bail et la condamnation au déguerpissement n'a pas motivé sa décision de ne pas appliquer l'article 1134-2 du code civil en faveur de Monsieur X bien que ce dernier eût soulevé l'application de cet article. »²⁰

Les juges d'appel, après avoir présenté les prétentions et moyens d'X sur 4 pages,²¹ de la société SOC1 sur 3 pages,²² ont répondu sur 4 pages²³ à tous les moyens présentés par l'actuel demandeur en cassation pour venir à la conclusion :

« Au vu de tout ce qui précède et du dossier soumis à l'appréciation du tribunal, le tribunal retient qu'X ne rapporte pas la preuve à suffisance de droit de l'engagement respectivement de la promesse de la société anonyme SOC1 d'effectuer des travaux de rénovation et/ou d'installation et qu'il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent qu'X ne saurait faire jouer en l'espèce l'exception d'inexécution à l'égard de la société anonyme SOC1²⁴. »²⁵

Il y a donc lieu de constater que les juges d'appel ont amplement motivé leur décision en indiquant en quoi l'exception d'inexécution invoquée par l'actuel demandeur en cassation ne pouvait s'appliquer au cas d'espèce.

- Le demandeur en cassation prétend avoir également soulevé devant les juges d'appel « que le non-paiement du loyer de sa part ne saurait constituer une faute grave, alors qu'un premier contrat de bail avait été signé en mai 2017, puis un second an novembre 2017. Or le second contrat

¹⁸ Cour de cassation, 17 octobre 1985, P. 26, p. 303

¹⁹ Mémoire en cassation p. 14

²⁰ Mémoire en cassation p. 15

²¹ Jugement entrepris p. 6-9

²² Jugement entrepris p. 9-11

²³ Jugement entrepris, p. 11-15, point 1.1 Quant à la demande de la société anonyme SOC1 en paiement d'arriérés de loyers et de charges

²⁴ Souligné par le soussigné

²⁵ Jugement entrepris p. 14

de bail a été signé par le bailleur en connaissance de cause des problèmes d'arriérés de loyer cumulés. »²⁶

Donc, il aurait soulevé devant les juges d'appel « *que les arriérés de paiement ne pouvait (sic) constituer une faute grave justifiant la résiliation du bail alors que ces arriérés existaient au moment de la signature du bail.* »²⁷

Il soulève le défaut de réponse sur ce point de la part des juges d'appel.

En ce qui concerne ce point, il y a lieu de souligner d'abord qu'il ne résulte ni du jugement attaqué²⁸, ni des pièces versées, que cet « *argument* » avait effectivement été soulevé devant les juges du fond et ensuite, qu'il s'agit de toute façon d'un simple « *argument* » auquel le juge du fond n'est obligé de répondre et non d'un « *moyen en droit* » nécessitant une réponse.

De toute façon, en retenant que le preneur a manqué gravement à ses obligations au vu de l'importance des arriérés de loyers et de charges, les juges d'appel ont implicitement mais nécessairement répondu à cet « *argument* », à condition que la preuve que cet « *argument* » ait été soulevé devant eux soit rapportée, quod non.

Le troisième moyen de cassation ne saurait partant être accueilli.

Conclusion

Le pourvoi est recevable.

Les trois moyens de cassation ne sauraient être accueillis.

Pour le Procureur Général d'Etat,
Le premier avocat général

Serge WAGNER

²⁶ Mémoire en cassation p. 14 et 15

²⁷ Mémoire en cassation p. 15

²⁸ Voir jugement entrepris p. 6-9, Prétentions et moyens des parties, X

