

**N° 162 / 2020**  
**du 03.12.2020**  
**Numéro CAS-2019-00169 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, trois décembre 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,  
Elisabeth EWERT, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**A),** demeurant à (...),

**demandeur en cassation,**

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

**et:**

**1) 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 Maître Jerry MOSAR,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**2) B),** demeurant à (...),

**3) C),** demeurant à (...),

**4) la société à responsabilité limitée SOC2),** établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

## **défenderesses en cassation.**

---

Vu le jugement attaqué, numéro 2019TALCH03/00138, rendu le 18 juin 2019 sous les numéros TAL-2018-05293, TAL-2018-05691 et TAL-2018-05804 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 2 décembre 2019 par A) à la société anonyme SOC1) (ci-après « *la SOC1* »), à B), à C) et à la société à responsabilité limitée SOC2) (ci-après « *la société SOC2* »), déposé le même jour au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 23 janvier 2020 par la SOC1) à A), à B), à C) et à la société SOC2), déposé le 29 janvier 2020 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Roger LINDEN et les conclusions de l'avocat général Isabelle JUNG ;

### **Sur les faits**

Selon le jugement attaqué, le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, avait dit fondée la demande de la SOC1) en résiliation du contrat de bail la liant à la société SOC2) et à ses trois gérants, A), B) et C) et avait condamné ceux-ci solidairement à payer à la SOC1) des arriérés de loyer et une indemnité de relocation. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé le jugement en ce que le juge de paix avait prononcé la condamnation solidaire des parties défenderesses.

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

#### **Énoncé du moyen**

*« Il est fait grief au jugement attaqué de s'être déclaré compétent pour connaître des demandes de la société anonyme SOC1) S.A., en tant que bailleur, à l'encontre de Monsieur A), gérant de la société SOC2) SARL, de n'avoir dit son appel que partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement de première instance pour le surplus, d'avoir condamner Monsieur A), solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C), à payer des montants à la société anonyme SOC1) S.A., d'avoir dit la demande d'indemnité de procédure la société anonyme SOC1) S.A. recevable et fondée, d'avoir condamné Monsieur A) à une indemnité de procédure de EUR 100 pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance d'appel solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C) et d'avoir rejeté sa demande en indemnité de procédure,*

*aux motifs qu' << Il ressort de la première page de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons que A), B) et Madame C) sont tous trois intervenus à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOC2) >> ; qu' << Ils ont par ailleurs signé l'accord, à la page 4, sous le mention "le preneur", tant pour la société qu'à titre personnel >> ; que << Ledit accord ne fait aucune mention d'une prétendue caution >> et que << Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution >>,*

*alors que - premier moyen - en vertu de l'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, de sorte que le juge ne peut dénaturer la convention des parties,*

*qu'en s'appuyant sur la première page de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons, tout en ignorant que figure à cette même page sous l'énoncé des << soussignés >> l'expression pourtant claire << la société, ci-après dénommée "le PRENEUR" >>, d'où il résulte que l'emploi du féminin singulier renseigne de manière tout à fait claire que le << PRENEUR >> est uniquement la société, à l'exclusion de ses gérants, et en se référant uniquement à la signature des parties en page 4, sous la mention << le PRENEUR >>, pour en déduire la qualification de preneur à titre personnel dans le chef des gérants de la société SOC2) SARL, le jugement a quo a dénaturé la convention claire des parties et a, partant, violé le texte susvisé. ».*

### **Réponse de la Cour**

Sous le couvert du grief tiré 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 dispositions de l'accord qui les ont amenés à retenir que les gérants de la société SOC2) s'étaient engagés à titre personnel en leur qualité de preneurs de la chose louée à l'égard du bailleur, 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 les deuxième et troisième moyens de cassation réunis**

#### **Enoncé des moyens**

**le deuxième,** « *Il est encore fait grief au jugement attaqué de s'être déclaré compétent pour connaître des demandes de la société anonyme SOC1) S.A., en tant que bailleur, à l'encontre de Monsieur A), gérant de la société SOC2) SARL, de n'avoir dit son appel que partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement de première instance pour le surplus, d'avoir condamner Monsieur A), solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C), à payer des montants à la société anonyme SOC1) S.A., d'avoir dit la demande d'indemnité de procédure la société anonyme SOC1) S.A. recevable et fondée, d'avoir condamné Monsieur A) à une indemnité de procédure de EUR 100 pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens de*

*l'instance d'appel solidairement avec la société SOC2) 40<sup>0</sup> SARL, B) et C) et d'avoir rejeté sa demande en indemnité de procédure,*

*aux motifs qu'« Il convient (...) d'examiner si A), B) et Madame C) ont signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en tant que sous-locataires ou si, au contraire, ils se sont portés caution de l'exécution de l'engagement pris par la société SOC2) » ; que « Ledit accord ne fait aucune mention d'une prétendue caution » et que « Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution » ,*

*alors que - deuxième moyen - en vertu de l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes,*

*qu'en se limitant à constater l'absence de mention du terme « caution » aux signatures de l'acte, pour en tirer la qualification de preneur à titre personnel dans le chef des gérants de la société SOC2) SARL, sans rechercher la commune intention des parties et donc en s'en tenant à un certain sens littéral des termes de la convention, le jugement a quo a violé le texte susvisé; »,*

et

**le troisième,** « *Il est en outre reproché au jugement attaqué de s'être déclaré compétent pour connaître des demandes de la société anonyme SOC1) S.A., en tant que bailleur, à l'encontre de Monsieur A), gérant de la société SOC2) SARL, de n'avoir dit son appel que partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement de première instance pour le surplus, d'avoir condamner Monsieur A), solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C), à payer des montants à la société anonyme SOC1) S.A., d'avoir dit la demande d'indemnité de procédure la société anonyme SOC1) S.A. recevable et fondée, d'avoir condamné Monsieur A) à une indemnité de procédure de EUR 100 pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance d'appel solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C) et d'avoir rejeté sa demande en indemnité de procédure,*

*aux motifs qu'« Il convient (...) d'examiner si A), B) et Madame C) ont signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en tant que sous-locataires ou si, au contraire, ils se sont portés caution de l'exécution de l'engagement pris par la société SOC2) » ; que « A), B) et Madame C) sont tous trois intervenus à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOC2) » et que « Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution » ,*

*alors que - troisième moyen - en application de l'article 1162 du Code civil, il y a lieu, dans le doute, d'interpréter la convention contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation,*

*que dans le doute quant à la qualification à donner à l'engagement des gérants de la société SOC2) SARL, dans le cadre de la convention de sous-bail entre*

*cette dernière et son bailleur, le Tribunal d'appel a interprété la convention en faveur de celui qui a stipulé et contre ceux qui ont souscrit l'obligation, d'où le texte susvisé a été violé ;».*

### **Réponse de la Cour**

Les articles 1156 et 1162 du Code civil n'ont pas un caractère impératif, leurs dispositions constituant des conseils donnés aux juges par le législateur pour l'interprétation des conventions et non des règles absolues dont la méconnaissance donne ouverture à cassation.

Il en suit que les deux moyens sont irrecevables.

### **Sur le quatrième moyen de cassation**

#### **Enoncé du moyen**

*« Par ailleurs, il est encore fait grief jugement attaqué de s'être déclaré compétent pour connaître des demandes de la société anonyme SOC1) S.A., en tant que bailleur, à l'encontre de Monsieur A), gérant de la société SOC2) SARL, de n'avoir dit son appel que partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement de première instance pour le surplus, d'avoir condamner Monsieur A), solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C), à payer des montants à la société anonyme SOC1) S.A., d'avoir dit la demande d'indemnité de procédure la société anonyme SOC1) S.A. recevable et fondée, d'avoir condamné Monsieur A) à une indemnité de procédure de EUR 100 pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance d'appel solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C) et d'avoir rejeté sa demande en indemnité de procédure,*

*aux motifs que << A), B) et Madame C) sont tous trois intervenus à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOC2) >> et que << Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution >>,*

*alors que - quatrième moyen - en vertu des articles 2011, 2021 et 2026 du Code civil, l'engagement de caution est un engagement personnel, qui peut être solidaire et indivisible,*

*qu'en constatant que lesdits gérants s'étaient engagés à titre personnel, solidaire et indivisible, pour retenir la qualification de preneur à titre personnel dans le chef des gérants de la société SOC2) SARL, le jugement a quo n'a pas tiré les conclusions légales de ses propres constatations et a partant violé, par refus d'application, les textes susvisés; ».*

### **Réponse de la Cour**

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, 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.

Le moyen met en œuvre la violation de l'article 2011 du Code civil qui définit l'obligation de la caution, la violation de l'article 2021 du même code qui traite de l'effet du cautionnement entre le créancier et la caution en considération respectivement du bénéfice de discussion et de la renonciation de la caution audit bénéficiaire ainsi que d'un engagement solidaire de la caution avec le débiteur et la violation de l'article 2026 du même code qui traite du bénéfice de division, partant plusieurs cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

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

### **Enoncé du moyen**

*« En outre, il est de même reproché jugement attaqué de s'être déclaré compétent pour connaître des demandes de la société anonyme SOC1) S.A., en tant que bailleur, à l'encontre de Monsieur A), gérant de la société SOC2) SARL, de n'avoir dit son appel que partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement de première instance pour le surplus, d'avoir condamner Monsieur A), solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C), à payer des montants à la société anonyme SOC1) S.A., d'avoir dit la demande d'indemnité de procédure la société anonyme SOC1) S.A. recevable et fondée, d'avoir condamné Monsieur A) à une indemnité de procédure de EUR 100 pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance d'appel solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C) et d'avoir rejeté sa demande en indemnité de procédure,*

*aux motifs qu'« Il convient (...) d'examiner si A), B) et Madame C) ont signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en tant que sous-locataires ou si, au contraire, ils se sont portés caution de l'exécution de l'engagement pris par la société SOC2) » ; que « A), B) et Madame C) sont tous trois intervenus à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOC2) » et que « Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution et en ce qu'il a retenu que le juge de paix était compétent pour connaître de la demande de la soc1) à leur égard »>*,

*alors que - cinquième moyen - en vertu de l'application combinée de l'article 3,3° du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 1709 du Code civil, la compétence d'attribution du juge de paix en matière de bail à loyer se limite à toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles,*

*qu'en retenant la qualification de preneur à titre personnel dans le chef des gérants de la société SOC2) SARL, sans que ne soient caractérisés les éléments constitutifs d'un contrat de bail, à savoir la mise à disposition de la jouissance d'un bien à l'usage personnel des gérants et moyennant paiement d'un certain prix, le Tribunal d'appel a privé le jugement a quo de base légale au regard des textes susvisés ; ».*

## Réponse de la Cour

Sous le couvert du grief tiré du défaut de base légale, le moyen ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des dispositions de l'accord qui les ont amenés à retenir que les gérants de la société SOC2) s'étaient engagés à titre personnel en leur qualité de preneurs de la chose louée à l'égard du bailleur et partant la compétence d'attribution du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, 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 sixième moyen de cassation

### Enoncé du moyen

*« Il est enfin fait grief au jugement attaqué de s'être déclaré compétent pour connaître des demandes de la société anonyme SOC1) S.A., en tant que bailleur, à l'encontre de Monsieur A), gérant de la société SOC2) SARL, de n'avoir dit son appel que partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement de première instance pour le surplus, d'avoir condamner Monsieur A), solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C), à payer divers montants à la société anonyme SOC1) S.A., d'avoir dit la demande d'indemnité de procédure la société anonyme SOC1) S.A. recevable et fondée, de l'avoir condamné à une indemnité de procédure de EUR 100 pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens solidairement avec la société SOC2) SARL, B) et C) de l'instance d'appel et d'avoir rejeté sa demande en indemnité de procédure,*

*aux motifs que << l'accord de sous-bail désigne toutes les parties appelantes comme preneur de sorte qu'elles sont tenues solidairement du paiement des arriérés de loyers >> et que << Le fait que A) a cédé ses parts sociales et démissionné de ses fonctions de gérants ne porte pas à conséquence dans la mesure où ce dernier ne peut pas se défaire unilatéralement de ses obligations contractuelles >>,*

*alors qu'en application de l'article 1134, alinéa 2 du Code civil, les engagements perpétuels sont prohibés,*

*qu'en qualifiant faussement la relation entre le demandeur en cassation et la société anonyme SOC1) S.A. de bail et en confiant par-là la qualification de preneur solidaire à celui-ci, le jugement a quo l'a placé dans une situation d'engagement perpétuel à l'égard du défendeur en cassation et a partant violé la disposition légale susvisée. ».*

## Réponse de la Cour

Le grief fait aux juges d'appel d'avoir qualifié le demandeur en cassation de preneur solidaire de la chose louée et de l'avoir ainsi placé dans une situation

d'engagement perpétuel à l'égard de la SOC1) est étranger à la disposition visée au moyen.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

### **Sur la demande 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.

**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 aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Jerry MOSAR, 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 Elisabeth EWERT et du greffier Viviane PROBST.

## **Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation**

- A) c/**
- 1) SOC1) S.A.,**
- 2) B)**
- 3) C) et**
- 4) SOC2) Sarl**

### **(affaire n° CAS 2019-00169 du registre)**

Par mémoire signifié le 2 décembre 2019 et déposé le même jour au greffe de Votre Cour, A), a formé un pourvoi en cassation contre un jugement de la 3<sup>ème</sup> chambre du Tribunal d'arrondissement rendu contradictoirement en date du 18 juin 2019 par le Tribunal d'arrondissement, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, dans les affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2018-05293, TAL-2018-05691 et TAL-2018-05804.

Les pièces au dossier ne renseignent cependant pas d'une signification de l'arrêt entrepris. En l'absence d'éléments contraires, la soussignée part dès lors du principe que le pourvoi en cassation a été interjeté dans les délais prévus par la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation. Le pourvoi répond encore aux conditions de forme prévues par cette loi.

### **Faits et rétroactes**

Par requête déposée le 6 décembre 2017 au greffe du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la SOC1) S.A. a fait convoquer la société à responsabilité limitée SOC2), A), B) et C) à comparaître devant le Tribunal de paix pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 14.164,23 euros à titre d'arriérés de loyers et la somme de 15.492,48 euros à titre d'indemnité de relocation, ces montants assortis des intérêts légaux, suite à un accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 1<sup>er</sup> octobre 2015, entre la société anonyme SOC1) S.A. et la société à responsabilité limitée SOC2) SARL (ci-après : la société SOC2)), représentée par ses gérants A), B) et C). Le contrat de bail, a pris cours le 15 octobre 2015 pour se terminer le 30 septembre 2019. La SOC1) S.A. demandait également la résiliation du contrat de bail existant entre parties, la condamnation de la société SOC2), de A), d'B) et d'C) à déguerpir des lieux loués, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part de ces mêmes parties au paiement d'une indemnité de procédure, à voir déclarer sa créance et le jugement à intervenir opposable à la société SOC2) et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience des plaidoiries du 8 juin 2018, la SOC1) S.A. a augmenté sa demande en paiement des arriérés de loyers jusqu'au mois de juin 2018 inclus au montant de 25.044,34 euros et sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 4.000.- euros.

Suivant jugement de bail commercial n°2019TALCH03/00138 du 18 juin 2019, la troisième chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, a décidé comme suit :

*« joint les rôles no TAL-2018-05293, TAL-2018-05691 et TAL-2018-05804,*

*reçoit les appels en la forme,*

*les dit partiellement fondés,*

*partant par réformation du jugement entrepris,*

*réduit la condamnation de la société à responsabilité limitée SOC2) SARL, A), B) et C) au paiement des arriérés de loyers jusqu'au mois de juin 2018 inclus au montant de 10.213,75 euros et dit que les intérêts au taux légal courent à partir du 8 juin 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOC2) SARL, A), B) et C) solidairement à payer à la société anonyme SOC1) S.A. le montant de 10.213,75 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 8 juin 2018 date de la demande en justice jusqu'à solde,*

*confirme le jugement entrepris pour le surplus sauf à reporter le délai de déguerpissement à un mois à partir de la signification du présent jugement,*

*donne acte à la société anonyme SOC1) S.A. de l'augmentation de sa demande,*

*dit recevable et fondée la demande en paiement de la société anonyme SOC1) S.A. pour le montant de 28.829,88 euros euros à titre d'arriérés de loyers pour les mois d'août 2018 à mai 2019 inclus avec les intérêts au taux légal à partir du 10 mai 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,*

*partant, condamne la société à responsabilité limitée SOC2) SARL, A), B) et C) solidairement à payer à la société anonyme SOC1) S.A. le montant de 28.829,88 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 10 mai 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde,*

*rejette la demande de la société anonyme SOC1) S.A. en paiement du montant de 2.064,31 euros réclamé à titre d' « électricité août 2018-janvier 2019 »,*

*rejette les demandes de la société à responsabilité limitée SOC2) SARL, de A), d'B) et d'C) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,*

*dit recevable et fondée la demande de la société anonyme SOC1) S.A. en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de 400.- euros pour l'instance d'appel,*

*partant, condamne la société à responsabilité limitée SOC2) SARL, A), B) et C) à payer chacun à la société anonyme SOC1) S.A. le montant de 100.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOC2) SARL, A), B) et C) solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel. »*

Le pourvoi en cassation est dirigé contre cet arrêt et plus particulièrement, contre la partie de la décision ayant condamné A) solidairement avec la société SOC2), B), Madame C) au paiement des arriérés de loyer.

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

Dans son premier moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir confirmé le jugement de première instance en décidant que A), B) et Madame C) se sont engagés en tant que preneurs dans le contrat de bail commercial ensemble avec la société SOC2) et non en tant que caution, les condamnant ainsi au paiement des arriérés de loyer, mais encore en considérant l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons comme un véritable bail, confirmant la compétence matérielle du juge de paix pour juger cette affaire, après avoir constaté *« qu'il ressort de la première page de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons que A), B) et Madame C) sont tous trois intervenus à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOC2) »* ; *« Ils ont par ailleurs signé l'accord, à la page 4, sous la mention « le preneur », tant pour la société qu'à titre personnel »* ; que *« Ledit accord ne fait aucune mention d'une prétendue caution »* et que *« le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution »*.

alors que, selon le demandeur en cassation, *« en vertu de l'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, de sorte que le juge ne peut dénaturer la convention des parties,*

*qu'en s'appuyant sur la première page de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons, tout en ignorant que figure à cette même page sous l'énoncé des « soussignés » l'expression pourtant claire « la société, ci-après dénommée « le PRENEUR », d'où il résulte que l'emploi du féminin renseigne de manière tout à fait claire que le « PRENEUR » est uniquement la société, à l'exclusion de ses gérants, et en se référant uniquement à la signature des parties en page 4, sous la mention « le PRENEUR », pour en déduire la qualification de preneur à titre personnel dans le chef des gérants de la société SOC2) SARL,*

*le jugement a quo a dénaturé la convention claires des parties et a, partant, violé le texte susvisé. ».*

Afin d'examiner si le juge de paix était compétent *ratione materiae* en première instance conformément à l'article 3 du Code de procédure civile, compétence contestée par les parties appelantes, les juges d'appel ont été obligés d'examiner les termes de la convention de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 1<sup>er</sup> octobre 2015 entre les parties au litige.

Les juges d'appel ont conclu que les termes de l'accord étaient tels que A), B) et C) sont tous trois intervenus à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOC2) et non en qualité de caution. Afin d'arriver à cette conclusion, les juges d'appel se sont appuyés sur la première page de l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons mais également sur les signatures apposées à la page 4, sous la mention « le preneur ». Ils ont également constaté qu'il ne ressortait d'aucune clause de la convention du 1<sup>er</sup> octobre 2015 que A), B) et C) se sont engagés en qualité de caution. Ces constatations se confirmeront d'ailleurs dans les développements suivants du jugement d'appel notamment dans le cadre de l'examen de l'article 17 des conditions générales du contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons. Ainsi, les juges d'appel n'ont pas dénaturé le contrat en question mais au contraire, ils en ont fait une stricte application en fonction des clauses et termes employées dans le contrat par les parties.

Votre Cour s'est déjà penchée à de nombreuses reprises sur la violation de l'article 1134 du Code civil. Il a été ainsi décidé que l'interprétation des dispositions d'un contrat et leur application aux faits de l'espèce relèvent du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond<sup>1</sup>. Votre Cour considère qu'elle ne saurait, sous le couvert du grief de la violation de l'article 1134 du Code civil, étendre son contrôle à cette appréciation<sup>2</sup>.

Il s'ensuit que le premier moyen ne tend en réalité qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond.

Le moyen ne saurait partant être accueilli.

### **Sur les deuxième et troisième moyens de cassation pris ensemble :**

Dans son deuxième moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir confirmé le jugement de première instance en décidant que A), B) et Madame C) se sont engagés en tant que preneurs dans le contrat de bail commercial ensemble avec la société SOC2) et non en tant que caution, les condamnant ainsi au paiement des arriérés de loyer, mais encore en considérant l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons comme un véritable bail, confirmant la compétence matérielle du juge de paix pour juger cette affaire, après avoir constaté qu'« *Il convient (...) d'examiner si A), B) et Madame C) ont*

---

<sup>1</sup> Cass. 28.02.2013, n° 16/13, page 17 (quatrième branche du dixième moyen) ; Cass. 12.02.2015, n°12/15 (quatrième moyen) ; Cass. 24.11.2016, n°90/16 ; Cass. 8.10.2020, n°119/2020 (première branche du quatrième moyen)

*signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en tant que sous-locataires ou si, au contraire, il se sont portés caution de l'exécution de l'engagement pris par la société SOC2) » ; que « Ledit accord ne fait aucune mention d'une prétendue caution » et que « Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution » ,*

alors que, selon le demandeur en cassation, *« en vertu de l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral du terme ,*

*qu'en se limitant à constater l'absence de mention du terme « caution » aux signatures de l'acte, pour en tirer la qualification de preneur à titre personnel dans le chef des gérants de la société SOC2), sans rechercher la commune intention des parties et donc en s'en tenant à un certain sens littéral des termes de la convention, le jugement a quo a violé le texte susvisé. »*

Dans son troisième moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir confirmé le jugement de première instance en décidant que A), B) et Madame C) se sont engagés en tant que preneurs dans le contrat de bail commercial ensemble avec la société SOC2) et non en tant que caution, les condamnant ainsi au paiement des arriérés de loyer, mais encore en considérant l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons comme un véritable bail, confirmant la compétence matérielle du juge de paix pour juger cette affaire, après avoir constaté qu'*« Il convient (...) d'examiner si A), B) et Madame C) ont signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en tant que sous-locataires ou si, au contraire, il se sont portés caution de l'exécution de l'engagement pris par la société SOC2) » ; que « Ledit accord ne fait aucune mention d'une prétendue caution » et que « Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution » ,*

alors que, selon le demandeur en cassation, *« en application de l'article 1162 du Code civil, il y a lieu, dans le doute, d'interpréter la convention contre celui qui a stipulé en faveur de celui qui a contracté l'obligation,*

*que dans le doute, quant à la qualification à donner à l'engagement des gérants de la société SOC2) SARL, dans le cadre de la convention de sous-bail entre cette dernière et son bailleur, le Tribunal d'appel a interprété la convention en faveur de celui qui a stipulé et contre ceux qui ont souscrit l'obligation, d'où le texte susvisé à été violé. »*

Votre Cour rappelle régulièrement dans ses arrêts que les articles 1156 et 1162 du Code civil n'ont pas un caractère impératif, ses dispositions constituant des conseils donnés aux juges par le législateur pour l'interprétation des conventions et non des règles absolues dont la méconnaissance donne ouverture à cassation<sup>3 4</sup>.

---

<sup>3</sup> Cass. 12.02.2015, n°12/12, (deuxième moyen) ; Cass., 15.11.2018, n°108/2018 ; Cass. 22.11.2018, n°112/2018 (quatrième moyen) ; Cass. 4.06.2020, n°76/2020 (deuxième moyen) ; Cass. 18.06.2020, n°87/2020 (premier moyen)

<sup>4</sup> Voir aussi: La cassation en matière civile ; Jacques & Louis BORE, éd. 2015-2016, n°62.111

Les deuxième et troisième moyens sont partant irrecevables.

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

Dans son quatrième moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir confirmé le jugement de première instance en décidant que A), B) et Madame C) se sont engagés en tant que preneurs dans le contrat de bail commercial ensemble avec la société SOC2) et non en tant que caution, les condamnant ainsi au paiement des arriérés de loyer, mais encore en considérant l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons comme un véritable bail, confirmant la compétence matérielle du juge de paix pour juger cette affaire, après avoir constaté que « A), B) et Madame C) sont tous trois intervenus à titre personnel solidairement et indivisiblement avec la société SOC2) » et que « Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A) , B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution »,

alors que, selon le demandeur en cassation, « en vertu des articles 2011, 2021 et 2026 du Code civil, l'engagement de caution est un engagement personnel, qui peut être solidaire et indivisible,

*qu'en constatant que lesdits gérants s'étaient engagés à titre personnel, solidaire et indivisible, pour retenir la qualification de preneur à titre personnel dans le chef des gérants de la société SOC2), le jugement a quo n'a pas tiré les conclusions légales de ses propres constatations et a partant violé, par refus d'application, les textes susvisés. »*

Tout d'abord, force est de constater que le demandeur en cassation invoque la violation par les juges d'appel, par non application, de trois articles différents du Code civil ayant trait au cautionnement. La soussignée est d'avis que le moyen aurait, pour le moins, dû être subdivisé en branches, sinon faire l'objet de moyens de cassation distincts. De ce fait, le quatrième moyen est irrecevable.

Dans l'hypothèse où votre Cour jugerait le moyen recevable, force est de constater que le demandeur en cassation, sous couvert de la violation des prédits articles, tend à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond.

Les juges d'appel ont, pour qualifier Monsieur A) de preneur et non de caution, examiné les éléments de fait qui leur étaient soumis et plus particulièrement l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons. Ils en ont conclu qu'aux termes de la première page de l'accord, des mentions et signatures de la page 4, et plus tard de l'article 17 des conditions générales de la convention signées par A), B) et Madame C) aux côtés de la société SOC2), que ces personnes s'étaient engagées en tant que véritables preneurs avec toutes les obligations qui en découlent, dont le paiement solidaire des dettes issues dudit accord. Les juges ont ainsi interprété l'intention des parties dans la formation du contrat.

Comme cela a déjà été exposé dans les réponses aux deux premiers moyens de cassation, Votre Cour décide de façon constante que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation pour interpréter les conventions. Ce pouvoir d'interprétation implique celui de déterminer l'existence de celles-ci<sup>5</sup>, ainsi que l'existence et le contenu des obligations qui en forment l'objet<sup>6</sup>.

Sous couvert de la violation des articles 2011, 2021 et 2026 du Code civil, le moyen a trait en réalité à la détermination 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 moyen n'est partant pas fondé.

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

Dans son cinquième moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir confirmé le jugement de première instance en décidant que A), B) et Madame C) se sont engagés en tant que preneurs dans le contrat de bail commercial ensemble avec la société SOC2) et non en tant que caution, les condamnant ainsi au paiement des arriérés de loyer, mais encore en considérant l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons comme un véritable bail, confirmant la compétence matérielle du juge de paix pour juger cette affaire, après avoir constaté qu'« *Il convient (...) d'examiner si A), B) et Madame C) ont signé l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons en tant que sous-locataires ou si, au contraire, il se sont portés caution de l'exécution de l'engagement pris par la société SOC2) » ; que « A), B) et Madame C) sont tous trois intervenus à titre personnel solidairement et indivisiblement avec la société SOC2) » et que « Le jugement de première instance est partant à confirmer en ce qu'il a retenu que A), B) et C) se sont engagés en tant que preneur et non en tant que caution et en ce qu'il a retenu que le juge de paix était compétent pour connaître de la demande de la soc1) à leur égard »,*

alors que, selon le demandeur en cassation, « *en vertu de l'application combinée de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 1709 du Code civil, la compétence d'attribution du juge de paix en matière de bail à loyer se limite à toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles,*

*qu'en retenant la qualification de preneur à titre personnel dans le chef des gérants de la société SOC2) SARL, sans que ne soient caractérisés les éléments constitutifs d'un contrat de bail, à savoir la mise à disposition de la jouissance d'un bien à l'usage personnel des gérants et moyennant paiement d'un certain prix, le Tribunal d'appel a privé le jugement a quo de base légale au regard des textes susvisés. »*

---

<sup>5</sup> S'agissant des contrats : BORE, mentionné ci-avant, n° 67.61, page 331 : pouvoir souverain des juges du fond pour constater l'accord des contractants.

<sup>6</sup> La cassation en matière civile ; Jacques & Louis BORE, éd. 2015-2016, n° 62.111, page 270

Afin d'apprécier l'existence d'un contrat de bail tombant sous la compétence du juge de paix, les juges d'appel ont dû procéder à une appréciation des éléments de fait. Ils sont arrivés à la conclusion, non seulement sur base des termes repris dans la première page de l'accord, mais également sur base des signatures des parties à la page 4 de la convention, que l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 1<sup>er</sup> octobre 2015 était sans ambiguïté possible un contrat de bail d'immeuble. Une fois cette constatation faite, les juges d'appels ont nécessairement confirmé la compétence du juge de paix.

Comme cela a déjà été exposé dans les réponses aux deux premiers moyens de cassation ainsi que dans le cadre du 4<sup>ème</sup> moyen, Votre Cour décide de façon constante que les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation pour interpréter les conventions. Ce pouvoir d'interprétation implique celui de déterminer l'existence de celles-ci<sup>7</sup>, ainsi que l'existence et le contenu des obligations qui en forment l'objet<sup>8</sup>.

Sous couvert de la violation de l'article 1709 du Code civil, le moyen a trait en réalité à la détermination 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 moyen n'est partant pas fondé.

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

Dans son sixième moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir confirmé le jugement de première instance en décidant que A), B) et Madame C) se sont engagés en tant que preneurs dans le contrat de bail commercial ensemble avec la société SOC2) et non en tant que caution, les condamnant ainsi au paiement des arriérés de loyer, mais encore en considérant l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons comme un véritable bail, confirmant la compétence matérielle du juge de paix pour juger cette affaire, après avoir constaté que « *l'accord de sous-bail désigne toutes les parties appelantes comme preneur de sorte qu'elles sont tenues solidairement du paiement des arriérés de loyers* » et que « *Le fait que A) a cédé ses parts sociales et démissionné de ses fonctions de gérant ne porte pas à conséquence dans la mesure où ce dernier ne peut pas se défaire unilatéralement de ses obligations contractuelles .* »,

alors que, selon le demandeur en cassation « *en application de l'article 1134, alinéa 2 du Code civil, les engagements perpétuels sont prohibés,*

*qu'en qualifiant faussement la relation entre le demandeur en cassation et la société anonyme SOC1) S.A. de bail et en confiant par-là la qualification de preneur solidaire à celui-ci, le jugement a quo l'a placé dans une situation d'engagement perpétuel à l'égard du défendeur en cassation et a partant violé la disposition légale susvisée. »*

---

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> La cassation en matière civile ; Jacques & Louis BORE, éd. 2015-2016, n° 62.111, page 270

Tout d'abord, le sixième et dernier moyen de cassation procède d'un manque de clarté mais également d'une mauvaise lecture tant de l'article 1134, alinéa 2 du Code civil que du jugement d'appel.

En effet, l'article 1134 alinéa 2 indique que les conventions « *ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise* ».

Le fait que les juges d'appel ont, après analyse des éléments de fait soumis, qualifié l'accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé le 1<sup>er</sup> octobre 2015 de véritable bail, confirmant ainsi la compétence du juge de paix, ne procède pas d'une violation des règles de révocation dudit accord qu'elles soient consenties ou légales. Cette même constatation vaut pour la qualification de « preneur » donnée à A) dans le cadre de son engagement dans l'accord précité.

Le demandeur en cassation confond dans son moyen « engagement perpétuel » et « engagement solidaire » dans le cadre d'une obligation de paiement. Or, la solidarité constitue une garantie financière et une sécurité contractuelle qui s'achève en cas de paiement de la dette objet de la convention librement établi entre parties.

Vu sous cet angle, le sixième moyen de cassation manque en fait.

Subsidiairement, comme cela a été développé dans le cadre du premier moyen de cassation ayant trait à la prétendue violation de l'article 1134 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, votre Cour décide que l'interprétation des dispositions d'un contrat et leur application aux faits de l'espèce relèvent du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond<sup>9</sup>, de sorte que le sixième moyen ne saurait être accueilli.

### **Conclusion :**

Le pourvoi est recevable, mais il est à rejeter.

Pour le Procureur général d'État  
L'avocat général

Isabelle JUNG

---

<sup>9</sup> Cf. réponse au premier moyen de cassation