

N° 57 / 2021
du 01.04.2021
Numéro CAS-2020-00062 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, premier avril deux mille vingt-et-un.

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,
Serge THILL, président de chambre à la Cour d'appel,
Jeannot NIES, procureur général d'Etat adjoint,
Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre:

A),

demandeur en cassation,

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

et:

la société anonyme T),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

Vu le jugement attaqué, numéro 2020TALCH03/00006, rendu le 14 janvier 2020 sous le numéro 174.781 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 mai 2020 par A) à la société anonyme T), déposé le 27 mai 2020 au greffe de la Cour ;

Ecartant le mémoire en réponse signifié le 14 août 2020 par la société T) à A), déposé le 24 septembre 2020 au greffe de la Cour, pour ne pas avoir été déposé dans le délai légal au regard du règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et les conclusions de l'avocat général Sandra KERSCH ;

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le juge de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, avait déclaré fondées les demandes de la société T) dirigées contre A) en paiement d'arriérés de loyer, d'avances sur charges et de garantie locative. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant sur l'appel d'A), a déchargé celui-ci de la condamnation au paiement de la garantie locative et a rejeté ses demandes en annulation, sinon en résolution du contrat de bail et en allocation de dommages- intérêts. Il a confirmé le jugement entrepris pour le surplus.

Sur l'unique moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de la loi par fausse application, sinon par fausse interprétation, in specie de l'article 1719 du Code Civil,

en ce que le jugement attaqué s'est basé sur l'absence de stipulations conventionnelles pour décharger l'intimée de ses obligations légales,

alors que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail. ».

Réponse de la Cour

Il ne ressort pas des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que le demandeur en cassation ait fait valoir ce moyen devant les juges d'appel.

Le moyen est dès lors nouveau et, en ce qu'il comporterait un examen des circonstances de fait, mélangé de fait et de droit.

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.

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 Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet général

dans l'affaire de cassation

A)

contre

T)

(n° CAS-2020-00062 du registre)

Par mémoire signifié le 12 mai 2020 au siège social de la société anonyme T) et déposé le 27 mai 2020, au greffe de la Cour supérieure de justice, Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, a formé, au nom et pour le compte de A), un pourvoi en cassation contre le jugement no 2019TALCH03/00006 (numéro 174.781), rendu le 14 janvier 2020, par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant contradictoirement en matière de bail commercial et en instance d'appel.

Selon acte de signification versé au dossier¹, le jugement attaqué a été signifié par voie d'huissier de justice en date du 13 mars 2020 au domicile de l'actuel demandeur en cassation, sis à _____.

L'article 7 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation dispose que « *Le délai pour l'introduction du recours en cassation, qui courra pour les arrêts et jugements contradictoires du jour de la signification ou de la notification à personne ou à domicile, et pour ceux par défaut, du jour de l'expiration du délai pour y former opposition, est fixé à deux mois pour la partie demanderesse en cassation qui demeure dans le Grand-Duché.* ».

Par règlement grand-ducal du 25 mars 2020², les délais prescrits dans les procédures devant les juridictions constitutionnelle, judiciaire, administrative et militaire ont été suspendus.

Le délai de deux mois, prévu à l'article 7 précité ayant dès lors été suspendu, cette suspension a pris fin le 24 juin 2020 à 24 heures, conformément à l'article 1^{er} de la loi

¹ Pièce 1 de la farde de pièces déposée par Maître Tom LUCIANI

² Règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales

du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise³. Le délai était partant suspendu entre le 26 mars 2020 et le 24 juin 2020, pour reprendre son cours le 25 juin 2020. Le mémoire ayant été déposé le 27 mai 2020, soit à un moment où le délai précité n'a même pas encore recommencé à courir, le délai de deux mois a été respecté.

Le pourvoi est dès lors recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, a fait signifier un mémoire en réponse en date du 14 août 2020 au nom et pour compte de la société T) s.a., et l'a déposé au greffe de la Cour supérieure de justice le 24 septembre 2020.

Aux termes des articles 15 et 16 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, la partie défenderesse a, pour répondre, un délai de deux mois à compter du jour de la signification du mémoire, dont il est question à l'article 10, le mémoire en réponse devant être, dans les délais déterminés, soit le délai de deux mois, signifié à la partie adverse à son domicile élu et déposé au greffe sous peine d'être écarté du débat.

Le délai prévu à l'article 15 ayant également été suspendu en application du règlement grand-ducal du 25 mars 2020 précité, il a, au vu des développements ci-dessus, repris son cours le 25 juin 2020 et a expiré le 25 août 2020.

Au vu du dépôt au greffe du mémoire en réponse le 24 septembre 2020, ledit mémoire y a été déposé en dehors du délai légal, de sorte qu'il y a lieu de l'écartier.

³ La loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, est entrée en vigueur le jour de sa publication (article 2), soit le 24 mars 2020, de sorte que l'état de crise a pris fin trois mois plus tard, soit le 24 juin 2020 à 24.00 heures

Faits et rétroactes

Par requête déposée le 19 novembre 2015 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société anonyme T) a fait convoquer A) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 34.500.- euros à titre d'arriérés de loyers, d'avances mensuelles sur charges impayées et à titre de garantie locative avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A l'audience des plaidoiries, la société anonyme T) a augmenté sa demande pécuniaire, le loyer et les avances sur charges n'ayant pas non plus été réglés pour le mois de décembre 2015.

Par jugement du 7 janvier 2016, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, a donné acte à la société anonyme T) de l'augmentation de sa demande pécuniaire, l'a dit fondée et a condamné A) à payer à la société anonyme T) la somme de 39.800.- euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 34.500.- euros à partir du 19 novembre 2015 et sur le montant de 5.300.- euros à partir du 17 décembre 2015, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

Il a finalement condamné A) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 25 janvier 2016, A) a interjeté appel contre le prédit jugement.

Par jugement du 14 janvier 2020, les juges d'appel ont reçu l'appel en la forme, l'ont dit partiellement fondé et déchargé A) de la condamnation en paiement de la garantie locative. Le jugement a été confirmé pour le surplus.

L'augmentation de la demande de la société anonyme T) a été déclarée fondée et A) a été condamné à payer à la société anonyme T) la somme totale de 144.800.- euros à titre d'arriérés de loyers et de charges pour la période de juillet 2015 à mai 2017 inclus, avec les intérêts au taux légal sur la somme de 26.500.- euros à partir du 19 novembre 2015, sur le montant de 5.300.- euros à partir du 17 décembre 2015 et sur le montant de 113.000.- euros à partir du 10 décembre 2019, dates des demandes respectives en justice, jusqu'à solde,

Les demandes d'A) tendant à l'annulation du contrat de bail pour erreur, sinon pour réticence dolosive, tout comme la demande tendant à la résolution du contrat de bail ont été déclarées recevables, mais non fondées. Le même sort a été réservé à la demande reconventionnelle de A) en allocation de dommages et intérêts.

La demande de la société anonyme T) en paiement des frais d'avocat a été déclarée recevable, mais non fondée.

Les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, ont été déclarées recevables mais non fondées.

Quant au premier et unique moyen de cassation

« Tiré de la violation de la loi par fausse application, sinon par fausse interprétation, in specie de l'article 1719 du Code civil,

en ce que le jugement attaqué s'est basé sur l'absence de stipulations conventionnelles pour décharger l'intimée de ses obligations légales,

alors que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail ».

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

La lecture du moyen sous examen montre qu'il ne précise ni la partie critiquée de la décision, ni en quoi consisterait la prétendue violation de l'article 1719 du Code civil, voire quelle aurait dû être la solution à retenir.

Il est de jurisprudence constante⁴ que les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 du même article 10, peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent pas suppléer à la carence originaire de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité.

Au vu de ce qui précède, le moyen sous examen ne répond pas aux exigences de précision requises par la loi, de sorte qu'il est à déclarer irrecevable.

A titre subsidiaire :

⁴ Voir dans ce sens : cassation, arrêt no 01/2019, rendu le 10 janvier 2019, numéro 4059 du registre, cassation arrêt no 24/2019, rendu le 7 février 2019, numéro 4089 du registre, cassation, arrêt no 101/2019, rendu le 6 juin 2019, numéro CAS-2018-00059 du registre.

Si dans le cadre des explications préalables à la présentation du moyen, le demandeur en cassation cite sous l'intitulé « *Dispositions de la motivation de l'arrêt attaqué*⁵ » pêle mêle différents extraits de la motivation critiquée, tous sortis de leur contexte respectif, dans le cadre de la discussion de l'unique moyen, le demandeur en cassation se réfère au seul extrait suivant:

« A) a formellement déclaré ayant « parfaite » connaissance des lieux au moment de la signature du contrat de bail et il ne ressort d'aucune stipulation du contrat entre parties que la société anonyme T) SA se serait engagée à effectuer des quelconques travaux d'aménagements ou de rénovation.⁶ ».

Il y a dès lors lieu d'apprécier la pertinence du grief invoqué au regard du seul extrait de la motivation, citée ci-dessus.

Les développements critiqués sont à situer dans le cadre de l'analyse de la demande d'A) à voir annuler le contrat de bail pour erreur dans le chef du locataire. L'intégralité du raisonnement mené en cause se lit comme suit :

« Quant à l'annulation du contrat de bail pour erreur

A) demande principalement à voir annuler le contrat de bail au motif qu'il y aurait erreur dans le chef du locataire.

Aux termes de l'article 1109 du code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

En effet, si la sanction des vices du consentement réside principalement dans le caractère annulable du contrat, cette sanction est en toute hypothèse subordonnée à la preuve directe et positive des circonstances constitutives du vice allégué. Cette exigence, expressément posée par l'article 1116 alinéa 2 du code civil en matière de dol, a une portée générale, et les juges sont fréquemment dans l'obligation de rappeler que doit être débouté le demandeur « qui n'apporte pas la moindre preuve des vices du consentement qu'il allègue » (cf. JCL Civil article 1109, fasc. 2-1, nos 110 & 112).

Par ailleurs, il est communément admis que l'erreur ne peut être cause de nullité qu'à la condition d'être excusable. Il peut se faire que la victime de l'erreur ait commis une faute en s'abstenant de prendre des précautions élémentaires pour s'informer. Dans ce cas, la jurisprudence retient que l'erreur ne peut être cause de nullité (cf. Dr. Ci. Les obligations, Weill et Terré, précis Dalloz, no 74).

L'usage expressément convenu au bail étant essentiel, il pourra y avoir erreur sur la substance, pour autant que l'ignorance de ce que le bien ne pouvait convenir à l'usage

⁵ Page 3 du mémoire en cassation

⁶ Page 9 du jugement dont pourvoi

prévu soit excusable dans le chef de celui, bailleur ou preneur, qui l'invoque. (cf. Revue Critique de Jurisprudence Belge 1990, pages 555 et suivantes)

Ainsi, le preneur qui ignorait que l'état du bien n'en permettait pas l'usage et qui se voit refuser, par l'intervention d'une autorité compétente de l'affecter à l'usage convenu, peut-il invoquer l'erreur pour être délié du bail. (ibidem)

Pour être complet, le tribunal rappelle que, concernant la date à laquelle l'erreur doit être établie, la règle logique est qu'il convient de se placer à l'instant de la conclusion du contrat. Cette règle interdit de tenir compte des événements postérieurs et notamment du comportement des parties (Jurisclasseur, civil, contrats et obligations, fasc. n° 3-3, n° 86).

Au vu des principes ci-dessus, la charge de la preuve quant à l'existence de l'erreur au moment de la conclusion du contrat de bail appartient partant à A).

Selon le préambule du contrat de bail du 27 novembre 2014, « le preneur a parfaite connaissance de l'état de l'immeuble dans et sur lequel se trouve les lieux loués au moment de la conclusion du contrat ».

Suivant l'article 2.1 « les lieux loués sont exclusivement affectés à l'exploitation commerciale et de réparation et d'entretien de voitures et de toutes autres activités en relation directe avec l'exploitation ».

D'après l'article 3.1 du contrat de bail « le contrat débute le 1^{er} décembre 2014 pour l'ensemble des lieux loués, avec gratuité des mois de décembre 2014 et janvier 2015, accordé gracieusement par le Bailleur en contrepartie des travaux que le Preneur effectuera lui-même ».

L'article 8.6 du prédit contrat de bail poursuit que « le preneur supportera tous les travaux d'aménagements de l'immeuble dans et sur lequel se trouvent les lieux loués, même supérieure à 40 jours, et toutes les nuisances et incommodités qu'ils engendrent (...) ».

Force est donc de constater qu'au moment de la conclusion du contrat de bail A) cherchait donc un endroit susceptible de lui permettre l'exploitation d'un commerce relatif à la vente et la réparation de véhicule.

Néanmoins en tant que commerçant normalement prudent et diligent, il appartenait aussi à A) de s'enquérir sur l'état des lieux ainsi que des travaux nécessaires à entreprendre, ou du moins de visiter le hall et de s'informer auprès du bailleur, avant de signer un contrat de bail relatif à l'exploitation d'un commerce. A) ne pouvait ignorer que les lieux loués se trouvent sur le site de l'ancien abattoir d'Esch-sur-Alzette et que partant des travaux d'aménagement ou de rénovation seraient probablement nécessaires afin de permettre l'exploitation d'un commerce de véhicule, entièrement étranger à l'ancienne affectation du site.

Une simple visite des lieux aurait suffi pour constater qu'il n'y a ni chauffage ni eau chaude.

Ensuite, suivant le préambule précité A) a formellement déclaré ayant « parfaite » connaissance des lieux au moment de la signature du contrat de bail et il ne ressort d'aucune stipulation du contrat entre parties que la société anonyme T)SA se serait engagée à effectuer des quelconques travaux d'aménagements ou de rénovation. Au contraire, le contrat de bail retient expressément sous son article 3.1 que le preneur s'engage à effectuer des travaux et recevra en contrepartie la gratuité des loyers pour les mois de décembre 2014 et janvier 2015.

A ce point, le tribunal rappelle encore qu'il est sans incidence pour la présente affaire que la société anonyme T) SA a loué elle-même les lieux litigieux auprès de la société coopérative N), et ce d'autant plus au vu du fait que le préambule renvoie dans son premier point au contrat de bail principal existant entre la société anonyme T) SA et la société coopérative N), de sorte que A) ne saurait ignorer qu'il s'agissait d'un contrat de sous-location.

Faute par A) de prendre les précautions les plus élémentaires tels que des renseignements sur l'état des lieux avant de s'engager dans un contrat de bail, il ne saurait actuellement prétendre à sa nullité pour cause d'erreur et le moyen est à rejeter pour être non fondé. ».

Il ressort de l'extrait susvisé du jugement dont pourvoi, que le tribunal n'a ni de près, ou de loin procédé à une application de l'article 1719 du Code civil, qui d'ailleurs n'est d'aucune pertinence dans le cadre de l'analyse de la demande en annulation du contrat de bail pour cause d'erreur.

Au vu de ce qui précède, le moyen se fonde sur une lecture erronée de la décision entreprise, de sorte que le moyen manque en fait et ne saurait être accueilli.

A titre plus subsidiaire

Dans le cadre du moyen sous examen, le demandeur en cassation fait valoir que le refus du bailleur d'entreprendre des travaux de réfection, serait constitutif d'une violation de la garantie d'une jouissance paisible, le bien loué n'étant pas conforme à sa destination contractuelle, de sorte que, même en l'absence d'engagement contractuel expresse, cette obligation aurait implicitement, mais nécessairement incombé au bailleur au regard des obligations-mêmes du bailleur découlant du contrat de bail.

Il ressort de la décision dont pourvoi, que A) a fait état d'un défaut de jouissance paisible de lieux loués, faute d'avoir pu disposer de chauffage et d'eau, ainsi que d'un toit

étanche dans le cadre de ses développements en relation avec l'exception d'inexécution soulevée dans le but de justifier le non-paiement des loyers réclamés par le bailleur.

Or dans le cadre de l'analyse des faits à la base du litige, les juges d'appel avaient d'ores et déjà retenu que :

« Les parties sont encore d'accord sur le fait que lors de l'entrée en possession des lieux par A), le toit nécessitait une réparation et il n'y avait ni de chauffage ni d'eau. Les parties sont cependant en désaccord à qui appartenait la réalisation des prédicts travaux. »⁷.

Dans le cadre de l'analyse de la demande en annulation du contrat de bail pour cause d'erreur, ils avaient noté qu'A) a formellement déclaré dans le préambule du contrat de bail avoir parfaite connaissance des lieux au moment de la signature dudit contrat et étaient arrivés à la conclusion qu'il ne ressortait d'aucune stipulation du contrat entre parties que la société anonyme T) SA se serait engagée à effectuer des quelconques travaux d'aménagements ou de rénovation. *« Au contraire, le contrat de bail retient expressément sous son article 3.1 que le preneur s'engage à effectuer des travaux et recevra en contrepartie la gratuité des loyers pour les mois de décembre 2014 et janvier 2015. »⁸.*

Il ne ressort ainsi ni de la motivation du jugement dont pourvoi, ni des autres pièces auxquelles la soussignée peut avoir égard que la partie demanderesse en cassation ait soutenu devant les juges du fond que la déclaration du locataire d'avoir eu parfaite connaissance des lieux au moment de la signature du contrat de bail de clause serait dépourvue de toute conséquence sur l'étendue de l'obligation de délivrance du bailleur au regard de l'article 1719 du Code civil, de sorte qu'on peut s'interroger sur le caractère nouveau du moyen question.

Or *« La Cour de cassation est instituée seulement pour apprécier, sous le rapport du droit, les arrêts ou jugements rendus en dernier ressort par les cours et tribunaux ; qu'on ne peut donc devant elle présenter des moyens nouveaux, mais seulement apprécier la solution légale qui a été donnée aux moyens débattus devant les premiers juges. »⁹.*

Etant donné que l'analyse du moyen requiert nécessairement une appréciation des relations contractuelles entre parties, il est mélangé de fait et de droit et devrait dès lors être déclaré irrecevable.

En dernier ordre de subsidiarité

Abstraction faite de considérations quant à la recevabilité du moyen, le fond du moyen suscite les observations suivantes :

⁷ Page 7, deuxième paragraphe, de la décision entreprise

⁸ Page 9, quatrième paragraphe du jugement dont pourvoi

⁹ J. et L. Boré, La cassation en matière civile, Dalloz, 5ème édition, no 82.04

Certes l'obligation du bailleur de procurer la jouissance au locataire est de la nature du contrat de bail. C'est à dire qu'elle pèse sur lui, même si elle n'a pas été expressément stipulée.

En revanche, elle n'est pas de l'essence du contrat. Il est en effet toujours loisible aux parties d'y déroger. En pratique, deux sortes de clauses sont usuelles. Certaines sont relatives à l'état de la chose au moment de la délivrance et d'autres concernent l'état de la chose pendant la durée du bail. Le bailleur peut réduire ses obligations ; il est courant d'insérer dans le contrat une clause par laquelle le preneur prend la chose louée dans l'état où elle se trouve¹⁰; il est également fréquent de prévoir que le bailleur limite son obligation aux grosses réparations de l'article 606 du Code civil¹¹.

Par conséquent, les parties contractantes définissent librement le contenu du contrat : les dispositions du Code civil – il faut le rappeler – ne sont pas d'ordre public. Il faut cependant observer que la jurisprudence n'accueille pas favorablement toutes ces clauses et les interprète strictement, en considérant par exemple que la clause en vertu de laquelle le preneur « prend les lieux dans l'état où ils se trouvent » ne fait pas obstacle à son recours en garantie pour vices cachés.¹²

Au vu de la liberté contractuelle dont jouissent les parties en la matière, les juges du fond ont pu retenir, sans violer la disposition visée au moyen, que le locataire a pris la chose dans l'état où elle se trouvait sans pour autant que le bailleur soit contraint de se livrer à des travaux de réfection sur la chose louée.

Le moyen est dès lors à déclarer non fondé.

¹⁰ Cass. 3e civ., 18 mars 1992 : JurisData n° 1992-000671 ; Loyers et copr. 1992, comm. 246, cité dans JurisClasseur, Code civil Art. 1708 à 1762 - Fasc. 85 : BAIL D'HABITATION. – Généralités. – Définition du contrat de bail, no 11

¹¹ CA Paris, 16e ch., sect. B, 8 nov. 1991 : JurisData n° 1991-024615 ; Loyers et copr. 1992, comm. 247, cité dans JurisClasseur, Code civil Art. 1708 à 1762 - Fasc. 85 : BAIL D'HABITATION. – Généralités. – Définition du contrat de bail, no 12

¹² JurisClasseur, Code civil Art. 1708 à 1762 - Fasc. 85 : BAIL D'HABITATION. – Généralités. – Définition du contrat de bail, no 11 et 12

Conclusion :

Le pourvoi est recevable, mais à rejeter.

Pour le Procureur général d'Etat,
l'avocat général,

Sandra KERSCH