

N° 166 / 2021
du 23.12.2021
Numéro CAS-2020-00122 du registre

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

Composition:

Roger LINDEN, président de la Cour,
Serge THILL, conseiller à la Cour de cassation,
Théa HARLES-WALCH, conseiller à la Cour de cassation,
Christiane JUNCK, conseiller à la Cour de cassation,
Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation,
Isabelle JUNG, avocat général,
Marcel SCHWARTZ, greffier en chef adjoint de la Cour.

Entre:

la société anonyme M),

demanderesse en cassation,

comparant par la société à responsabilité limitée E2M, 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 procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour,

et:

1) la société anonyme B),

défenderesse en cassation,

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

2) H), prise en son nom personnel et en sa qualité d'associée unique de la société à responsabilité limitée D), radiée, dissoute par acte du notaire ____ du 10 décembre 2019, publié le 30 décembre 2019,

3) la société à responsabilité limitée D), radiée,

4) la société à responsabilité limitée D), radiée, représentée par l'associée unique H),

défenderesses en cassation.

Vu le jugement attaqué, numéro 2020TALCH03/00058, rendu le 24 mars 2020 sous le numéro TAL-2020-00330 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié les 2 et 4 septembre 2020 par la société anonyme M) à la société anonyme B) (ci-après « *la B* »), à H), à la société à responsabilité limitée D) et à la société D), représentée par l'associée unique H), déposé le 9 septembre 2020 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 26 octobre 2020 par la B) à la société M) et à H), déposé le 28 octobre 2020 au greffe de la Cour ;

Vu la rupture du délibéré ordonnée par la Cour de cassation pour permettre aux parties et au ministère public d'examiner dans quelle mesure la fixation du point de départ des intérêts de retard sur le montant de 20.000 euros au 1^{er} octobre 2009 est constitutive d'une erreur matérielle susceptible d'être redressée par la Cour en application de l'article 638-2 du Nouveau Code de procédure civile ;

Sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint John PETRY.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, avait dit partiellement fondée la demande de la B), locataire d'un immeuble, dirigée contre H) et de la société D), sous-locataires de cet immeuble, en paiement d'arriérés de loyer et de frais locatifs. La demande reconventionnelle de H) et de la société D) en remboursement de loyers et en paiement de dommages et intérêts pour perte de jouissance, dirigée contre la B), avait été déclarée partiellement fondée. Après compensation entre les créances respectives, H) et la société D) avaient été condamnées à payer le solde à la B). La société M), propriétaire de l'immeuble, avait été condamnée à payer un certain montant à titre de perte de loyer à la B).

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation partielle, dit non fondée la demande de la B) à l'encontre de H) et de la société D) en paiement d'arriérés de loyer et d'une indemnité d'occupation. Il a condamné la B) à payer un certain montant à titre de remboursement de loyer et de perte de chiffre d'affaires à H) et à la société D), dit que la société M) devait tenir la B) quitte et indemne pour ce montant et condamné la société M) à payer un certain montant à la B) à titre de

différence entre les loyers dus par le sous-locataire et ceux qu'il a effectivement payés.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation au paiement de la différence entre les loyers dus par le sous-locataire en vertu du contrat de sous-location et les loyers effectivement payés par le sous-locataire, à savoir 19.730,96 EUR, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 19.730,96 EUR du fait de la différence de loyers prétendument dus par le sous-locataire et les loyers effectivement payés par celui-ci ;

alors que le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg pour déduire que les ouvriers de la société V) étaient responsables des fuites d'eau au niveau du plafond de la cuisine et, partant, que le sous-locataire devait bénéficier d'une réduction de loyer pour la période du 1^{er} juin 2017 au 16 juillet 2018 à supporter in fine par la demanderesse en cassation, a constaté que le sous-locataire s'est plaint le 15 juin 2017 de fuites d'eau au niveau du plafond de la cuisine et qu'en date du 6 juillet 2018, soit plus d'un an après, l'expert a constaté que la fuite était toujours présente ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg s'est contredit dans la motivation, ce qui constitue, suivant une jurisprudence constante de la Cour de Cassation, un défaut de motivation, des motivations contraires s'annulant. ».

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, chaque moyen ou chaque branche doit, sous peine d'irrecevabilité, préciser en quoi la partie critiquée de la décision encourt le reproche allégué. Les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 précité peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent suppléer la carence de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité.

Le moyen ne précise pas en quoi la partie critiquée du jugement attaqué renferme une contradiction.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur les deuxième, troisième et quatrième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le deuxième, « tiré de la violation de l'article 61 du Nouveau Code de Procédure Civile et de l'article 1721 du Code civil ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation au paiement de la somme de 20.000,- EUR au titre de perte de chiffre d'affaires, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 20.000,- EUR avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} octobre 2009 du fait d'une prétendue perte de chiffre d'affaires du sous-locataire au titre de l'année 2017 ;

alors que, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a insuffisamment motivé sa décision en fait au regard des comptes déposés et publiés au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg et n'a pas tiré les conséquences légales de la garantie du bailleur en cas de prétendue perte d'usage ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a statué par défaut de base légale. »,

le troisième, « tiré de la violation de l'article 61 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation à la somme de 2.455,50 EUR et la somme de 4.911,00-EUR au titre de remboursement des loyers pour le mois de janvier et de février, respectivement à la somme de 2.911,00-EUR au titre d'une réduction de loyer, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 2.455,50 EUR et la somme de 4.911,00-EUR concernant les loyers des mois de janvier, février et mars 2017 au prétendu motif que ceux-ci ne seraient pas dus, respectivement à la somme de 2.911,- EUR correspondante à une prétendue réduction de loyer pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mai 2017 résultant de l'allégation de la défenderesse d'une supposée dangerosité, non avérée ;

alors que, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a insuffisamment motivé sa décision en fait en ne recherchant pas (i) si la dangerosité invoquée était établie par des pièces, (ii) si cette prétendue dangerosité obligeait le sous-locataire à fermer son commerce et (iii) quelle partie devait supporter d'éventuelles condamnations en raison de problèmes électriques si tant est que ceux-ci soient établis ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a statué par défaut de base légale. »

et

le quatrième, « tiré de la violation de l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation à la somme de 2.455,50 EUR et la somme de 4.911,00-EUR au titre de remboursement des loyers pour le mois de janvier et de février, respectivement à la somme de 2.911,00-EUR au titre d'une réduction de loyer, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 2.455,50 EUR et la somme de 4.911,-EUR concernant les loyers des mois de janvier, février et mars 2017 au prétendu motif que ceux-ci ne seraient pas dus, respectivement à la somme de 2.911,- EUR correspondante à une prétendue réduction de loyer pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mai 2017 ;

alors que, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a insuffisamment motivé sa décision en fait en ne recherchant pas (i) si la dangerosité invoquée était établie par des pièces, (ii) si cette prétendue dangerosité obligeait le sous-locataire à fermer son commerce et (iii) quelle partie devait supporter d'éventuelles condamnations en raison de problèmes électriques si tant est que ceux-ci soient établis ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a statué par défaut de base légale. ».

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.

Les moyens articulent, d'une part, la violation des dispositions visées aux moyens et, d'autre part, un défaut de base légale, partant plusieurs cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que les trois moyens sont irrecevables.

Sur les cinquième et sixième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le cinquième, « tiré de la violation de l'article 1134 alinéa 1^{er} du Code civil ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation à la somme de 2.455,50 EUR et la somme de 4.911,00-EUR au titre de remboursement des loyers pour le mois de janvier et de février, respectivement à la somme de 2.911,00-EUR au titre d'une réduction de loyer, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 2.455,50 EUR et la somme de 4.911,- EUR concernant les loyers des mois de janvier, février et mars 2017 au prétendu motif que ceux-ci ne seraient pas dus, respectivement à la somme de 2.911,- EUR correspondante à une prétendue réduction de loyer pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mai 2017 ;

alors que le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a violé le contrat de bail conclu entre la demanderesse en cassation et la B) en ne tenant pas compte de l'article 9 dudit bail intitulé << Réparations >> et plus précisément des clauses 9.1 et 9.2, lesquelles prévoient que << 9.1. Toutes les réparations à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble, qu'elle qu'en soit l'importance et la nature, comme par exemple aux façades, antennes, volets, fenêtres, portes, chauffages, terrasses, marquises, installations sanitaires, y compris les aménagements découlant des normes H.A.C.C.P., les installations électriques, peintures intérieures et extérieures, revêtements de sol et planchers etc ... sont à charge du Locataire, à l'exception des travaux mentionnés sous le point 9.3. ci-dessous. Il en est de même des réparations aux conduites et autres installations techniques, qui se rapportent aux lieux loués >>, respectivement << 9.2. Toutes les modifications ou réparations, qui devront être effectuées aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité se rapportant aux lieux loués sont également à charge du Locataire. Au cas où les canalisations des eaux usées seraient bouchées du fait du locataire ou de son sous-locataire, le Locataire devra intervenir à ses frais dans les meilleurs délais >> ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a violé le contrat de bail conclu entre la demanderesse en cassation et la B), qui fait loi entre parties et, partant, il a violé l'article 1134 alinéa 1^{er} du Code civil. »

et

le sixième, « tiré de la violation de l'article 65 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation à la somme de 2.455,50 EUR et la somme de 4.911,00-EUR au titre de remboursement des loyers pour le mois de janvier et de février, respectivement à la somme de 2.911,00-EUR au titre d'une réduction de loyer, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 2.455,50 EUR et la somme de 4.911,- EUR concernant les loyers des mois de janvier, février et mars 2017 au prétendu motif que ceux-ci ne seraient pas dus, respectivement à la somme de 2.911,- EUR correspondante à une prétendue réduction de loyer pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mai 2017 ;

alors que le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a méconnu les termes clairs et précis du contrat de bail conclu entre la demanderesse en cassation et la B) ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a violé l'article 65 du Nouveau Code de Procédure Civile. ».

Réponse de la Cour

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, des stipulations du contrat de bail conclu entre parties, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que les deux moyens ne sauraient être accueillis.

Sur les septième et huitième moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le septième, « tiré de la violation des articles 249 et 587 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation au paiement de la somme de 20.000,- EUR au titre de perte de chiffre d'affaires, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 20.000,- EUR avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} octobre 2009 du fait d'une prétendue perte de chiffre d'affaires du sous-locataire au titre de l'année 2017 ;

alors que le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg n'a pas repris les contestations de la demanderesse en cassation quant aux prétentions du sous-locataire, respectivement de la B) ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a violé les articles 249 et 587 du Nouveau Code de Procédure Civile. »

et

le huitième, « tiré de la violation de l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation au paiement de la somme de 20.000,- EUR au titre de perte de chiffre d'affaires, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 20.000,- EUR avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} octobre 2009 du fait d'une prétendue perte de chiffre d'affaires du sous-locataire au titre de l'année 2017 ;

alors que le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg n'a pas repris les contestations de la demanderesse en cassation quant aux prétentions du sous-locataire, respectivement de la B) ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a violé l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. ».

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, chaque moyen ou chaque branche doit, sous

peine d'irrecevabilité, préciser ce en quoi la partie critiquée de la décision encourt le reproche allégué.

Les moyens ne précisent pas les contestations de la demanderesse en cassation qui n'ont pas été prises en compte par les juges d'appel.

Il s'ensuit que les deux moyens sont irrecevables.

Sur le neuvième moyen de cassation

Énoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation au paiement de la somme de 20.000,- EUR au titre de perte de chiffre d'affaires, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 20.000,- EUR avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} octobre 2009 du fait d'une prétendue perte de chiffre d'affaires du sous-locataire au titre de l'année 2017 ;

alors que le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg tout en condamnant la demanderesse en cassation à indemniser une prétendue perte de chiffre d'affaires au titre de l'année 2017 dans une espèce relative à un contrat de bail conclu en date du 15 mai 2013, applique des intérêts à compter du 1^{er} octobre 2009 sans motiver tant l'application des intérêts que leur point de départ ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a violé l'article 89 de la Constitution. ».

Réponse de la Cour

En allouant des intérêts de retard sur le montant de 20.000 euros, les juges d'appel ont fait droit à la demande telle que formulée dans l'acte d'appel.

Il résulte de la motivation du jugement attaqué que les juges d'appel ont entendu allouer ces intérêts à partir du jour de la demande en justice, soit le 1^{er} octobre 2019.

L'indication, dans le jugement, qu'il s'agit du 1^{er} octobre 2009 résulte d'une erreur matérielle qui, selon l'article 638-2 du Nouveau Code de procédure civile introduit par la loi du 15 juillet 2021 portant modification du Nouveau Code de procédure civile et de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, peut être réparée par la Cour de cassation et dont la rectification sera ci-après ordonnée.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le dixième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation des articles 53 et 54 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemne la B) de sa condamnation au paiement de la somme de 20.000,- EUR au titre de perte de chiffre d'affaires, partant, a condamné la demanderesse en cassation à payer à la B) la somme de 20.000,- EUR avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} octobre 2009 du fait d'une prétendue perte de chiffre d'affaires du sous-locataire au titre de l'année 2017 ;

alors que le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a condamné la demanderesse en cassation au paiement des intérêts à compter du 1^{er} octobre 2009 sur la somme de 20.000,- EUR au titre d'une prétendue perte de chiffre d'affaires pour l'année 2017, alors que l'appelante ne sollicitait des intérêts qu'à compter de la mise en demeure du 28 décembre 2016, sinon du 28 juin 2016, sinon de la demande en justice, de sorte que celui-ci a statué ultra petita ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a violé les articles 53 et 54 du Nouveau Code de Procédure Civile. ».

Réponse de la Cour

Au vu de la réponse donnée au neuvième moyen, le moyen est devenu sans objet.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen.

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure

La demanderesse 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 :

dit que dans le dispositif du jugement numéro 2020TALCH03/00058, rendu le 24 mars 2020 sous le numéro TAL-2020-00330 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, les deux derniers alinéas de la page 32 sont rectifiés comme suit :

« dit fondée la demande de H) et de la société à responsabilité limitée D) à titre de perte de chiffre d'affaires à hauteur de 20.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} octobre 2019,

partant condamne la société anonyme B) à payer à H) et à la société à responsabilité limitée D) la somme de 20.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} octobre 2019, » ;

rejette le pourvoi ;

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

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Jerry MOSAR, sur ses affirmations de droit ;

dit qu'à la diligence du greffier en chef du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, le présent arrêt sera mentionné sur la minute et sur les expéditions du jugement rectifié.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Roger LINDEN en présence de l'avocat général Isabelle JUNG et du greffier Marcel SCHWARTZ.

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation
société anonyme M)

c/

1) société anonyme B),

2) H) et

3) société à responsabilité limitée D)

(affaire n° CAS-2020-00122 du registre)

Le pourvoi de la demanderesse en cassation, par dépôt au greffe de la Cour en date du 9 septembre 2020 d'un mémoire en cassation, signifié les 2 et 4 septembre 2020 aux parties défenderesses en cassation, est dirigé contre un jugement numéro 2020TALCH03/00058 rendu contradictoirement en date du 24 mars 2020 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'appel bail à loyer.

Sur la recevabilité du pourvoi

Le pourvoi est recevable en ce qui concerne le délai¹ et le forme².

Il est dirigé contre une décision contradictoire, donc non susceptible d'opposition, rendue en dernier ressort, qui tranche tout le principal, de sorte qu'il est également recevable au regard des articles 1 et 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation de 1885.

Il en suit qu'il est recevable.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, saisi par la locataire, la société anonyme B), d'une requête dirigée contre sa sous-locataire, H), dont les droits ont été repris par la société à responsabilité limitée D)³, aux fins de la condamner à payer des arriérés de loyers, à résilier le contrat de sous-location et à payer une indemnité de relocation et contre sa bailleuse, la société anonyme M), aux fins de la tenir quitte et indemne de toute diminution ou perte de loyer éventuellement prononcée au profit de sa sous-locataire et de l'indemniser de toute différence entre les loyers dus par cette

¹ Il ne résulte pas de pièces auxquelles vous pouvez avoir égard que le jugement attaqué a été signifié à la demanderesse en cassation, de sorte que le délai du pourvoi, de deux mois, prévu par l'article 7, alinéa 1, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (la demanderesse en cassation demeurant au Grand-Duché), qui n'a pas commencé à courir, n'a pas pu être méconnu.

² La demanderesse en cassation a déposé au greffe de la Cour supérieure de justice un mémoire signé par un avocat à la Cour et signifié aux parties adverses antérieurement à son dépôt, de sorte que ces formalités, prévues par l'article 10, alinéa 1, de la loi précitée de 1885, ont été respectées.

³ Jugement attaqué, page 14, antépénultième alinéa.

dernière et celles effectivement payés par elle, le tribunal de paix de Luxembourg y faisait partiellement droit, notamment en condamnant la bailleresse à payer à la locataire un montant à titre de perte de loyers non perçus par celle-ci de sa sous-locataire. Sur appels principal de la sous-locataire et incident de la locataire, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par réformation partielle, condamna la bailleresse à tenir la locataire quitte et indemne des obligations de rembourser à sa sous-locataire des loyers ainsi que de lui payer une indemnité à titre de perte de chiffre d'affaires et à payer la différence entre les loyers dus par la sous-locataire et ceux effectivement payés par elle.

Sur le premier moyen de cassation

Le premier moyen est tiré de la violation, par contradiction de motifs, de l'article 89 de la Constitution, en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour condamner la bailleresse, demanderesse en cassation, à payer à sa locataire la différence entre les loyers dus par la sous-locataire et ceux effectivement payés par celle-ci, a retenu que, au cours de la période du 1^{er} juin 2017 au 16 juillet 2018, la sous-locataire était en droit de diminuer son loyer en raison notamment d'infiltrations d'eau se manifestant au plafond de la cuisine et provenant de l'évacuation des eaux d'une toilette non branchée située au premier étage, en rejetant le moyen de la bailleresse tiré de ce que ces infiltrations ont été causées par l'utilisation de cette toilette par les employés de la sous-locataire, aux motifs que « *Le tribunal note que les parties appelantes occupent les lieux depuis juin 2013 et qu'il n'y a jamais eu de fuite d'eau au niveau du plafond de la cuisine pendant quatre années. Il n'y a aucun élément en cause laissant présumer qu'elles auraient tout d'un coup décidé après quatre ans d'utiliser cette toilette. En revanche, la fuite d'eau se situe exactement dans la période où les employés de l'entreprise de peinture ont effectué les travaux de rénovation et ce notamment au premier étage où se situe donc également la toilette litigieuse. Au vu de l'absence de fuite pendant quatre ans et du fait que l'état des lieux précise expressément que la prédite toilette n'est pas branchée à la canalisation, il y a lieu de conclure que les parties appelantes étaient bien au courant de la situation, contrairement aux employés de l'entreprise de peinture. Le bar n'étant ouvert que le soir à partir de 21 heures, il ne saurait être étonnant que les parties appelantes n'ont pas pu informer les ouvriers, de même qu'il aurait appartenu au propriétaire des lieux ayant commandé les travaux, d'informer les ouvriers qu'ils s'abstiennent d'utiliser une toilette qui n'est pas raccordée à la canalisation.* »⁴, alors qu'il retient également que « *L'expert ___ a visité les lieux en date du 6 juin 2018, soit environ un an après la constatation des fuites dans la cuisine. A ce moment la fuite était toujours présente et l'expert constate pour ce qui est de la cuisine que « il y a une fuite d'eau au niveau du plafond. Un sceau récolte l'eau qui en découle. [...] »* »⁵, de sorte que la fuite a persisté nonobstant la fin des travaux de peinture, de sorte qu'elle ne peut trouver son origine dans les agissements des ouvriers de l'entreprise de peinture, mais doit le trouver dans ceux des employés de la sous-locataire, ces motifs étant contradictoires, de sorte que le jugement n'est pas motivé sur ce point.

En l'espèce, la sous-locataire a fait valoir à l'égard de la locataire l'existence de différents vices de l'immeuble donné en location. Ces vices locatifs ont amené le tribunal d'arrondissement à retenir qu'elle pouvait faire valoir, au cours de la période du 1^{er} juin 2017 au 16 juillet 2018, une diminution de loyer⁶.

⁴ Idem, page 22, dernier alinéa, à page 23, deuxième alinéa.

⁵ Idem, page 23, quatrième alinéa.

⁶ Idem, pages 22 et 23, voir, s'agissant de la diminution de loyer, la page 23, avant-dernier alinéa.

Cette conclusion se fonde sur le constat de l'existence de deux vices :

- la présence d'infiltrations d'eau au plafond de la cuisine et
- la dangerosité de l'installation électrique.

Au sujet de ce dernier vice, le tribunal avait déjà constaté qu'il justifiait une diminution du loyer au cours de la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mai 2017⁷. Il réitère cette conclusion en ce qui concerne la période, pertinente pour l'analyse du moyen, du 1^{er} juin 2017 au 16 juillet 2018 :

« Le tribunal renvoie ensuite à ses développements ci-dessus en ce qui concerne la remise en état partielle de l'électricité. L'expert ___ s'étant rendu sur les lieux le 6 juin 2018, force est partant de constater que pendant toute la période susvisée, il n'avait toujours pas été procédé à une remise en état de l'électricité selon les règles de l'art, tout en se contentant des dangers en relation avec une telle installation électrique, pris ensemble avec les fuites d'eau dans la cuisine. »⁸.

Dans son premier moyen, la demanderesse en cassation critique l'existence d'une contradiction de motifs relative à la constatation du premier des deux vices, de l'existence d'infiltrations d'eau au plafond de la cuisine.

Comme la justification d'une diminution du loyer redû par la sous-locataire à la locataire, justifiant à son tour la condamnation de la bailleuse, demanderesse en cassation, à rembourser à la locataire la différence entre le loyer initialement redû et celui restant à payer par la sous-locataire à la suite de cette diminution, se fonde sur le constat de deux vices, la circonstance que le constat de l'un d'eux, en l'occurrence celui du vice d'infiltrations d'eau, est entaché d'une contradiction de motifs, n'empêche pas la diminution de loyer de rester motivée par le constat du second vice, relatif à la dangerosité de l'installation électrique.

Il en suit que le moyen, qui attaque des motifs surabondants, est inopérant.

Dans un ordre subsidiaire, la demanderesse en cassation critique la contradiction existant entre le constat par le tribunal du fait que les infiltrations ne sont pas imputables à la sous-locatrice, puisqu'elles procèdent de l'utilisation, par les ouvriers d'une entreprise de peinture, d'une toilette non branchée à la canalisation et celui du fait qu'un expert a, en juin 2018, à une époque au cours de laquelle les travaux de peinture étaient terminés, relevé la persistance de ces infiltrations.

S'agissant de la date des travaux de peinture, le tribunal constate que ces derniers ont été achevés en date du 7 juin 2017⁹.

⁷ Idem, page 21, cinquième alinéa : « Compte tenu de la dangerosité de la situation, et au vu des principes dégagés ci-dessus, les parties appelantes étaient en droit de payer seulement un loyer de 1.000.- euros pour la période du 1^{er} avril 2017 au 31 mai 2017 inclus ».

⁸ Idem, page 23, antépénultième alinéa.

⁹ Idem, page 20, avant-dernier alinéa. Le jugement retient comme date le 7 juin 2016. Ce constat procède d'une erreur matérielle manifeste. Il résulte, en effet, des pièces (voir la pièce 4-8 annexée au mémoire en cassation) que la date de la facture de l'entreprise de peinture V), à laquelle le tribunal se réfère pour déterminer la date d'achèvement des travaux, est le 7 juin 2017.

Il relève au sujet des conclusions de l'expert ce qui suit :

« L'expert _____ a visité les lieux en date du 6 juin 2018, soit environ un an après la constatation des fuites dans la cuisine. A ce moment la fuite était toujours présente et l'expert constate pour ce qui est de la cuisine que « il y a une fuite d'eau au niveau du plafond. Un sseau récolte l'eau qui en découle. [...] ». »¹⁰.

La bailleresse, demanderesse en cassation, soutient que cette constatation est en contradiction avec celle qui impute ces fuites aux ouvriers de l'entreprise de peinture ayant achevé ces travaux en juin 2017.

Une contradiction de motifs suppose une incompatibilité totale entre deux motifs de fait¹¹.

Les motifs du jugement supposent que l'évacuation des eaux par une toilette non branchée située au premier étage d'un immeuble puisse encore se manifester un an plus tard par un écoulement persistant d'eau par le plafond du rez-de-chaussée, l'eau devant être récolté par un sseau. Un tel fait défie le sens commun.

Les deux groupes de motifs, consistant à retenir que les infiltrations trouvent leur origine dans l'utilisation d'une toilette non branchée en juin 2017 tout en constatant leur persistance un an plus tard, sont donc incompatibles.

Il en suit que, si vous considérez que le moyen est opérant, il est fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation

Le deuxième moyen est tiré d'un défaut de base légale par violation des articles 61 du Nouveau Code de procédure civile et 1721 du Code civil, en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour condamner la bailleresse, demanderesse en cassation, à tenir la locataire quitte et indemne de sa condamnation au paiement à la sous-locataire d'une indemnité à titre de perte de chiffre d'affaires, s'est fondé sur l'évolution du chiffre d'affaires de la sous-locataire et a constaté que ce chiffre d'affaires a progressivement diminué avant la survenance des vices locatifs, sans analyser si cette diminution avait été provoqué par ces vices et sans tirer les conséquences de son constat que le chiffre d'affaires avait déjà commencé à diminuer avant la survenance des vices, alors qu'il a, par ce défaut d'analyse et ce défaut de tirer les conséquences de ses propres constatations, privé sa décision de base légale au regard des dispositions visées.

Le moyen en tant qu'il est tiré d'un défaut de base légale au regard de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, obligeant le juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, est étranger au grief invoqué, d'une insuffisance des motifs de fait caractérisant la perte de chiffre d'affaires provoquée par des vices locatifs au sens de l'article 1721 du Code civil.

Il en suit qu'il est dans cette mesure irrecevable.

¹⁰ Idem, page 23, quatrième alinéa.

¹¹ Jacques et Louis BORÉ, La cassation en matière civile, Paris, Dalloz, 5^e édition, 2015, n° 77.92, page 411.

Il reste cependant recevable pour autant qu'il est tiré d'un défaut de base légale au regard de l'article 1721 du Code civil.

En l'espèce, la sous-locataire a réclamé l'indemnisation de la perte de son chiffre d'affaires provoquée par les vices constatés¹². Elle a invoqué à ce titre des pertes respectives de 60.000.- euros pour 2016, de 75.000.- euros pour 2017 et de 65.000.- euros pour 2018¹³.

Le tribunal constata que la demande n'était pas fondée pour ce qui concerne l'année 2016, puisque les loyers étaient entièrement dus pour cette année¹⁴. Il retint une conclusion similaire pour l'année 2018, au motif que le montant du chiffre d'affaires de cette année, de 62.012,53.- euros pour les mois, pertinents à prendre en considération, de janvier à juillet 2018, était trop important pour justifier une telle indemnité¹⁵.

Il considéra cependant qu'une indemnité était due pour ce qui concerne l'année 2017, aux motifs que :

« Tel qu'il résulte des développements ci-dessus, le local était entièrement fermé pendant les mois de janvier 2017 à mars 2017 inclus. A partir du mois d'avril 2017, le loyer dû ne s'élevait plus qu'à 1.000.- euros par mois au vu des défauts persistant toujours dans l'immeuble.

Il résulte des bilans versés en cause que le chiffre d'affaire a chuté au montant de 51.981,37 euros pour l'année 2017. A titre comparatif, il résulte des bilans qu'en 2014, le chiffre d'affaire se situait encore à 182.159,22 euros, en 2015 à 127.972,69 euros et en 2016 à 66.536,88 euros.

Le tribunal décide qu'il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a fixé ex aequo et bono l'indemnité due pour les mois de janvier 2017 à mars 2017 inclus au montant de 10.000.- euros.

Le commerce ayant pu être exploité au moins partiellement pendant les autres mois de l'année 2017 et les parties appelantes bénéficiant déjà d'une réduction de loyer, le tribunal retient encore qu'il y a lieu de fixer ex aequo et bono l'indemnité due au montant de 10.000.- pour les mois d'avril 2017 au 31 décembre 2017 inclus. »¹⁶.

La demanderesse en cassation reproche au tribunal d'avoir insuffisamment motivé le lien de causalité entre les vices locatifs constatés et la perte de chiffre d'affaire. Elle se réfère à cet effet à la diminution progressive du chiffre d'affaires entre 2014 et 2018 et au faible montant du chiffre d'affaires de 2016, de 66.536,88.- euros, non provoqué par l'existence de vices locatifs pertinents.

Le tribunal limita l'octroi d'une indemnité pour perte du chiffre d'affaires à l'année 2017 en se fondant sur le constat que le chiffre d'affaires au cours de cette année, caractérisée par une fermeture complète, de janvier à mars, de l'établissement en raison de vices locatifs et de la persistance de tels vices pendant les mois restant de l'année, s'était réduit à 51.981,37.- euros,

¹² Jugement attaqué, page 26, quatrième alinéa, à page 27, cinquième alinéa.

¹³ Idem, page 26, quatrième alinéa.

¹⁴ Idem, même page, sixième alinéa.

¹⁵ Idem, page 27, quatrième alinéa.

¹⁶ Idem, page 26, dernier alinéa, à page 27, troisième alinéa.

comparé à 66.536,88 euros au cours de l'année 2016, 62.0112,53.- euros au cours des seuls sept premiers mois de l'année 2018 et même 182.159,22.- euros en 2014.

Il fixa le montant de cette perte pour 2017 à 20.000.- euros.

Par cette double restriction, de limiter l'octroi de l'indemnité à la seule année 2017 et à 20.000.- euros, il prit en considération tant le fait que le chiffre d'affaires évolua fortement d'une année à l'autre que celui que le chiffre d'affaires s'était réduit en 2016 à 66.536,88.- euros. Il exprima ainsi son constat que les vices locatifs n'avaient qu'une incidence marginale sur l'évolution du chiffre d'affaires, mais que, nonobstant les fluctuations de ce dernier, l'année 2017 était caractérisée par une diminution manifeste du chiffre d'affaires tant par rapport à l'année 2016 (51.981,37.- euros comparé à 66.536,88.- euros), que par rapport à l'année 2018, au cours de laquelle le chiffre d'affaires a rebondi (de 51.981,37.- euros en 2017 à 62.012,63.- euros au cours des seuls sept premiers mois de 2018), trouvant sa source dans une fermeture complète, pendant trois mois, de l'établissement provoquée par ces vices et dans une persistance de ces derniers pendant le restant de l'année.

Au regard de ces constatations, le tribunal a, sans encourir le reproche d'un défaut de base légale, suffisamment caractérisé en quoi les vices locatifs ont provoqué une perte du chiffre d'affaires.

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

Sur le troisième et le quatrième moyen de cassation

Le troisième moyen est tiré d'un défaut de base légale au regard de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile et le quatrième d'un défaut de base légale au regard de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour condamner la bailleuse, demanderesse en cassation, à tenir la locataire quitte et indemne des obligations de rembourser à sa sous-locataire des loyers ainsi que de lui payer une indemnité à titre de perte de chiffre d'affaires et à payer la différence entre les loyers dus par la sous-locataire et ceux effectivement payés par celle-ci, a retenu que les loyers de janvier à mars 2017 n'étaient pas dus parce que le commerce de la sous-locataire était inexploitable dans l'attente de travaux de réparation au regard de la manifeste dangerosité de l'installation électrique de l'immeuble¹⁷ et que les loyers d'avril à mai 2017 étaient à réduire parce que les travaux de réparation effectués par la demanderesse en cassation n'avaient été que partielles et ignoraient les règles de sécurité les plus élémentaires, de sorte que la dangerosité de la situation persistait¹⁸, alors qu'il omit de rechercher si la dangerosité invoquée était établie par des pièces, si elle obligeait la sous-locataire à fermer son commerce et laquelle des parties devait supporter d'éventuelles condamnations en raison de ces problèmes.

Les troisième et quatrième moyens qui sont tirés d'un défaut de base légale au regard de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, obligeant le juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables, et de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, sont étrangers au grief invoqué, d'une

¹⁷ Idem, page 17, dernier alinéa.

¹⁸ Idem, page 21, quatrième et cinquième alinéa.

insuffisance des motifs de fait relatifs à l'existence et à la portée de vices locatifs au sens de l'article 1721 du Code civil.

Il en suit qu'ils sont irrecevables.

Dans un ordre subsidiaire, les deux moyens, de formulation similaire, reprochent au tribunal d'avoir insuffisamment motivé les circonstances, les effets et l'imputabilité de la dangerosité constatée de l'installation électrique de l'immeuble de la demanderesse en cassation.

Le tribunal a constaté l'existence d'un réel risque d'incendie au vu de l'état de l'installation électrique, qui était dangereux au point de rendre le commerce de la sous-locataire inexploitable jusqu'à la fin des travaux, réalisés en mars 2017 : « *déjà le seul état du système électrique s'opposait à toute ouverture des lieux au public* »¹⁹. Ce constat se fonde sur ceux d'un électricien exprimé dans une facture²⁰ et sur l'aveu de la demanderesse en cassation résultant d'un courrier de celle-ci²¹.

Le tribunal a par ailleurs constaté que la réparation ordonnée par la demanderesse en cassation a été incomplète et n'a donné lieu à aucun contrôle de sécurité²², de sorte que la dangerosité de la situation, bien que partiellement atténuée par la réparation incomplète, persistait²³. Ce constat se fonde sur les conclusions d'un expert versées en cause²⁴.

Le tribunal s'est également exprimé sur la partie devant supporter les conséquences de ces vices. Il a rappelé à cet effet la teneur de l'article 1721 du Code civil et les conséquences en déduites, à savoir le droit du locataire de demander une réparation en nature, une diminution du loyer ou une résolution du bail²⁵.

Il a dès lors manifestement justifié sa conclusion tirée de ce que le circuit électrique de l'immeuble se trouvait dans un état dangereux, constitutif d'un vice locatif au détriment de la sous-locataire devant être supporté par la locataire et, finalement, par la bailleuse.

Il en suit, à titre subsidiaire, que les moyens ne sont pas fondés.

Sur le cinquième et le sixième moyen de cassation

Le cinquième moyen est tiré de la violation de l'article 1134 du Code civil et le sixième moyen est tiré de celle de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour condamner la bailleuse, demanderesse en cassation, à tenir la locataire quitte et indemne des obligations de rembourser à sa sous-locataire des loyers ainsi que de lui payer une indemnité à titre de perte de chiffre d'affaires et à payer la différence entre les loyers dus par la sous-locataire et ceux effectivement payés par celle-ci, a pris en

¹⁹ Idem, page 17, dernier alinéa.

²⁰ Une facture d'une entreprise _____, du 16 décembre 2016 (idem et loc.cit.).

²¹ Un courrier du 27 avril 2017 dans lequel la demanderesse en cassation avoue que « *c'est la venue d'un électricien et le constat de non-conformité électrique qui a entraîné l'arrêt de l'exploitation* » (idem, même page, avant-dernier alinéa).

²² Idem, page 20, antépénultième alinéa.

²³ Idem, page 21, quatrième et cinquième alinéa.

²⁴ L'expert _____ (idem, page 20, antépénultième alinéa).

²⁵ Idem, page 18, avant-dernier et dernier alinéa.

considération des vices locatifs en rapport avec la manifeste dangerosité de l'installation électrique de l'immeuble, alors que l'article 9 du contrat de bail conclu entre la bailleuse et la locataire dispose que toutes les réparations, telles que celles relatives aux installations électriques, sont à charge de la locataire.

Il ne résulte pas des actes auxquels vous pouvez avoir égard que la demanderesse en cassation ait invoqué devant les juges du fond l'application de l'article 9 du contrat de bail conclu entre elle et la locataire²⁶. Le tribunal constate à cet égard qu'il « *n'est actuellement aucunement saisi du contrat de bail principal régissant les relations entre la société anonyme B) et la société anonyme M) [...]* »²⁷.

Les moyens sont donc nouveaux et comme ils vous obligeraient à interpréter ce contrat et à l'appliquer au cas d'espèce, ils sont mélangés de fait et de droit et, partant, irrecevables.

Le sixième moyen, qui est tiré de la violation de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, imposant au juge d'observer le principe de la contradiction, de ne pas se fonder sur des documents invoqués ou produits sans que les parties n'en aient pu débattre contradictoirement et à ne pas soulever d'office des moyens de droit sans avoir invité les parties à présenter leurs observations, est étranger au grief, tiré du défaut d'application d'un contrat, de sorte qu'il est, en outre, irrecevable pour ce motif.

Sur le septième et le huitième moyen de cassation

Le septième moyen est tiré de la violation des articles 249 et 587 du Nouveau Code de procédure civile et le huitième moyen est tiré de la violation de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour condamner la bailleuse, demanderesse en cassation, à tenir la locataire quitte et indemne de sa condamnation au paiement à la sous-locataire d'une indemnité à titre de perte de chiffre d'affaires, a omis de répondre aux contestations de la demanderesse en cassation relatives aux prétentions de la sous-locataire et de la locataire, alors qu'il a ainsi violé les dispositions visées.

Il ne résulte ni des moyens, ni de la discussion des moyens, quelles contestations auraient été élevées par la demanderesse en cassation devant le tribunal et omises par ce dernier d'être prises en considération.

Il en suit que les moyens sont irrecevables²⁸.

Dans un ordre subsidiaire, et pour autant que les moyens étaient à comprendre comme critiquant le motif par lequel le tribunal a retenu que « *dans la mesure où ni la société anonyme M) ni les parties appelantes n'ont pas soulevé l'irrecevabilité de la demande [de la locataire de voir condamner la demanderesse en cassation aux fins de la tenir quitte et indemne de sa propre condamnation d'indemniser la sous-locataire de sa perte de chiffre d'affaires] pour être constitutive d'une demande nouvelle prohibée en instance d'appel, elle est à déclarer*

²⁶ Idem, page 13, dernier alinéa, à page 14, cinquième alinéa (résumant les moyens de la demanderesse en cassation en appel) (le contrat de bail invoqué figure comme annexe 4-1 du mémoire en cassation).

²⁷ Idem, page 29, antépénultième alinéa.

²⁸ Voir, à titre d'illustration : Cour de cassation, 30 mars 2017, n° 32/2017, numéro 3784 du registre (réponse au deuxième moyen).

recevable »²⁹, il ne résulte d'aucun élément auquel vous pouvez avoir égard que la demanderesse en cassation a soulevé l'irrecevabilité de cette demande de sa locataire en instance d'appel.

Il en suit, à titre subsidiaire, que les moyens sont à rejeter pour ce motif.

Sur le neuvième moyen de cassation

Le neuvième moyen est tiré de la violation, par défaut de motifs, de l'article 89 de la Constitution, en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné la bailleuse, demanderesse en cassation, à tenir la locataire quitte et indemne de sa condamnation au paiement à la sous-locataire d'une indemnité à titre de perte de chiffre d'affaires, avec les intérêts aux taux légal à partir du 1^{er} octobre 2009³⁰, alors qu'il a omis de motiver pourquoi il condamne au paiement des intérêts légaux et pourquoi il fait courir ces intérêts à partir du 1^{er} octobre 2009.

Le tribunal d'arrondissement a constaté en l'espèce que, par suite de vices locatifs, la sous-locataire a subi une perte de chiffre d'affaires de 10.000.- euros au cours des mois de janvier à mars 2017 et de 10.000.- euros au cours des mois d'avril à décembre 2017³¹. Il a condamné la locataire à payer ces montants à sa sous-locataire³². Considérant que « *au vu de l'ensemble des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, [...] [il a retenu qu']il est établi à suffisance de droit en cause que la perte de chiffre d'affaires résulte directement du mauvais état de l'immeuble et [...] [qu']il convient partant de condamner la [bailleuse, demanderesse en cassation] de tenir [la locataire] quitte et indemne de cette condamnation à hauteur de 20.000 euros [...] »*³³.

Dans le dispositif de son jugement il « *condamne la [locataire] à payer à [la sous-locataire] la somme de 20.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} octobre 2009 [et la demanderesse en cassation] à tenir la [locataire] quitte et indemne de cette condamnation »*³⁴.

Cette condamnation au paiement d'intérêts légaux n'est pas autrement motivée.

L'allocation d'intérêts peut avoir deux objets, à savoir, soit d'indemniser le préjudice résultant du retard dans l'exécution d'une obligation, auquel cas les intérêts sont dits moratoires³⁵, soit d'indemniser la victime d'un fait générateur de responsabilité du préjudice résultant du paiement différé de l'indemnité à laquelle elle a droit à la date du dommage, auquel cas les intérêts sont dits compensatoires³⁶. Les intérêts moratoires s'appliquent de plein droit et courent

²⁹ Jugement attaqué, page 30, cinquième alinéa.

³⁰ Idem, page 32 (dispositif), dernier alinéa.

³¹ Idem, page 27, deuxième et troisième alinéa.

³² Idem, même page, cinquième alinéa.

³³ Idem, page 30, antépénultième alinéa.

³⁴ Idem, page 32, dernier alinéa, et page 33, premier alinéa (c'est nous qui soulignons).

³⁵ Jurisclasseur Civil, Art. 1382 à 1386 – Fasc. 201 : Régime de la réparation – Modalités de réparation – Règles communes aux responsabilités délictuelle et contractuelle – Principes fondamentaux, par Fabrice LEDUC, avril 2016, n° 11.

³⁶ Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasirisie, 3^e édition, 2014, n° 1251, page 1201, premier alinéa.

en matière de responsabilité civile à partir de la décision fixant l'indemnité jusqu'au paiement³⁷. Les intérêts compensatoires sont dus à partir du jour auquel le préjudice est né³⁸.

En l'espèce, l'indemnité de perte de chiffre d'affaires, assortie d'intérêts, compense le préjudice résultant de l'inexécution par la demanderesse en cassation de ses obligations contractuelles au titre de l'article 1721 du Code civil, l'obligeant à indemniser la perte pour le preneur des vices de la chose louée. Elle présente donc la nature d'une indemnité en matière de responsabilité civile contractuelle.

Au regard de sa nature elle est partant susceptible de donner lieu tant à des intérêts moratoires qu'à des intérêts compensatoires. Comme le tribunal a fixé en l'espèce le point de départ des intérêts à une date antérieure à celle du jugement, tout porte à croire que les intérêts sont de nature compensatoire.

Le jugement ne comporte aucun motif justifiant la détermination du point de départ des intérêts au 1^{er} octobre 2009. Le choix de cette date est d'autant plus surprenant que la perte de chiffre d'affaires compensée par l'indemnité assortie des intérêts n'a été subie qu'en 2017 et que la date du 1^{er} octobre 2009 ne résulte d'aucun élément de la cause.

Dans ces circonstances cette condamnation sans motivation, au paiement d'intérêts légaux à partir de cette date, sans rapport apparent et compréhensible avec les circonstances de l'espèce, méconnaît l'obligation de motivation.

Il en suit que le moyen est fondé.

Sur le dixième moyen de cassation

Le dixième moyen est tiré de la violation des articles 53 et 54 du Nouveau Code de procédure civile, en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné la bailleuse, demanderesse en cassation à tenir la locataire quitte et indemne de sa condamnation au paiement à la sous-locataire d'une indemnité à titre de perte de chiffre d'affaires, avec les intérêts aux taux légal à partir du 1^{er} octobre 2009³⁹, alors que la locataire n'avait demandé la condamnation à des intérêts qu'à partir de la date d'une mise en demeure du 28 décembre 2016, sinon à partir du 28 juin 2016, sinon à partir de la demande en justice, de sorte que le tribunal d'arrondissement a statué *ultra petita*.

Le grief tiré de ce que les juges d'appel ont statué *ultra petita* donne, aux termes de l'article 617, point 4, du Nouveau Code de procédure civile, ouverture à requête civile, donc non à cassation⁴⁰.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

³⁷ Idem, n° 1248, pages 1198-1199.

³⁸ Cour d'appel, première chambre, 8 juillet 2020, n° 168/20 I Civ, numéro CAL-2018-00629 du rôle, page 4, deuxième alinéa et RAVARANI, précité, n° 1251, pages 1200-1201.

³⁹ Idem, page 32 (dispositif), dernier alinéa.

⁴⁰ Voir, à titre d'illustration : Cour de cassation, 14 janvier 2021, n° 03/2021, numéro CAS-2020-00015 du registre (réponse au cinquième moyen).

Conclusion :

Le pourvoi est recevable.

Le premier moyen, à supposer qu'il soit opérant, et le neuvième moyen sont fondés.

Le pourvoi est à rejeter pour le surplus.

Pour le Procureur général d'Etat
Le Procureur général d'Etat adjoint

John PETRY

**Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation
société anonyme M)**

c/

- 1) société anonyme B) DE LUXEMBOURG MOUSEL-
DIEKRICH,**
2) H)-MOULOUD et
3) société à responsabilité limitée D)

(affaire n° CAS-2020-00122 du registre)

**Observations consécutives à la rupture du délibéré du 6 octobre
2021**

Par décision du 6 octobre 2021, votre Cour a rompu son délibéré dans le cadre du pourvoi évoqué ci-avant aux fins de permettre aux parties et au Ministère public

« d'examiner [...] dans quelle mesure la fixation du point de départ des intérêts de retard sur le montant de 20.000 euros au 1^{er} octobre 2009 est à constitutive d'une erreur matérielle susceptible d'être redressée par la Cour de cassation en application de l'article 638-2 du Nouveau code de procédure civile, le tribunal d'arrondissement ayant précisé que les intérêts de retard étaient alloués à partir du jour de la demande en justice et l'affaire ayant été exposée pour la première fois en date du 1^{er} octobre 2019 ».

Le tribunal d'arrondissement a, par le jugement attaqué, condamné la société anonyme B) à payer à H) et à la société à responsabilité limitée D) la somme de 20.000.- euros, « avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} octobre 2009 »⁴¹ et la société anonyme M) à tenir la société anonyme B) quitte et indemne de cette condamnation⁴².

Le soussigné a, dans ses conclusions du 1^{er} mars 2021, conclu à voir déclarer fondé le neuvième moyen, tiré de la violation de l'obligation de motivation et critiquant la fixation, sans motivation, du point de départ des intérêts au 1^{er} octobre 2009, alors que cette date ne résulte d'aucun élément de la cause et que la fixation du point de départ des intérêts à cette date n'est pas motivée.

Dans votre décision de rupture du délibéré, vous vous interrogez si cette date ne pourrait pas être le fruit d'une erreur matérielle et devoir être en réalité comprise comme désignant le 1^{er} octobre 2019.

⁴¹ Jugement attaqué, page 32, dernier alinéa.

⁴² Idem, page 33, premier alinéa.

Vous fondez cette thèse sur la double prémisse suivante :

- le tribunal d'arrondissement a, dans son jugement, précisé que la date du 1^{er} octobre 2009, était la « *date de la demande en justice* »⁴³ et
- il résulte du jugement de première instance, à savoir du jugement n° 3353/19 du tribunal de paix de Luxembourg du 11 novembre 2019, que « *l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 1^{er} octobre 2019 [...]* »⁴⁴

Il résulte de ce jugement de première instance que le tribunal de paix avait été saisi d'une requête du 8 avril 2019 de la société anonyme B) dirigée contre H), la société à responsabilité limitée D) et la société anonyme M)⁴⁵. Suite à cette requête, l'affaire a été utilement retenue, après plusieurs remises, à l'audience du 1^{er} octobre 2019⁴⁶. A cette audience, les défenderesses H) et la société à responsabilité limitée DOUAYM formèrent une demande reconventionnelle aux fins de condamner la société anonyme B), de les indemniser de leur perte de chiffre d'affaires « *avec les intérêts légaux à compter du 28 décembre 2016, sinon du 28 juin 2018, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde* »⁴⁷.

C'est dans le cadre de cette demande reconventionnelle, présentée suivant les éléments auxquels vous pouvez avoir égard, en date du 1^{er} octobre 2019, que le tribunal d'arrondissement condamna dans le jugement attaqué « *la société anonyme B) à payer aux parties appelantes [c'est-à-dire à H) et la société anonyme D)] à titre de perte de chiffre d'affaires la somme de 10.000 + 10.000 = 20.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} octobre 2009, date de la demande en justice* »⁴⁸ et la société anonyme M) à tenir la société anonyme B) quitte et indemne de cette condamnation.

Au regard de ces éléments, la mention du 1^{er} octobre 2009 est le fruit d'une erreur matérielle et doit être comprise comme désignant en réalité le 1^{er} octobre 2019, date à laquelle les parties HADDOU et D) présentèrent leur demande reconventionnelle à laquelle le tribunal d'arrondissement fit droit dans le jugement attaqué.

L'article 638-2 du Nouveau Code de procédure civile, introduit par l'article 1er, 36°, la loi du 15 juillet 2021 portant notamment modification du Nouveau Code de procédure civile et de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation⁴⁹, dispose dans son premier alinéa, que « [l]es erreurs et omissions matérielles qui affectent un jugement, même passé en force de chose jugée, peuvent toujours être réparées par la juridiction qui l'a rendu ou par celle à laquelle il est déféré, selon ce que le dossier révèle u, à défaut, ce que la raison commande », étant précisé que la juridiction qui procède à la rectification, et qui peut être celle à laquelle le jugement à rectifier est déféré, « *peut aussi se saisir d'office* »⁵⁰. L'article 36, alinéa 2, nouveau, de la loi précitée de 1885, tel qu'il a été introduit par l'article III, 4°, de la loi précitée du 15 juillet 2021, dispose que « [l]es procédures prévues aux articles 638-1 et 638-2

⁴³ Idem, page 27, cinquième alinéa.

⁴⁴ Jugement de première instance (Pièce n° 2 annexée au mémoire en cassation), page 2, sous « *Faits* », deuxième alinéa.

⁴⁵ Idem, page 3, sous « *le jugement qui suit* », premier alinéa.

⁴⁶ Idem, page 2, sous « *Faits* », troisième alinéa.

⁴⁷ Idem, page 4, dernier alinéa.

⁴⁸ Jugement attaqué, page 27, cinquième alinéa (c'est nous qui soulignons).

⁴⁹ Mémorial A, 2021, n° 541 du 19 juillet 2021.

⁵⁰ Article 638-2, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

du Nouveau Code de procédure civile sont applicables à la procédure de cassation ». Les articles I et III de cette loi du 15 juillet 2021 produisent, au regard de son article VII, des effets au 16 septembre 2021. Ils sont donc applicables en cause.

Le jugement attaqué est, partant, à rectifier et il n'y a pas lieu de prononcer la cassation sur base du neuvième moyen, le jugement n'étant pas affecté sur le point critiqué par un défaut de motifs, mais par une erreur matérielle susceptible d'être rectifiée.

Conclusion :

Le jugement attaqué, TAL-2020-0030 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, du 24 mars 2020 est à rectifier de façon à ce qu'il dispose (page 32, dernier alinéa) : *« partant condamne la société anonyme B) à payer à Houyan HADDOU et à la société à responsabilité limitée D) la somme de 20.000.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} octobre 2019 ».*

Le neuvième moyen est à rejeter.

Pour le Procureur général d'Etat
Le Procureur général d'Etat adjoint

John PETRY