

N° 77 / 2022
du 19.05.2022
Numéro CAS-2021-00085 du registre

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

Composition:

Roger LINDEN, président de la Cour,
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,
Jean ENGELS, premier conseiller à la Cour d'appel,
Marie-Jeanne KAPPWEILER, premier avocat général,
Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre:

la société à responsabilité limitée D),

demanderesse en cassation,

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

et:

la société anonyme S),

défenderesse en cassation,

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

Vu le jugement attaqué, numéro 2021TALCH14/00074, rendu le 25 mai 2021 sous le numéro TAL-2021-00737 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 4 août 2021 par la société à responsabilité limitée D) à la société anonyme S), déposé le 6 août 2021 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 10 septembre 2021 par la société S) à la société D), déposé le 23 septembre 2021 au greffe de la Cour ;

Sur 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 commercial, avait déclaré non fondée la demande de la société D), locataire d'un immeuble, dirigée contre sa bailleresse, la société S), en paiement de dommages et intérêts au titre de la violation de la clause de préemption figurant au contrat de bail. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé ce jugement.

Sur les trois moyens de cassation réunis

Enoncé des moyens

le premier, « *tiré de la violation légale voire d'une application erronée voire d'une fausse application in specie de l'article 89 de la Constitution qui dispose que << Tout jugement est motivé >>,*

Tiré de la violation de la loi, par non application sinon par fausse interprétation des dispositions in specie de l'article 54 du Nouveau code de procédure civile qui dispose que :

<< Le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé. >> »,

le deuxième, « *tiré de la violation sinon de la mauvaise application sinon de la mauvaise interprétation de l'article 592 du Nouveau Code du Procédure civile qui dispose que :*

<< Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. >> »

et

le troisième, « *tiré de la violation, voire d'une application erronée, voire d'une fausse interprétation in specie de l'article 1134 du Code civil qui dispose que :*

<< Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. >> ».

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 doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, ce 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.

Les moyens ne précisent ni la partie critiquée de l'arrêt, ni en quoi les dispositions visées aux moyens auraient été violées.

Il s'ensuit que les moyens sont irrecevables.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Marc KERGER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Roger LINDEN en présence du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation
La société à responsabilité D) c/
la société anonyme S)

(affaire n° CAS 2021-00085 du registre)

Par mémoire signifié le 4 août 2021 et déposé le 6 août 2021 au greffe de Votre Cour, la société à responsabilité D) (ci-après « D) Sàrl »), a formé un pourvoi en cassation contre un jugement du tribunal d'arrondissement rendu contradictoirement en date du 25 mai 2021 par la quatorzième chambre, siégeant en matière de bail de bail à loyer et en instance d'appel, dans l'affaire inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-00737.

Les pièces au dossier ne renseignent 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 au greffe en date du 9 juillet 2020, D) Sàrl a fait convoquer la société anonyme S) S.A. (ci-après « S) S.A. ») à se présenter devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour constater la violation de son droit de préemption, réclamant la condamnation de cette dernière à lui payer la somme de 337.218.- euros à titre de réparation de son préjudice découlant de l'inexécution contractuelle, ou toute autre somme à fixer par le juge de paix, outre les intérêts légaux, à une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

La société D) Sàrl fait valoir que S) S.A. aurait violé une clause du contrat de bail signé le 19 janvier 2016 pour un local de 300 m² au rez-de-chaussée d'un immeuble situé à L- ____, moyennant paiement d'un loyer initial de 3.000.- euros, indexable à l'échéance du premier triennat, contenant un droit de préemption à son profit en cas de vente de l'immeuble loué.

Le bail aurait pris cours le 15 avril 2006 et aurait été consenti pour une durée de neuf années, renouvelable par tacite reconduction de neuf années en neuf années. Ainsi, le bail aurait été reconduit pour une nouvelle période de neuf années au 15 avril 2015.

Le 5 octobre 2015, S) S.A. aurait informé D) Sàrl de son intention de vendre l'immeuble. Cette dernière a indiqué qu'elle ne souhaitait pas acquérir le bien au prix contenu dans l'offre de prix, ce prix étant trop élevé.

Par courrier du 30 juin 2016, reçu le 4 juillet 2016, S) S.A. aurait informé D) Sàrl, sans lui avoir offert auparavant d'exercer son droit de préemption, que l'immeuble aurait été vendu.

Suite à ses propres recherches, D) Sàrl aurait appris que l'immeuble aurait été vendu pour le prix de seulement 657.000.- euros. A ce prix, D) Sàrl aurait été intéressée à acquérir elle-même le bien et à faire jouer son droit de préférence. En conséquence, S) S.A. aurait sciemment violé son droit de préemption en vendant le bien à un tiers à d'autres conditions, sans en avoir préalablement averti la locataire.

S) S.A. a contesté ces demandes et a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Par jugement du 9 décembre 2020, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort a reçu la demande de D) Sàrl en la forme, l'a dit non fondée, a dit non fondée la demande de D) Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure, a dit la demande de S) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 500.- euros, a condamné D) Sàrl à payer S) S.A. le montant de 500.- euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement, a condamné D) Sàrl aux frais et dépens de l'instance.

De ce jugement lui notifié le 11 décembre 2020, D) Sàrl a régulièrement relevé appel en date du 14 janvier 2021.

Par jugement numéro 2021TALCH14/00074 rendu le 25 mai 2021, la 14^{ème} chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a reçu les appels principal et incident en la forme, a dit l'appel incident non fondé, a dit l'appel principal partiellement fondé, a déchargé, par réformation, D) Sàrl de la condamnation à payer la somme de 500.- euros à S) S.A. à titre d'indemnité de procédure pour la première instance, a mis les frais et dépens de la première instance, pour moitié, à charge de D) Sàrl et, pour moitié, à charge de S) S.A., a confirmé le jugement entrepris pour le surplus, a déclaré irrecevable la demande nouvelle de S) S.A., a déclaré recevable mais non fondée la demande de D) Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, a dit recevable mais non fondée la demande de S) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et a fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les a imposés, pour moitié, à D) Sàrl et, pour moitié, à S) S.A..

Le pourvoi en cassation est dirigé contre cet arrêt.

Quant aux trois moyens de cassation

Le **premier moyen de cassation** est tiré

- « de la violation légale voire d'une application erronée voire d'une fausse application in specie de l'article 89 de la Constitution qui dispose que « Tout jugement est motivé », et
- « de la violation de la loi, par non application sinon par fausse interprétation des dispositions in specie de l'article 54 du Nouveau code de procédure civile qui dispose

que : « Le juge doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé. ».

Le **deuxième moyen de cassation** est tiré *« de la violation sinon de la mauvaise interprétation de l'article 592 du Nouveau code de procédure civile qui dispose que :*

« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. ».

Le **troisième moyen de cassation** est tiré *« de la violation, voire d'une application erronée, voire d'une fausse interprétation in specie de l'article 1134 du Code civil qui dispose que :*

« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour des causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. ».

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.

Aucun des trois moyens de cassation ne précise ni la partie critiquée de l'arrêt, ni en quoi les juges d'appel auraient violé la disposition visée au moyen, le demandeur en cassation se limitant uniquement à citer les textes de loi prétendument violés par les juges d'appel.

Par ailleurs, le premier moyen de cassation est encore irrecevable alors qu'il articule d'une part, la violation de l'article 54 du Nouveau Code de procédure civile, qui donne ouverture à requête civile, et d'autre part, la violation des articles 89 de la Constitution, qui constitue un vice de forme et qui donne ouverture à cassation.

Il s'ensuit que les trois moyens de cassation sont manifestement irrecevables.

Conclusion :

Le pourvoi est recevable, mais il est à rejeter.

Pour le Procureur général d'État
l'avocat général

Isabelle JUNG