

Texte pseudonymisé

**Avertissement:** Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**N° 7 / 2023**  
**du 19.01.2023**  
**Numéro CAS-2022-00025 du registre**

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

**Composition:**

MAGISTRAT1.), président de la Cour,  
MAGISTRAT2.), conseiller à la Cour de cassation,  
MAGISTRAT3.), conseiller à la Cour de cassation,  
MAGISTRAT4.), conseiller à la Cour de cassation,  
MAGISTRAT5.), conseiller à la Cour de cassation,  
MAGISTRAT6.), avocat général,  
GREFFIER1.), greffier à la Cour.

**Entre**

**la société anonyme SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B96275,

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître AVOCAT1.),** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et**

**1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B191648,

**2) PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

**défendeurs en cassation.**

Vu le jugement attaqué, numéro 2021TALCH03/00160, rendu le 9 novembre 2021 sous le numéro TAL-2021-09871 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 le 2 mars 2022 par la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « la SOCIETE1. ») à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et à PERSONNE1.), déposé le 11 mars 2022 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Sur les conclusions de l'avocat général MAGISTRAT7.).

### **Sur les faits**

Selon le jugement attaqué, le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, avait déclaré fondée la demande de la SOCIETE1.), locataire principale, dirigée contre la société SOCIETE2.) et PERSONNE1.), respectivement sous-locataire et caution, en paiement d'arriérés de loyers et de charges, prononcé la résiliation du contrat de bail et fait droit à la demande en paiement d'une indemnité de relocation. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation, déclaré la demande en paiement d'arriérés de loyers et avances sur charges partiellement fondée, ordonné aux parties de dresser un décompte des arriérés de loyers réduits en fonction des périodes de fermeture et de restrictions étatiques liées à la crise pandémique et réservé le surplus.

### **Sur les deux moyens de cassation réunis**

#### **Enoncé des moyens**

**le premier** « *tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile et de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme pour défaut de motifs, qui constitue un vice de forme.*

*En ce que les Juges d'appel ont condamné la SOCIETE1.) à consentir à SOCIETE2.) une réduction de loyer pour la partie habitation de l'immeuble en retenant à la page n° 15 du jugement entrepris qu': << Au vu des éléments qui précèdent, ensemble des contestations de la partie intimée, le tribunal retient que la partie intimée a bien en principe le droit de réclamer le loyer de 2004,30.- euros à titre de loyers pour la partie habitation de l'immeuble mais ceci sous réserve des conséquences sur ces loyers se dégagant de l'application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail tel qu'il sera retenu et exposé ci-dessous >>, sans motiver les raisons pour lesquelles le principe d'exécution de bonne foi s'applique pour la partie du loyer relatif à l'habitation.*

*Alors que l'article 89 de la Constitution dispose que : << Tout jugement doit être motivé. Il est prononcé en audience publique >>.*

*Et l'article 249, alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile prévoit que : << la rédaction des jugements et arrêts dont la transcription sur les registres de l'état civil, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements >>.*

*Ces dispositions imposent au Juge de motiver sa décision c'est-à-dire de justifier rationnellement en fait et en droit cette décision.*

*La motivation d'une décision doit faire apparaître de façon claire et non équivoque le raisonnement du Juge, de manière à permettre aux intéressés de connaître les justifications de la décision prise et à la Cour de cassation d'exercer son contrôle juridictionnel.*

*En se bornant à retenir dans leur décision que : << [...] la partie intimée a bien en principe le droit de réclamer le loyer de 2004,30.- euros à titre de loyers pour la partie habitation de l'immeuble mais ceci sous réserve des conséquences sur ces loyers se dégageant de l'application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail >>, les Juges d'appel n'ont pas expliqué les raisons de fait et de droit pour lesquelles ils ont considéré que le principe d'exécution de bonne foi s'applique pour la partie du loyer relatif à l'habitation, respectivement, ils n'ont pas expliqué pourquoi le loyer concernant la partie habitation devrait être réduite.*

*Les Juges d'appel qui ont privé leur décision de tout motif, ont dès lors violé l'article 89 de la Constitution, l'article 249, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile et l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.*

*Le jugement bail à loyer n° 2021TALCH03/00160 rendu en date du 09 novembre 2021 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel encourt partant de ce chef cassation pour défaut de motifs. »,*

**le second** *« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile et de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme pour motif inintelligible équivalent à un défaut de motifs, qui constitue un vice de forme.*

*En ce que les Juges d'appel ont condamné la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à consentir une réduction de loyer pour la partie habitation de l'immeuble en retenant à la page n° 15 du jugement attaqué qu': << Au vu des éléments qui précèdent, ensemble des contestations de la partie intimée, le tribunal retient que la partie intimée a bien en principe le droit de réclamer le loyer de 2004,30.- euros à titre de loyers pour la partie habitation de l'immeuble mais ceci sous réserve des conséquences sur ces loyers se dégageant de l'application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail tel qu'il sera retenu et exposé ci-dessous >>.*

*Alors que l'article 89 de la Constitution dispose que : << Tout jugement doit être motivé. Il est prononcé en audience publique >>.*

*Et l'article 249, alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile prévoit que : << la rédaction des jugements et arrêts dont la transcription sur les registres de l'état civil, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements >>.*

*En retenant à la page n° 15 du jugement attaqué que : << [...] la partie intimée a bien en principe le droit de réclamer le loyer de 2004,30.- euros à titre de loyers pour la partie habitation de l'immeuble mais ceci sous réserve des conséquences sur ces loyers se dégageant de l'application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail tel qu'il sera retenu et exposé ci-dessous >>, les Juges d'appel ont statué par un motif inintelligible.*

*En effet, si on confronte les faits de l'espèce à la règle de droit, la solution donnée au litige par les Juges d'appel est illogique, voire incompréhensible puisque la partie du loyer relatif à l'habitation n'est pas concernée par les mesures de fermeture administrative et les restrictions ordonnées par le Gouvernement du Grand-duché de Luxembourg. La partie du loyer relatif à l'habitation ne peut ainsi pas être sujette à réduction par application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail. Seule la partie du loyer relatif au local commercial est concernée par les mesures de fermeture administrative et les restrictions.*

*L'énoncé de ce motif inintelligible équivaut à un défaut de motifs, qui constitue un vice de forme.*

*En statuant par un tel motif inintelligible, les Juges d'appel ont privé leur décision de tout motif et ils ont dès lors violé l'article 89 de la Constitution, l'article 249, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile et l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme.*

*Le jugement bail à loyer n° 2021TALCH03/00160 rendu en date du 09 novembre 2021 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel encourt partant de ce chef cassation pour défaut de motifs. ».*

### **Réponse de la Cour**

En motivant la réduction de loyer par l'impact des règles sanitaires pertinentes sur le prix de la location à payer pour la surface commerciale, les juges d'appel ont nécessairement exclu toute incidence de cette réglementation sur la partie de l'immeuble destinée à l'habitation des locataires et n'ont partant pas violé les dispositions visées aux moyens.

Il s'ensuit que les moyens ne sont pas fondés.

## **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**

rejette le pourvoi ;

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

la condamne aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président PERSONNE2.) en présence de l'avocat général MAGISTRAT6.) et du greffier GREFFIER1.).

**Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation  
société anonyme SOCIETE1.)**

**c/**

**1) société à responsabilité limitée SOCIETE2.)**

**2) PERSONNE1.)**

**(affaire n° CAS-2022-00025 du registre)**

Le pourvoi de la demanderesse en cassation, par dépôt au greffe de la Cour en date du 11 mars 2022 d'un mémoire en cassation, signifié le 2 mars 2022 aux parties défenderesses en cassation, est dirigé contre un jugement numéro 2021TALCH03/00160 rendu contradictoirement en date du 9 novembre 2021 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière d'appel bail à loyer.

Les parties défenderesses en cassation n'ont pas déposé de mémoire en réponse.

**Sur la recevabilité du pourvoi**

Le pourvoi est recevable en ce qui concerne le délai<sup>1</sup> et la forme<sup>2</sup>.

Le jugement attaqué ne tranche pas tout le principal. En effet, son dispositif est libellé comme suit :

*« reçoit l'appel en la forme,*

*déclare l'appel recevable et partiellement fondé,*

*donne acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges et la déclare recevable,*

*rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et de PERSONNE1.) tendant à la communication forcée du contrat de bail conclu entre le locataire principal et le propriétaire,*

---

<sup>1</sup> Il ne résulte pas de pièces auxquelles vous pouvez avoir égard que le jugement attaqué ait 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, qui n'a pas commencé à courir, n'a pas pu être méconnu.

<sup>2</sup> 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.

*rejette la demande de société anonyme SOCIETE1.)A. tendant à la communication forcée de pièces en relation avec les demandes et l'octroi d'aides étatiques à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l.,*

*déclare partiellement fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en paiement à titre d'arriérés (de loyers) et de charges,*

*condamne à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A., l'intégralité du loyer et des charges pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 17 mars 2020, avec les intérêts au taux légal à partir du 5 octobre 2021 jusqu'à solde,*

*condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et PERSONNE1.) solidairement à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,*

- 60% du loyer et des charges pour la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020,*
- 90% du loyers et des avances sur charges pour la période du 27 mai 2020 au 9 juin 2020,*
- 80% du loyer et des avances sur charges pour la période du 10 juin 2020 au 25 novembre 2020,*
- 60% du loyer et des charges pour la période du 26 novembre 2020 au 6 avril 2021,*
- 75% du loyer et des charges pour la période 7 avril 2021 jusqu'au 15 mai 2021,*
- 80% du loyer et des charges pour la période du 16 mai 2021 jusqu'au 12 juin 2021,*
- 90% du loyer et des charges pour la période du 13 juin 2021 au 15 juillet 2021 et*
- 90% du loyer et des charges pour la période du 16 juillet 2021 au 5 octobre 2021, ces montants avec les intérêts au taux légal à partir du 5 octobre 2021,*

*invite les parties à dresser un décompte en considération des principes sus-énoncés,*

*refixe l'affaire pour continuation des débats (...),*

*réserve le surplus ».*

Le pourvoi est dirigé contre la disposition du jugement déclarant partiellement fondée (donc partiellement non fondée) la demande en paiement d'arriérés de loyers et de charges. Cette disposition tranche une partie du principal. Votre Cour a par ailleurs retenu que le fait de surseoir à statuer aux fins de continuation des débats ou aux fins d'instruction dans le cadre de la mise en état constitue une mesure d'instruction au sens de l'article 579, alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile<sup>3</sup>, dont les termes essentiels sont identiques à ceux de l'article 3 alinéa 2 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Cour de cassation, 27 novembre 2014, n° 84/14.

<sup>4</sup> Article 3 alinéa 2 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation : « Les arrêts et jugements rendus en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent également être déferés à la Cour de cassation comme les décisions qui tranchent tout le principal ».

Il en découle que le pourvoi est recevable au regard de cette disposition.

Le pourvoi est par ailleurs dirigé contre une décision contradictoire, donc non susceptible d'opposition, rendue en dernier ressort.

Il en suit qu'il est recevable.

### **Sur les faits**

Suivant « accord de sous-bail et d'approvisionnement en boissons » du 20 novembre 2019, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la « SOCIETE1. ») a donné en location à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après « SOCIETE2. ») un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à LIEU1.). PERSONNE1.), gérant unique de SOCIETE2.), s'est personnellement et solidairement engagé avec la société dans le cadre de ce contrat de bail.

Statuant sur une requête du 14 février 2020 et suivant jugement contradictoire du 23 octobre 2020, le tribunal de paix a condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) à titre d'arriérés de loyers la somme de 27.646,53 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2020, a ordonné l'exécution provisoire de cette condamnation, a prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre les parties, a condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.) à déguerpir des lieux loués, les a condamnés solidairement à payer à la SOCIETE1.) à titre d'indemnité de relocation la somme de 20.080,50 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 14 février 2020, a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire de cette condamnation, a condamné SOCIETE2.) et PERSONNE1.) solidairement à payer à la SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 250 euros et les a condamnés solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Sur appel de SOCIETE2.) et d'PERSONNE1.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation partielle, statué suivant le dispositif cité ci-dessus.

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

Le premier moyen est tiré de la violation, pour défaut de motifs, de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme, en ce que les juges d'appel ont condamné la demanderesse en cassation à consentir à SOCIETE2.) une réduction de loyer pour la partie habitation de l'immeuble en retenant que « *Au vu des éléments qui précèdent, ensemble les contestations de la partie intimée, le tribunal retient que la partie intimée a bien en principe le droit de réclamer le loyer de 2004,30.- euros à titre de loyers pour la partie habitation de l'immeuble mais ceci sous réserve des conséquences sur ces loyers se dégageant de l'application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail tel qu'il sera retenu et exposé ci-dessous* » alors que les juges d'appel n'ont pas expliqué les raisons de fait et de droit pour lesquelles ils ont



considéré que le principe d'exécution de bonne foi s'applique pour la partie du loyer relative à l'habitation, respectivement ils n'ont pas expliqué pourquoi le loyer concernant la partie habitation devrait être réduit.

Ce moyen porte sur un défaut de motifs qui est un vice de forme. L'absence de motifs peut revêtir la forme d'un défaut total de motifs, d'une contradiction de motifs, d'un motif dubitatif ou hypothétique ou d'un défaut de réponse à conclusion. Un jugement est régulier en la forme dès qu'il comporte un motif, exprès ou implicite, si incomplet ou si vicieux soit-il, sur le point considéré<sup>5</sup>.

Selon la demanderesse en cassation, le jugement attaqué ne contiendrait aucune motivation de la réduction du loyer dans sa globalité et cela nonobstant le fait que le contrat de bail porte sur une partie habitation non affectée par les mesures étatiques de fermeture des établissements du secteur ORGANISATION1.).

Le tribunal a retenu ce qui suit :

*« Au vu des éléments qui précèdent, ensemble les contestations de la partie intimée, le tribunal retient que la partie intimée a bien en principe le droit de réclamer le loyer de 2004,30.- euros à titre de loyers pour la partie habitation de l'immeuble mais ceci sous réserve des conséquences sur ces loyers se dégagant de l'application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail tel qu'il sera retenu et exposé ci-dessous. (...).*

*Le tribunal de céans retient encore, bien qu'il soit évident que cette situation n'est ni imputable au bailleur ni au locataire, qu'il ne peut être fait droit à cette demande du bailleur à hauteur de l'intégralité des loyers réclamés, alors qu'il y a lieu de retenir que le bailleur n'exécute pas de bonne foi son contrat.*

*Dans ces conditions, il y a lieu de retenir qu'en l'occurrence, le principe d'exécution de bonne foi des conventions doit amener le bailleur à consentir une réduction de loyer, de sorte que les conséquences dommageables de la situation exceptionnelle ne soient pas uniquement supportées par un des cocontractants.*

*Ainsi, tout en tenant compte en l'espèce de ce que*

*- les locataires ont indubitablement bénéficié au moins d'un usage partiel des lieux et de la jouissance de la partie habitation de l'immeuble leur offrant en principe la possibilité de générer des revenus par le biais de la location,*

*- il n'appartient pas à la bailleuse de supporter les risques liés à l'entreprise des locataires,*

---

<sup>5</sup> BORE, La cassation en matière civile, 5ème édition 2015/2016, n°77.31 et 77.60.

*le tribunal retient, par réformation du jugement entrepris, que pendant la période du 18 mars 2020 jusqu'au 26 mai 2020 inclus, soit les mois de fermeture totale imposée, le loyer est à supporter par les locataires jusqu'à concurrence de 60%. (...) »*

Les juges d'appel ont partant motivé la réduction du loyer de façon expresse et en prenant en considération le fait que la partie des locaux destinée à l'habitation n'a pas été affectée par les mesures étatiques.

Il en découle que le moyen est à rejeter.

### **Sur le second moyen de cassation**

Le second moyen de cassation est tiré, pour défaut de motifs, de la violation des articles 89 de la Constitution, 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile et 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme en ce que les juges d'appel ont condamné la SOCIETE1.) à consentir à SOCIETE2.) une réduction de loyer pour la partie habitation de l'immeuble aux motifs que *« au vu des éléments qui précèdent, ensemble les contestations de la partie intimée, le tribunal retient que la partie intimée a bien en principe le droit de réclamer le loyer de 2004,30.- euros à titre de loyers pour la partie habitation de l'immeuble mais ceci sous réserve des conséquences sur ces loyers se dégageant de l'application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail tel qu'il sera retenu et exposé ci-dessous »* alors que ce motif est inintelligible, partant équivaut à un défaut de motifs.

Selon la demanderesse en cassation, la solution donnée au litige serait illogique, voire incompréhensible puisque la partie du loyer relative à l'habitation n'est pas concernée par les mesures de fermetures administratives et les restrictions ordonnées par le gouvernement. Cette partie du loyer ne pourrait ainsi pas être sujette à réduction par application du principe d'exécution de bonne foi du contrat de bail.

Ce moyen est en substance identique au premier moyen de cassation en ce qu'il est reproché aux juges d'appel d'avoir motivé leur décision de façon inintelligible, ce qui équivaut à une absence de motivation<sup>6</sup>.

Or, il résulte de la partie précitée du jugement attaqué que les juges d'appel ont motivé la réduction du loyer en application du principe de l'exécution de bonne foi des contrats tout en prenant en considération le fait qu'une partie de l'immeuble donné en bail n'est pas affectée par les mesures administratives de fermetures des établissements relevant du secteur ORGANISATION1.).

Le moyen n'est partant pas fondé.

### **Conclusion :**

---

<sup>6</sup> Voir en ce sens: BORE, op.cit., n° 77.75.

Le pourvoi est recevable mais il est à rejeter.

Pour le Procureur général d'Etat  
L'avocat général

MAGISTRAT7.)