

Texte pseudonymisé

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

**N° 05 / 2024
du 11.01.2024
Numéro CAS-2023-00045 du registre**

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, onze janvier deux mille vingt-quatre.

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de la Cour,
Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Monique HENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,
Carine FLAMMANG, conseiller à la Cour de cassation,

Viviane PROBST, greffier en chef de la Cour.

Entre

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à (ADRESSE1.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse en cassation,

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

et

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE2.),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Jean-Luc SCHAUS, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

Vu le jugement attaqué, numéro 2022TALCH03/00175, rendu le 22 novembre 2022 sous le numéro TAL-2022-03503 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 21 mars 2023 par la société anonyme SOCIETE1.) à PERSONNE1.), déposé le 3 avril 2023 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 8 mai 2023 par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.), déposé le 12 mai 2023 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Bob PIRON.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le Tribunal de paix de Luxembourg avait déclaré nul le contrat de bail conclu entre parties, avait débouté la défenderesse en cassation de la demande en paiement de loyers et l'avait condamnée à payer à la demanderesse en cassation un certain montant au titre de la restitution de la garantie locative. Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation, rejeté la demande en nullité du contrat de bail, a résilié le contrat de bail, a condamné la demanderesse en cassation à payer un certain montant à titre d'arriérés de loyers et d'indemnité d'occupation et l'a déboutée de la demande en restitution de la garantie locative.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile

en ce que le jugement attaqué, pour dire que le contrat de bail conclu en date du 15 novembre 2019 entre les époux PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) est valable, a relevé un moyen d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations et a retenu que la cause subjective du contrat de bail dans le chef du locataire ne consistait pas dans la colocation aux motifs que le courriel de SOCIETE1.) à l'agence immobilière SOCIETE2.) du 2 septembre 2019 << ne fait pas mention de colocation mais au contraire envisage la location de la maison à des dirigeants de grandes sociétés à envergure mondiale telle que PERSONNE3.) ou SOCIETE3.). Il est difficile à imaginer que des dirigeants de sociétés de telle renommée se contenteraient d'une colocation et il y a lieu de retenir qu'SOCIETE1.) faisait comprendre à la société SOCIETE2.) et donc indirectement

aussi aux époux PERSONNE2.), qu'elle envisage de louer l'intégralité de la maison à une seule personne (une seule famille), soit en l'occurrence un dirigeant de société (avec sa famille). >>,

alors que le défendeur en cassation n'a invoqué ni en première instance ni en instance d'appel que SOCIETE1.) lui aurait fait comprendre qu'elle envisageait de louer l'intégralité de la maison à un seul dirigeant de société (avec sa famille) et que, bien au contraire, il a plaidé que la cause subjective de l'engagement de SOCIETE1.), la colocation, était licite.

En statuant comme il l'a fait, le Tribunal a violé le texte susvisé d'où il suit que le jugement encourt la cassation. ».

Réponse de la Cour

Il résulte du jugement attaqué, en ce qu'il énonce que « Les parties divergent par contre sur la question de savoir si la possibilité d'une colocation de l'immeuble constituait la cause d'engagement d'SOCIETE1.), soit la cause subjective, et si cette dernière en avait mis au courant les époux PERSONNE2.) avant la signature du bail », que la question de la destination contractuelle de l'immeuble pris en location par la demanderesse en cassation était dans les débats, celle-ci ayant fait valoir la nullité du contrat de bail en invoquant l'illicéité de la cause subjective du contrat dans son chef.

En retenant, sur base des éléments soumis à son appréciation, que « la cause subjective du contrat de bail ne consistait pas dans la colocation mais bien dans la location de la maison entière à un seul et unique locataire en tant que maison unifamiliale », les juges d'appel ont pu qualifier la situation leur soumise en prenant en considération des faits qui figuraient aux débats alors même qu'ils n'avaient pas été spécialement invoqués par les parties, sans violer la disposition visée au moyen.

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

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

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

en ce que le jugement attaqué, pour dire que le contrat de bail conclu en date du 15 novembre 2019 entre les époux PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) est valable, d'un côté a rejeté le moyen de nullité tiré de l'illicéité de la cause aux motifs que : << SOCIETE1.) n'établit pas que la cause subjective alléguée, à savoir la colocation, a justifié la conclusion du contrat de bail dans son chef >>, et de l'autre a rejeté le moyen de nullité tiré de l'erreur aux motifs que SOCIETE1.), à défaut de s'être informée sur la faisabilité d'une colocation, aurait commis une erreur inexcusable : << Force est de constater qu'SOCIETE1.) est une professionnelle de l'immobilier qui d'après ses dires gère de nombreux immeubles sur le territoire de la Ville de Luxembourg et de ses alentours. Partant, il lui aurait

appartenu en principe de s'informer préalablement auprès des autorités communales de la Ville de Luxembourg sur la faisabilité d'une colocation au sein de la maison litigieuse >>,

alors que, afin que la motivation ne soit pas intrinsèquement contradictoire, il aurait dû conclure que la cause subjective du contrat de bail dans le chef du locataire était la colocation.

En statuant comme il l'a fait, le Tribunal a violé le texte susvisé d'où il suit que le jugement encourt la cassation. ».

Réponse de la Cour

Le moyen fait grief au jugement attaqué de comporter une motivation contradictoire.

Le grief tiré de la contradiction de motifs, équivalant à un défaut de motifs, ne peut être retenu que si les motifs incriminés sont contradictoires à un point tel qu'ils se détruisent et s'annihilent réciproquement, aucun ne pouvant être retenu comme fondement de la décision.

Le moyen procède d'une lecture erronée du jugement attaqué. Les juges d'appel, après avoir énoncé la base juridique de la demande en annulation du contrat de bail et avoir énoncé le régime juridique de ce moyen, ont retenu qu'il ne pouvait prospérer en cas d'erreur inexcusable dans le chef de la victime, pour ensuite constater l'existence d'une telle erreur dans le chef de la demanderesse en cassation au motif que « *il lui aurait appartenu en principe de s'informer préalablement auprès des autorités communales de la Ville de Luxembourg sur la faisabilité d'une colocation au sein de la maison litigieuse* ». Ce faisant, ils n'ont pas affirmé que la cause subjective du contrat de bail dans le chef de la demanderesse en cassation aurait été constituée par la colocation.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

Sur le troisième moyen de cassation

Énoncé du moyen

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

en ce que le jugement attaqué, pour siéger en matière de bail commercial, ne fait aucune autre référence au bail commercial et a retenu que le bail litigieux serait un contrat de bail à usage d'habitation aux motifs que : << Les parties s'accordent cependant sur le fait que les époux PERSONNE2.) ont loué à SOCIETE1.) la maison litigieuse à titre d'habitation et non pas pour y faire installer une crèche ou des bureaux. >>,

alors qu'il aurait dû motiver sa décision de siéger en matière de bail commercial. Le juge de première instance avait retenu que le bail est commercial et

cette circonstance l'avait amené à conclure que c'était bien la colocation la cause subjective ayant justifié la conclusion du contrat de bail : << Il convient de relever en outre que le contrat de bail prévoit une durée de cinq années consécutives et un délai de dénonciation de neuf mois, ainsi que l'indexation automatique du loyer, ce qui est caractéristique d'un bail commercial. Au vu de l'ensemble de ces considérations, le tribunal tient pour établi que la destination contractuelle des lieux prévue par les parties au moment de la signature du contrat de bail était l'exploitation d'une structure de locations à courte durée. >>

En statuant comme il l'a fait, le Tribunal a violé le texte susvisé et a privé le locataire de la possibilité se prévaloir des protections accordées par la loi de 2006 en matière de bail à usage d'habitation, notamment celles prévues par les articles 3 à 11 de ladite loi, d'où il suit que le jugement encourt la cassation. ».

Réponse de la Cour

Il ne résulte pas des éléments de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la demanderesse en cassation ait présenté en appel un argument tenant au caractère civil ou commercial du contrat de bail conclu entre parties sur lequel les juges d'appel auraient dû prendre position par une décision motivée.

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

Sur le quatrième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile

en ce que le jugement attaqué, pour condamner la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 43.107,40 euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 13 décembre 2021, jusqu'à solde, a retenu que SOCIETE1.) reste redevable d'une indemnité d'occupation à partir du 31 octobre 2020 jusqu'au mois de juillet 2021 inclus aux motifs que << SOCIETE1.) ne verse aucune preuve, telle qu'un reçu établissant qu'elle a effectivement remis le dernier jeu de clés pour le 31 mars 2021 ou qu'elle aurait sollicité la société SOCIETE2.), voire PERSONNE1.) pour organiser une remise des clés. Le prétendu état des lieux de sortie du 30 mars 2021 n'est pas non plus fourni au tribunal >>,

alors qu'il appartient au propriétaire de rapporter la preuve que SOCIETE1.) aurait occupé les lieux jusqu'au mois de juillet 2021 inclus, de sorte que l'adage actor incumbit probatio a été violé et la charge de la preuve de l'occupation a été illégalement renversée.

En statuant comme il l'a fait, le Tribunal a violé le texte susvisé d'où il suit que le jugement encourt la cassation. ».

Réponse de la Cour

Celui qui se prétend libéré d'une obligation doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

A la fin du contrat de bail, le locataire est tenu d'une obligation de restitution dont l'exécution met le bailleur en mesure de reprendre possession des lieux.

Les juges d'appel ont pu, sans violer la disposition visée au moyen, condamner la demanderesse en cassation à supporter la charge d'une indemnité d'occupation à défaut pour elle d'avoir rapporté la preuve de la remise à la défenderesse en cassation des clefs de l'immeuble loué.

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

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure

Il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 5.000 euros ;

la condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Jean-Luc SCHAUS, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Thierry HOSCHEIT en présence du premier avocat général Marc HARPES et du greffier en chef Viviane PROBST.

Conclusions du Parquet général
dans l'affaire de cassation de
la société SOCIETE1.) S.A.
contre
PERSONNE1.)
(CAS-2023-00045 du registre)

Par mémoire déposé au greffe de la Cour supérieure de justice du Grand-Duché de Luxembourg le 3 avril 2023, la société SOCIETE1.) S.A., a introduit un pourvoi en cassation contre le jugement rendu en matière de bail commercial portant le numéro 2022TALCH03/00175, contradictoirement rendu entre parties le 22 novembre 2022, par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel.

La demanderesse en cassation a déposé un mémoire, signé par un avocat à la Cour, signifié le 21 mars 2023 au domicile de la partie adverse, antérieurement au dépôt du pourvoi, de sorte que le pourvoi est recevable pour avoir été introduit dans le délai¹ de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Faits et rétroactes

Suivant contrat de bail conclu le 15 novembre 2019, pour une durée de cinq années consécutives, ayant pris effet le 15 décembre 2019, PERSONNE1.) a donné en location à la société SOCIETE1.) S.A. une maison sise à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer

¹ A défaut d'acte de notification du jugement dont pourvoi, versé au dossier, il doit être admis qu'aucun délai n'a commencé à courir.

A supposer que le jugement attaqué ait été signifié le 3 février 2023, tel qu'invoqué par la défenderesse en cassation dans son mémoire, le pourvoi introduit le 3 avril 2023 est recevable dans la mesure où en application de la Convention européenne sur la computation des délais, les délais exprimés en jours, semaines, mois ou années, courent à partir du dies a quo, minuit, jusqu'au dies ad quem, minuit (article 2) et lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, le dies ad quem est le jour du dernier mois ou de la dernière année dont la date correspond à celle du dies a quo ou, faute d'une date correspondante, le dernier jour du dernier mois (article 4 alinéa 2).

mensuel de 4.300 euros, payable le premier de chaque mois à partir du 1er janvier 2020, et d'un loyer de 2.150 euros pour la période du 15 au 31 décembre 2019.

Par requête déposée au greffe du tribunal de paix de et à Luxembourg le 13 décembre 2021, PERSONNE1.) a fait convoquer la société SOCIETE1.) S.A. devant le tribunal de paix en question et a demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. à lui payer la somme de 43.000 euros à titre d'arriérés de loyers, sinon à titre d'indemnité de relocation, pour la période du 1er juillet 2020 au 31 juillet 2021, la somme de 107,40 euros à titre de charges locatives et la somme de 4.300 euros à titre d'indemnité de relocation pour la période du 1er juillet au 1er août 2021, chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et a demandé à voir déclarer le bail résilié pour faute grave dans le chef de la locataire.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) a fait valoir que la société SOCIETE1.) S.A. ne réglerait plus le loyer depuis le mois de juillet 2020, en dépit d'une mise en demeure du 12 février 2021 et d'une sommation de payer du 20 juillet 2021.

PERSONNE1.) a encore exposé qu'en juillet 2021, la société SOCIETE1.) S.A. lui aurait restitué les clefs après avoir fait expulser le dernier occupant de l'immeuble, renonçant donc au bail.

En conséquence, la société SOCIETE1.) S.A. lui resterait redevable du paiement des loyers pour la période de juillet 2020 à juillet 2021, soit de la somme de 55.900 euros, de laquelle il y aurait lieu de déduire la garantie locative d'un montant de 12.900 euros, donc de la somme de 43.000 euros

La société SOCIETE1.) S.A. a soulevé la nullité du contrat de bail et a demandé à voir déclarer la demande de PERSONNE1.) irrecevable, sinon non fondée dans tous ses chefs.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) S.A. a demandé à voir constater que le bail a été résilié au 30 octobre 2020 et à voir réduire la condamnation à titre d'arriérés de loyers à de plus justes proportions.

La société SOCIETE1.) S.A. a demandé, reconventionnellement à se voir décharger du paiement d'au minimum 50% du loyer dès le début du bail et à voir condamner PERSONNE1.) à lui restituer la garantie locative d'un montant de 12.900 euros.

La société SOCIETE1.) S.A. a fait valoir qu'elle est une agence immobilière et qu'elle aurait été à la recherche d'un bien immobilier en vue d'en faire un immeuble de colocation.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE5.), qui auraient été parfaitement informées de ce projet, lui auraient ainsi proposé divers biens, dont notamment l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) et feu son époux PERSONNE4.) et le contrat de bail du 15 novembre 2019 aurait été signé par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.).

Or, par courrier du bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 28 juillet 2020, PERSONNE1.) aurait été informée qu'en vertu du PAG de la Ville de Luxembourg, la maison louée pouvait uniquement être exploitée sous forme de maison unifamiliale et non comme établissement d'hébergement, et PERSONNE1.) aurait été sommée de cesser, dans un délai de trois mois,

l'exploitation de la maison sous forme d'établissement d'hébergement et de redonner à cette maison la destination de maison unifamiliale prévue par le PAG.

Par jugement contradictoire du 23 mars 2022, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et d'occupation sans droit ni titre, a déclaré nul le contrat de bail conclu entre les époux PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en date du 15 novembre 2019, a déclaré la demande de PERSONNE1.) non fondée dans tous ses chefs, a déclaré la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. tendant à se voir décharger du paiement d'au minimum 50% du loyer dès le début du bail non fondée et a déclaré la demande reconventionnelle de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en restitution de la garantie locative fondée pour la somme de 12.900 euros.

De ce jugement, PERSONNE1.) a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 29 avril 2022.

Par jugement du 22 novembre 2022, dont pourvoi, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, a dit que le contrat de bail conclu en date du 15 novembre 2019 entre les époux PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) est valable, que le contrat de bail a été résilié au 30 octobre 2020 et que la société anonyme SOCIETE1.) est occupante sans droit ni titre à partir de la date du 30 octobre 2020. Le jugement en question a encore débouté la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en remboursement de la garantie locative, a dit la demande de PERSONNE1.) en paiement des arriérés de loyers respectivement indemnités d'occupation fondée pour le montant total de 43.000.- euros et a dit la demande de PERSONNE1.) en redevance de scellement des sols fondée pour le montant de 107,40 euros.

Sur le premier moyen de cassation

Aux termes du premier moyen de cassation, la demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, en relevant d'office un moyen, sans inviter les parties à présenter leurs observations, en décidant que la cause subjective du contrat de bail conclu entre les époux PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aurait consisté en une location de l'immeuble à une seule personne et non en une sous-location alors que PERSONNE1.) n'a pas invoqué le fait que la société anonyme SOCIETE1.) S.A. lui aurait fait comprendre qu'elle entendait louer l'immeuble à un seul dirigeant de société et qu'elle a même fait plaider que la cause subjective du contrat de bail, la colocation, était licite.

L'article 65 du Nouveau Code de procédure civile se situe dans une section intitulée « La contradiction » et dispose que :

« Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ».

Cette disposition est directement reprise de l'article 16 du Code de procédure civile français. L'interprétation de ce dernier par la Cour de cassation française pourra donc constituer une source d'inspiration utile.

Deux enseignements pourront être tirés de la jurisprudence de la Cour de cassation française.

D'une part, l'importance de la règle, illustrée par de très nombreuses décisions de cassation, est soulignée par le fait qu'elle ne s'écarte même pas en présence de moyens d'ordre public² ou de pur droit³.

D'autre part, cependant, le domaine de la règle, donc la notion de « moyens de droit que le juge a relevés d'office », est interprétée d'une façon restrictive.

A première vue, l'on serait tenté de considérer qu'un moyen de droit est relevé d'office « *chaque fois que le juge introduit proprio motu dans le débat un élément de droit non invoqué par les parties* »⁴.

En réalité, la notion est interprétée d'une façon plus restrictive comme visant le cas de figure dans lequel « le juge modifie le fondement juridique de la prétention, tel qu'il avait été proposé par la partie demanderesse »⁵.

« *Relever d'office un moyen de droit, c'est faire spontanément application au litige de règles de droit autres que celles dont le demandeur ou le défendeur sollicitait le profit* »⁶, donc, « *appliquer une règle de droit autre que celle invoquée par les parties* »⁷.

Ce n'est donc pas le fait en soi de se référer à un moyen de pur droit non invoqué par les parties qui est visé, mais celui d'introduire un moyen nouveau qui est différent de ceux invoqués par les parties.

Le juge qui doit trancher un litige « conformément aux règles de droit qui lui sont applicables » dispose, à condition de ne pas modifier l'objet du litige ou de sortir de ses limites, de larges pouvoirs d'office à l'égard des moyens propres à donner au litige la solution qu'il appelle⁸.

Encore faut-il que ces initiatives ne provoquent pas chez les parties un effet de surprise qui traduirait une violation du principe de la contradiction. Il s'ensuit que le juge a l'obligation d'inviter les parties à présenter leurs observations⁹.

Et cette obligation, malgré les termes du 3 alinéa de l'article 16 du Code de procédure civile, qui ne vise que les « moyens de droit » vaut également pour les moyens de fait, étant observé que les moyens de fait sont à la fois des moyens de fait et de droit, puisqu'ils ne peuvent recevoir la qualification de « moyen » que s'ils sont de nature à produire un effet juridique¹⁰.

² JCL Procédure civile, Fasc.152, par Jacques Normand (9,1995), n°140.

³ Idem, n°141.

⁴ Répertoire Dalloz, Procédure civile, V° Principes directeurs du procès, n°192, page 24

⁵ Idem, n°200, page 25

⁶ JCL, Procédure civile, Fasc.152, n°64.

⁷ JCL, Procédure civile, Fasc.114, par Gérard Couchez (9,1998), n°63.

⁸ Droit et pratique de la cassation en matière civile, n°498, 3ème édition, LexisNexis, 2012

⁹ Ibidem

¹⁰ Ibidem

Pour autant, il ne peut être reproché aux juges du fond d'avoir relevé un moyen d'office sans en avoir averti les parties, alors qu'en réalité ce moyen avait été mis dans le débat par l'une d'elles, de sorte qu'il n'a pas été relevé d'office et qu'il appartenait alors aux autres parties de conclure sans avoir à attendre une invitation du juge¹¹.

L'article 56 du Nouveau Code de procédure civile se situe dans une section intitulée « Les faits » dispose que :

« Le juge ne peut fonder sa décision sur des faits qui ne sont pas dans le débat.

Parmi les éléments du débat, le juge peut prendre en considération même les faits que les parties n'auraient pas spécialement invoqués au soutien de leurs prétentions ».

Cette disposition est directement reprise de l'article 7 du Code de procédure civile français. L'interprétation de ce dernier par la Cour de cassation française pourra donc une nouvelle fois constituer une source d'inspiration utile.

La Cour de cassation française a décidé qu'« *en retenant un élément de fait contenu dans une pièce régulièrement produite aux débats, peu important qu'il n'ait pas été spécialement invoqué (...), la cour d'appel, qui n'a soulevé d'office aucun moyen de droit, n'a pas violé le principe de la contradiction* »¹².

Il ressort de la décision même dont pourvoi, que les informations dont ont fait état les juges du fond, selon lesquelles, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. était à la recherche d'un immeuble qui pourrait correspondre « *aux besoins de nos personelles et aussi à nos clients « corporate » dont nous logeons en partie les dirigeants des sociétés (SOCIETE6.), SOCIETE7.), SOCIETE3.) etc.* » sont tirées d'un courriel du 2 septembre 2019 adressé par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à la société SOCIETE2.), qui constituait une pièce produite dans les débats.

Le moyen de fait était dès lors dans les débats, quoique les parties aient fait le choix de discuter la cause subjective du contrat de bail litigieux mais de ne pas prendre position de manière précise et circonstanciée sur ce courriel.

Les juges d'appel pouvaient donc fonder leur décision sur le moyen de fait visé au moyen, sans être tenus d'inviter les parties à un débat contradictoire.

Le grief n'est donc pas fondé, de sorte que le moyen doit être rejeté.

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

Sur le deuxième moyen de cassation

Le deuxième moyen de cassation fait grief aux juges du fond d'avoir violé l'article 89 de la Constitution en adoptant une motivation intrinsèquement contradictoire. La demanderesse en cassation déduit une motivation contradictoire de ce que les juges d'appel ont considéré d'une part que la société SOCIETE1.) n'a pas établi que la colocation a justifié la conclusion du contrat de bail et d'autre part que la société SOCIETE1.), en tant que professionnelle de

¹¹ Ibidem

¹² Cass. Soc., 17 juin 2009, n° 08-40.992

l'immobilier aurait dû s'informer préalablement auprès des autorités communales de la Ville de Luxembourg sur la faisabilité d'une colocation au sein de la maison litigieuse.

Il est rappelé que selon la formule consacrée par la Cour de Cassation française, « *les arrêts qui ne contiennent pas de motifs sont nuls, la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs* ». La raison en est simple : les motifs contradictoires « *se détruisent et s'annihilent réciproquement* », aucun d'entre eux ne pouvant alors être retenu comme fondement de la décision¹³.

La contradiction de motifs ne vicie la décision entreprise que si elle est réelle et profonde, c'est-à-dire s'il existe entre les deux motifs incriminés une véritable incompatibilité¹⁴.

Le jugement entrepris a retenu au sujet de l'illicéité de la cause du contrat de bail conclu entre les époux PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ce qui suit :

« SOCIETE1.) ne verse aucun autre élément susceptible d'établir que la colocation aurait constitué la cause subjective de son engagement. Encore moins, elle fournit de preuve qu'elle aurait mis les époux PERSONNE2.) au courant d'une telle prétendue cause subjective avant ou au moment de la signature du contrat de bail.

En l'espèce et au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, la cause subjective alléguée, à savoir la colocation, n'a pas été exprimée dans le contrat de bail et SOCIETE1.) n'établit pas que ce facteur a justifié la conclusion du contrat de bail dans son chef, ni que les bailleurs étaient au courant du caractère prétendument déterminant de ce facteur.

Le tribunal décide partant de retenir que la cause subjective du contrat de bail ne consistait pas dans la colocation mais bien dans la location de la maison entière à un seul et unique locataire en tant que maison unifamiliale, soit en conformité avec les prévisions de la Ville de Luxembourg en matière de bâtisses et de logement ».

Au sujet du moyen de nullité tiré de l'erreur qui aurait été commise par SOCIETE1.) au moment de la conclusion du contrat de bail litigieux, en considérant comme possibilité une éventuelle sous-location, les juges du fond ont retenu ce qui suit :

« Force est de constater qu'SOCIETE1.) est une professionnelle de l'immobilier qui d'après ses dires gère de nombreux immeubles sur le territoire de la Ville de Luxembourg et de ses alentours. Partant, il lui aurait appartenu en principe de s'informer préalablement auprès des autorités communales de la Ville de Luxembourg sur la faisabilité d'une colocation au sein de la maison litigieuse.

Il ne résulte d'ailleurs d'aucune pièce que PERSONNE1.) aurait validé et accepté les sous-locataires ».

Il ressort de la lecture du jugement dont pourvoi que c'est sans se contredire que les juges du fond ont retenu qu'il n'a pas été établi que la sous-location constituait la cause subjective du contrat de bail conclu entre les époux PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et que si la société SOCIETE1.) avait souhaité ou envisagé une sous-location de l'immeuble qui faisait l'objet du bail, sans qu'il ne soit établi qu'elle ait fait part d'un tel projet à la

¹³ J. et L. BORÉ, La cassation en matière civile, 6^e édition, n° 77.101.

¹⁴ Idem, n° 77.112.

bailleresse, il lui aurait appartenu, en tant que professionnelle de l'immobilier, de s'informer préalablement auprès des autorités communales de la Ville de Luxembourg sur la faisabilité d'une colocation au sein de la maison litigieuse.

Il en suit que le moyen manque en fait en ce qu'il procède d'une lecture erronée du jugement dont pourvoi.

Le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le troisième moyen de cassation

Le troisième moyen de cassation fait grief aux juges du fond d'avoir violé l'article 89 de la Constitution en raison d'un défaut de motifs, pour ne pas avoir motivé leur décision de siéger en matière de bail commercial.

Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré.

La Cour de cassation française a toujours admis facilement l'adoption implicite des motifs du jugement confirmé¹⁵.

Des difficultés peuvent se poser en cas de confirmation partielle du jugement. Dans une telle hypothèse, la Cour de Cassation vérifie si les motifs adoptés se rattachent à la partie confirmée ou infirmée du jugement¹⁶.

La situation reste cependant délicate lorsque le demandeur au pourvoi ayant présenté un moyen nouveau en appel, le jugement n'a pu faire à ce moyen une réponse directe.¹⁷

L'effet dévolutif est généralement défini comme étant l'effet produit par certaines voies de recours (appel, opposition) qui, remettant en question une chose jugée, en défèrent la connaissance à la juridiction de recours avec pouvoir et obligation pour elle de statuer à nouveau en fait et en droit sur tous les points qu'elles critiquent dans la décision attaquée (et sur ces points seulement). Le litige se trouve donc transporté du premier juge devant le juge du second degré. L'acte d'appel saisit la juridiction d'appel et détermine l'étendue de sa saisine suivant l'adage « tantum devolutum, quantum appellatum ».

L'effet dévolutif de l'appel détermine donc dans quelle mesure un litige se trouve déféré de la première instance à l'instance supérieure.

L'étendue de la dévolution est déterminée par les termes de l'exploit d'appel et les conclusions en défense¹⁸.

Le jugement de première instance rendu le 23 mars 2022 par le tribunal de paix de Luxembourg, avait retenu que la juridiction siégeait en matière de bail commercial et d'occupation sans droit ni titre, retenant notamment à sa page 7 ce qui suit : « *Il convient de relever en outre que le contrat de bail prévoit une durée de cinq années consécutives et un délai de dénonciation de*

¹⁵ J. et L. BORÉ, La cassation en matière civile, 6e édition, n° 77.251.

¹⁶ Ibidem

¹⁷ J. et L. BORÉ, La cassation en matière civile, 6e édition, n° 77.252.

¹⁸ Arrêt N°76/2023 du 15 juin 2023, CAS-2022-00096 du registre

neuf mois, ainsi que l'indexation automatique du loyer, ce qui est caractéristique d'un bail commercial ».

Cette motivation du premier juge n'a pas été critiquée aux termes de l'acte d'appel de la partie appelante. La partie intimée n'a ni interjeté appel incident ni critiqué d'une quelconque manière le jugement de première instance pour autant qu'il a qualifié le bail litigieux de bail commercial et qu'il a siégé en matière de bail commercial.

Les juges d'appel n'étaient dès lors à aucun moment saisis d'un moyen nouveau qui aurait remis en cause la qualification de bail commercial ou la décision du premier juge de statuer en matière commerciale.

Le jugement dont pourvoi comporte en ces circonstances une motivation implicite par l'adoption implicite des motifs du premier juge sur le point considéré, les motifs adoptés ne se rattachant pas à la partie infirmée du jugement de première instance.

Sur le quatrième moyen de cassation

Aux termes du quatrième moyen de cassation, la demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, en faisant valoir qu'il incombait au bailleur de rapporter la preuve du fait que le locataire avait occupé les lieux jusqu'au mois de juillet 2021, conformément aux règles relatives à la charge de la preuve et qu'en décidant que SOCIETE1.) ne verse aucune preuve, telle qu'un reçu établissant qu'elle a effectivement remis le dernier jeu de clés pour le 31 mars 2021 ou qu'elle aurait sollicité la société SOCIETE2.), voire PERSONNE1.) pour organiser une remise des clés, le jugement entrepris aurait procédé à un renversement de la charge de la preuve.

L'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, dispose qu'« *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Au termes de l'article 1315 du Code civil, « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

L'article 1730 du Code civil dispose que le locataire doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue.

Il incombe au locataire de prouver qu'il a rempli son obligation de rendre la chose en restituant les clefs.

Il ressort de la lecture du jugement entrepris qu'il n'a à aucun moment procédé à un renversement de la charge de la preuve mais qu'il a uniquement fait application du principe que celui qui se prétend libéré d'une obligation, doit justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En effet, le jugement dont pourvoi a retenu ce qui suit :

« Le tribunal tient encore à souligner qu'SOCIETE1.) est en aveu que son dernier sous-locataire n'a finalement quitté les lieux qu'en date du 15 mars 2021 et qu'elle a conservé un jeu de clés jusqu'au 31 mars 2021 ».

L'argument d'SOCIETE1.) qu'elle aurait remis un des deux jeux de clés à la société SOCIETE2.) ce qui aurait permis à celle-ci de faire des visites avec des potentiels futurs locataires est sans aucune incidence par rapport aux faits qu'au 30 octobre 2020 les lieux loués n'étaient pas vides des sous-locataires d'SOCIETE1.) et qu'elle n'avait pas remis l'intégralité des clés.

SOCIETE1.) ne verse aucune preuve, telle qu'un reçu établissant qu'elle a effectivement remis le dernier jeu de clés pour le 31 mars 2021 ou qu'elle aurait sollicité la société SOCIETE2.), voire PERSONNE1.) pour organiser une remise des clés. Le prétendu état des lieux de sortie du 30 mars 2021 n'est pas non plus fourni au tribunal.

Le tribunal constate cependant que la société SOCIETE2.) écrit dans un courriel du 31 mars 2021 à SOCIETE1.) :

« Suite à notre visite de ce midi dans la maison ADRESSE3.), nous avons constaté les problèmes suivants :

(...)

Merci de vous en occuper. »

Si la société SOCIETE2.) demande à SOCIETE1.) en date du 31 mars 2021 de s'occuper de différents problèmes (tels que notamment le nettoyage de la maison), SOCIETE1.) disposait forcément encore d'un jeu de clés postérieurement au 31 mars 2021 ».

Il en suit que le moyen manque en fait en ce qu'il procède d'une lecture erronée du jugement dont pourvoi.

Le moyen ne saurait être accueilli.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur général d'Etat,
L'avocat général,
Bob PIRON