

Texte pseudonymisé

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

**N° 90 / 2024
du 30.05.2024
Numéro CAS-2023-00127 du registre**

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

Composition:

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

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeur en cassation,

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

et

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeur en cassation,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, 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 instance par Maître Georges
KRIEGER, avocat à la Cour,

2) **la société anonyme SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse en cassation.

Vu le jugement attaqué numéro 2023TALCH14/00073 rendu le 26 avril 2023 sous le numéro TAL-2022-06789 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 14 juillet 2023 par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) et à la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « *la société SOCIETE1.)* »), déposé le 17 juillet 2023 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 12 septembre 2023 par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) et à la SOCIETE1.), déposé le 13 septembre 2023 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Bob PIRON.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué et les pièces de procédure auxquelles la Cour peut avoir égard, l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg avait concédé à la société SOCIETE1.) un droit de superficie sur divers terrains situés dans l'enceinte de l'aéroport. La société SOCIETE1.) avait donné en location à la société SOCIETE2.) (ci-après « *la société SOCIETE2.)* ») certains de ces terrains sur lesquels se trouvaient des hangars construits par cette dernière. Ce contrat de bail avait été résilié par la société SOCIETE1.) avec effet au 30 juin 2017.

En 2015, le défendeur en cassation sub 1) avait donné en location au demandeur en cassation un hangar mis à sa disposition en tant qu'associé de la société SOCIETE2.). En 2020, la société SOCIETE1.) et le demandeur en cassation avaient conclu un contrat de bail portant sur un emplacement dans un hangar, avec effet rétroactif au 30 juin 2017.

Le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, avait déclaré non fondée la demande du demandeur en cassation en répétition des loyers payés à PERSONNE2.) entre le 1^{er} juillet 2017 et le 30 novembre 2020 et avait dit irrecevable pour être prématurée sa demande en restitution de la garantie locative.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré irrecevable l'intervention volontaire et la tierce-opposition de la société SOCIETE1.) et a confirmé le jugement entrepris.

Sur le deuxième moyen de cassation qui est préalable

Enoncé du moyen

« Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir déclaré l'appel de M. de PERSONNE1.) non fondé et d'avoir confirmé le jugement entrepris en tant qu'il avait trait à la répétition des loyers payés à M. PERSONNE2.), d'avoir rejeté la demande de M. de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir fait droit à la demande de M. PERSONNE2.) à l'égard de M. de PERSONNE1.) et d'avoir condamné M. de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel,

aux motifs que :

<< Le tribunal est actuellement saisi d'une demande en restitution de loyers de la part de PERSONNE1.) : l'appelant considère avoir payé indûment des loyers à PERSONNE2.) pendant la période du 30 juillet 2017 au 30 novembre 2020, du fait que l'intimé lui a fait croire être propriétaire du hangar loué, alors qu'il ne l'aurait manifestement pas été et surtout d'avoir omis de l'informer de la résiliation du contrat de bail principal conclu entre la SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) avec effet au 30 juin 2017, ayant comme conséquence que le contrat conclu entre parties serait également résilié et devenu caduc à partir du 30 juin 2017.

[...]

La qualification des faits par les parties ne délie pas le juge de l'obligation de qualifier les faits qui lui sont soumis par application de l'article 61 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de cet article : "Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. Toutefois, il ne peut changer la dénomination ou le fondement juridique lorsque les parties, en vertu d'un accord exprès et pour les droits dont elles ont la libre disposition, l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat".

Ainsi, les juridictions sont obligées en vertu de l'article 61 précité de donner la qualification exacte aux faits qui leur sont soumis par les plaideurs et de substituer, le cas échéant, leur propre qualification à celle qui était avancée par le demandeur.

[...]

Il est incontesté que dès la signature du contrat de bail, PERSONNE1.) a eu la jouissance du hangar loué et a pu y entreposer son avion.

Il n'est ni établi ni même allégué que PERSONNE1.) a été troublé dans la jouissance du hangar par PERSONNE2.), respectivement par un tiers, pendant la période du 1^{er} juillet 2017 au 30 novembre 2020, période pour laquelle le remboursement des loyers est réclamée.

Le fait de savoir si PERSONNE2.) est le propriétaire véritable du hangar ou s'il a plutôt donné en location un bien appartenant à autrui, (sans pour autant que cette qualification puisse être considérée comme un ultra petita) - soit appartenant à la société SOCIETE2.), respectivement à la société SOCIETE1.) suite à la résiliation du contrat de bail conclu entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) -, n'est pas utile pour la solution du présent litige car la location de sa chose, respectivement de la chose d'autrui étant parfaitement valable.

Contrairement à l'argumentation avancée par PERSONNE1.), la nature des relations contractuelles entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), respectivement celle entre la société SOCIETE2.) et ses membres, la résiliation du contrat par la société SOCIETE1.) ainsi que la date de transfert de propriété des hangars à la fin du contrat de bail principal en date du 30 juin 2017 ou en date du 4 novembre 2020, date de la convention de cession gratuite conclue entre l'ETAT et la société SOCIETE2.), ne sont pas davantage pertinentes dans le présent litige opposant PERSONNE1.) à PERSONNE2.), qui a valablement pu donner en location un bien ne lui appartenant pas, le cas échéant.

Indépendamment de la question de la propriété des lieux loués, de la nature de l'occupation et de la date du transfert de propriété des hangars litigieux, - compte tenu de la validité du bail de la chose d'autrui -, PERSONNE1.) reste en défaut de prouver un quelconque manquement de la part d'PERSONNE2.) à son obligation de lui assurer une jouissance paisible des lieux donnés en location.

Par conséquent, PERSONNE1.) a payé les loyers mensuellement pour la location du hangar tel que convenu de sorte qu'il n'est pas établi que lesdits paiements sont indus au sens des dispositions des articles 1235, 1376 et suivants du Code civil.

[...]

Au vu des considérations précédentes, la demande en remboursement des loyers de PERSONNE1.) est à rejeter, par confirmation du jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs >>

alors que, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal, il n'existe pas de règle d'application générale selon laquelle le bail de la chose d'autrui serait toujours valable à la seule condition que le locataire n'ait pas été troublé dans sa jouissance par son bailleur ni par un tiers (y compris, au premier chef, le véritable propriétaire de la chose louée) ; qu'il convient au contraire de différencier entre différentes situations ;

qu'en l'espèce, M. de PERSONNE1.) avait fait valoir dans son acte d'appel qu'il y avait eu sous-location par M. PERSONNE2.) à M. de PERSONNE1.), et que

la relation de bail principal avait pris fin à partir du 30 juin 2017 du fait de la résiliation du contrat de bail conclu entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) dont M. PERSONNE2.) était l'associé autorisé de louer le hangar à M. de PERSONNE1.) ; que la sous-location cesse de plein droit à l'expiration du bail principal ; qu'il est de principe, s'agissant des effets de la résiliation du bail principal sur un sous-bail, que le sous-bail devient sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution et que le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal ; que cet effet spécifique de la résiliation du contrat principal sur le sous-contrat ne laisse pas de place, à partir du moment où le bail principal cesse de produire effet, à l'application d'une règle en vertu de laquelle le bail de la chose d'autrui est valable ;

qu'en conséquence, **première branche**, en écartant l'argumentation de M. de PERSONNE1.) (qui était tirée des effets de la résiliation du contrat de bail principal sur la sous-location) par l'application, erronée en l'espèce, de la règle de la validité du bail de la chose d'autrui, le tribunal d'arrondissement a violé l'article 1717 du Code civil dont découlent les effets de la résiliation du bail principal sur la sous-location ;

que pour le moins, **deuxième branche (subsidaire par rapport à la première)**, il a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1717 du Code civil dont découlent les effets de la résiliation du bail principal sur la sous-location, en se fondant sur l'application - juridiquement inopérante - de la règle prétendument générale de la validité du bail de la chose d'autrui et en ne recherchant pas si, dans les circonstances de fait de l'espèce, l'argumentation de M. de PERSONNE1.) tirée de l'existence d'une relation de sous-location entre M. PERSONNE2.) et M. de PERSONNE1.), et de la résiliation du bail principal, était factuellement fondée ou non ;

qu'il a également, **troisième branche**, violé l'article 1235 (alinéa 1^{er}) et l'article 1376 du Code civil en n'ordonnant pas la restitution à M. de PERSONNE1.) des loyers indument payés au regard des effets de la fin du bail principal sur la sous-location entre M. PERSONNE2.) et M. de PERSONNE1.) ;

qu'il a pour le moins, **quatrième branche (subsidaire par rapport à la troisième)**, privé sa décision de base légale au regard de l'article 1235 (alinéa 1^{er}) et l'article 1376 du Code civil, en ne recherchant pas si, dans les circonstances de fait de l'espèce, l'argumentation de M. de PERSONNE1.) tirée de l'existence d'une relation de sous-location entre M. PERSONNE2.) et M. de PERSONNE1.), et de la résiliation du bail principal, était factuellement fondée ou non, et si les loyers payés par M. de PERSONNE1.) ne l'avaient pas, en conséquence, été indument. ».

Réponse de la Cour

Sur les deuxième et quatrième branches du moyen réunies, qui sont préalables

Vu les articles 1717, 1235 et 1376 du Code civil.

Le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit.

En retenant

« Le fait de savoir si PERSONNE2.) est le propriétaire véritable du hangar ou s'il a plutôt donné en location un bien appartenant à autrui, (sans pour autant que cette qualification puisse être considérée comme un ultra petita) - soit appartenant à la société SOCIETE2.), respectivement à la société SOCIETE1.) suite à la résiliation du contrat de bail conclu entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) -, n'est pas utile pour la solution du présent litige car la location de sa chose, respectivement de la chose d'autrui étant parfaitement valable.

Contrairement à l'argumentation avancée par PERSONNE1.), la nature des relations contractuelles entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), respectivement celle entre la société SOCIETE2.) et ses membres, la résiliation du contrat par la société SOCIETE1.) ainsi que la date de transfert de propriété des hangars à la fin du contrat de bail principal en date du 30 juin 2017 ou en date du 4 novembre 2020, date de la convention de cession gratuite conclue entre l'ETAT et la société SOCIETE2.), ne sont pas davantage pertinentes dans le présent litige opposant PERSONNE1.) à PERSONNE2.), qui a valablement pu donner en location un bien ne lui appartenant pas, le cas échéant. »,

les juges d'appel n'ont ni procédé à la qualification des relations entre les parties au litige sur base des faits qui leur étaient soumis ni indiqué les éléments de fait les ayant amenés à écarter l'argumentation du demandeur en cassation tirée de l'existence d'un contrat de sous-location entre lui-même et le défendeur en cassation ainsi que de l'effet de la résiliation du bail principal sur le contrat de bail conclu entre les parties au litige et, le cas échéant, sur le caractère indu des loyers payés par le demandeur en cassation au défendeur en cassation.

Les constatations de fait incomplètes et imprécises ne permettant pas à la Cour d'exercer pleinement son contrôle de l'application de la loi, les juges d'appel ont privé leur décision de base légale.

Il s'ensuit que le jugement attaqué encourt la cassation.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir déclaré l'appel de M. PERSONNE1.) non fondé et d'avoir confirmé le jugement entrepris en tant qu'il avait trait à la demande de M. PERSONNE1.) en restitution de la garantie locative, d'avoir rejeté la demande de M. PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir fait droit à la demande de M. PERSONNE2.) à l'égard de M. PERSONNE1.) et d'avoir condamné M. PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel,

aux motifs qu'« [il] est constant en cause que PERSONNE1.) a mis fin aux relations contractuelles avec PERSONNE2.). - Au vu du désaccord profond entre parties quant à la fin des relations contractuelles, la date de la fin desdites relations est à ce stade non encore déterminée, de sorte que la demande en restitution de la garantie locative est prématurée, par confirmation du jugement entrepris >>,

alors qu'en se déterminant ainsi, les juges du fond se sont dérobés à leur obligation de trancher une partie du litige ; que le tribunal s'est borné à soulever la difficulté de déterminer si le contrat entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a pris fin, « au vu du désaccord profond entre parties quant à la fin des relations contractuelles >>, au lieu de trancher ce désaccord, ce qui est de l'essence de la mission des tribunaux ; que la difficulté de déterminer, en fonction des éléments du dossier, la date de la fin des relations contractuelles n'est pas équivalente à une impossibilité de trancher le litige actuellement, et ne rend pas la demande en restitution d'une garantie locative « prématurée >> ;

que le défaut de trancher une partie du litige vaut violation de l'article 4 du Code civil, en combinaison avec l'article 54 du Nouveau code de procédure civile. ».

Réponse de la Cour

Vu l'article 4 du Code civil et l'article 54 du Nouveau Code de procédure civile.

En retenant que la demande en restitution de la garantie locative était prématurée en raison de la non-détermination de la date de la fin des relations contractuelles entre les parties au litige, sans rechercher si et à quelle date les relations contractuelles avaient le cas échéant pris fin, les juges d'appel ont violé les dispositions visées au moyen.

Il s'ensuit que le jugement attaqué encourt la cassation.

Sur les demandes en allocation d'indemnités de procédure

Il serait inéquitable de laisser à charge du demandeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Le défendeur 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,

sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches et moyen,

la Cour de cassation

casse et annule le jugement attaqué numéro 2023TALCH14/00073 rendu le 26 avril 2023 sous le numéro TAL-2022-06789 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis, remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant le jugement cassé et pour être fait droit, les renvoie devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, autrement composé ;

condamne le défendeur en cassation sub 1) à payer au demandeur en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

rejette la demande du défendeur en cassation sub 1) en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne le défendeur en cassation sub 1) aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Patrick KINSCH, sur ses affirmations de droit ;

ordonne qu'à la diligence du Procureur général d'Etat, le présent arrêt soit transcrit sur le registre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt soit consignée en marge de la minute du jugement annulé ;

déclare l'arrêt commun à la défenderesse en cassation sub 2).

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Thierry HOSCHEIT en présence de l'avocat général Nathalie HILGERT et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet général

dans l'affaire de cassation de

PERSONNE1.)

contre

1) PERSONNE2.)

2) la SOCIETE1.) S.A.

(CAS-2023-00127 du registre)

Par mémoire déposé au greffe de la Cour supérieure de justice du Grand-Duché de Luxembourg le 17 juillet 2023, PERSONNE1.) a introduit un pourvoi en cassation contre le jugement portant le numéro 2023TALCH14/00073, contradictoirement rendu entre parties le 26 avril 2023, par le Tribunal d'arrondissement, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel.

Le demandeur en cassation a déposé un mémoire, signé par un avocat à la Cour, signifié le 14 juillet 2023 au domicile de PERSONNE2.) et au siège de la société anonyme SOCIETE1.), 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.

La société d'avocats KRIEGER ASSOCIATES S.A, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, prise en sa qualité de mandataire de PERSONNE2.), a fait signifier le 12 septembre 2023, à la partie demanderesse en cassation et la société anonyme SOCIETE1.) un mémoire en réponse et l'a déposé au greffe de la Cour supérieure de justice le 13 septembre 2023.

Faits et rétroactes

L'Etat luxembourgeois a confié à la SOCIETE1.) un droit de superficie sur certains terrains et hangars situés à proximité de l'aérogare.

Par contrat de bail du 3 mars 2004, la SOCIETE1.) a donné en location à la société SOCIETE2.) (ci-après la « société SOCIETE2.) ») un terrain d'une contenance de 20.400 m² situé à l'Aéroport de Luxembourg et inscrit au cadastre de la commune de Sandweiler, Section A des Fermes, sous le numéro 620/3235.

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.

Sur ce terrain, la société SOCIETE2.) avait construit un hangar pour avions.

La société SOCIETE2.) a attribué à - respectivement mis à disposition de - ses associés le hangar en question.

L'emplacement numéro 7, situé dans le hangar A, a été mis à disposition par la société SOCIETE2.) à son associé PERSONNE2.).

Suivant contrat de bail du 18 juin 2015, PERSONNE2.) a donné l'emplacement en question en location à PERSONNE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 600 euros.

Le 18 décembre 2015, le contrat de bail conclu entre la SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) a été résilié avec effet au 30 juin 2017.

Au mois d'octobre 2020, PERSONNE1.) a été contacté par la SOCIETE1.) qui l'a informé de la résiliation du contrat de bail conclu avec la société SOCIETE2.) avec effet au 30 juin 2017 et lui a fait savoir qu'il serait occupant sans droit ni titre depuis le 1er juillet 2017.

La SOCIETE1.) a proposé à PERSONNE1.) de conclure un nouveau contrat de bail pour continuer à jouir du hangar de manière légitime.

Par contrat du 27 novembre 2020, la SOCIETE1.) a donné un emplacement dans le hangar litigieux en location à PERSONNE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel rétroactif au 1er juillet 2017. PERSONNE1.) a payé à la SOCIETE1.) l'ensemble des loyers prenant effet à partir du 1er juillet 2017.

Par courrier du 21 mai 2021 adressé à PERSONNE2.), PERSONNE1.) a sollicité le remboursement des loyers indument payés du 1er juillet 2017 au 20 novembre 2020, soit le montant de 24.600 euros, ainsi que la restitution de la garantie locative de 1.800 euros.

Par requête déposée le 17 novembre 2021, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir déclarer que les « loyers » mensuels payés par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) du 1er juillet 2017 au 30 novembre 2020 pour un montant de 24.600 euros sont sujets à répétition en l'absence d'existence juridique d'un contrat de bail et pour voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 24.600 euros ainsi que le montant de 1.800 euros au titre de la restitution de la garantie locative, la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure et la somme de 2.500 euros à titre de dommages et intérêts résultant des honoraires d'avocat exposés.

Par citation du 10 mars 2022, PERSONNE1.) a fait citer PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, aux mêmes fins que celles recherchées par requête du 17 novembre 2021.

Par jugement rendu le 16 mai 2022, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a donné acte à PERSONNE1.) qu'il renonce seulement à sa demande introduite suivant requête du 17 novembre 2021, et à PERSONNE2.) qu'il renonce à sa requête en intervention dirigée contre la SOCIETE1.).

Par jugement du 11 juillet 2022, le tribunal de paix a donné acte aux parties de leurs demandes respectives.

Le tribunal a retenu que le contrat intitulé « contrat de bail » du 3 mars 2004 conclu entre la SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) s'analyse non seulement en un contrat de bail portant sur le seul terrain d'une contenance de 20.400 m², mais confère encore un droit de superficie à la société SOCIETE2.) jusqu'à la fin du bail.

Le premier juge a encore décidé qu'après la résiliation du contrat de bail du 3 mars 2004 avec effet au 30 juin 2017, la société SOCIETE2.) est, pendant les négociations quant au sort du hangar et jusqu'au contrat de cession gratuite des hangars conclu le 14 novembre 2020 entre la société SOCIETE2.) et l'Etat, en présence de la SOCIETE1.), à considérer comme occupante précaire des terrains à partir du 1er juillet 2017 jusqu'au 14 novembre 2020.

Le tribunal a retenu qu'il n'est pas prouvé que PERSONNE1.) n'était plus locataire de PERSONNE2.) au moment des virements litigieux et qu'il n'est dès lors pas établi que les virements ont été faits à une personne avec laquelle PERSONNE1.) n'avait plus de lien.

Le premier juge a ainsi déclaré non fondée la demande de PERSONNE1.) basée sur la répétition de l'indu. Il a en outre déclaré prématurée celle tendant à la restitution de la garantie locative à hauteur de 1.800 euros.

PERSONNE1.) a été condamné à payer une indemnité de procédure de 900 euros à PERSONNE2.).

Par exploit d'huissier du 18 août 2022, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel contre le jugement du 11 juillet 2022, lui signifié le 12 juillet 2022.

Le jugement numéro 2023TALCH14/00073 du 26 avril 2023, après avoir rappelé que par contrat de bail signé le 18 juin 2015, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un hangar situé au Findel moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 600 euros et que dès la signature du contrat de bail, PERSONNE1.) a eu la jouissance du hangar loué et a pu y entreposer son avion, a retenu qu'il n'est ni établi ni même allégué que PERSONNE1.) eût été troublé dans la jouissance du hangar par PERSONNE2.), respectivement par un tiers, pendant la période du 1er juillet 2017 au 30 novembre 2020, période pour laquelle le remboursement des loyers est réclamée.

Le jugement dont pourvoi a conclu que dans la mesure où PERSONNE1.) reste en défaut de prouver un quelconque manquement de la part de PERSONNE2.) à son obligation de lui assurer une jouissance paisible des lieux donnés en location, PERSONNE1.) a payé les loyers mensuellement pour la location du hangar tel que convenu de sorte qu'il n'est pas établi que lesdits paiements sont indus au sens des dispositions des articles 1235, 1376 et suivants du Code civil.

La demande en remboursement des loyers de PERSONNE1.) a dès lors été rejetée, par confirmation du jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs.

Sur le premier moyen de cassation

Le demandeur en cassation reproche au jugement attaqué d'avoir, sous le couvert d'une requalification des faits à lui soumis, relevé d'office une règle de droit, sans avoir invité les parties à prendre position par rapport à cette règle de droit, en décidant que le bail de la chose

d'autrui est valable à la seule condition que le locataire ne soit pas troublé dans sa jouissance par le véritable propriétaire de la chose louée et d'avoir ainsi violé l'article 65, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile.

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 Nouveau Code de procédure civile français. L'interprétation de ce dernier par la Cour de cassation française pourra donc constituer une source d'inspiration utile.

Depuis trois arrêts de la Chambre mixte du 10 juillet 1981² qui, bien que statuant sous l'empire de la rédaction antérieure de l'article 16, ont imposé aux juges du fond d'observer le principe du contradictoire pour relever d'office une fin de non-recevoir, celle-ci fût-elle d'ordre public, de nombreux arrêts ont réaffirmé l'obligation pour le juge d'inviter les parties à présenter leurs observations, lorsqu'il relève d'office un moyen, y compris d'ailleurs pour les moyens d'ordre public.

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 »³.

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 »⁴.

« 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 »⁵, donc, « appliquer une règle de droit différente de celle invoquée devant lui »⁶.

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.

² J. et L. BORÉ, La cassation en matière civile, 6e édition, n° 74.98.

³ Répertoire Dalloz, Procédure civile, V° Principes directeurs du procès, n°192, page 24

⁴ Idem, n°200, page 25

⁵ JCL, Procédure civile, principes directeurs du procès, Fasc.500-35, n°45.

⁶ JCL, Procédure civile, principes directeurs du procès, Fasc.500-35, n°71

La raison de cette restriction réside en l'article 61, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile qui oblige le juge de « trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables ». Le juge doit appliquer le droit au fait. L'exercice de cette mission en soi n'est pas soumis à l'obligation de contradiction préalable, donc ne constitue pas le fait de soulever d'office un moyen au sens de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, même si la règle de droit a été appliquée par le juge sans qu'elle n'ait été invoquée par les parties.

*« Le juge, tenu (...) de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui étaient applicables, n'a soulevé aucun moyen d'office en donnant à sa décision le fondement juridique qui découlait des faits allégués ».*⁷

Certaines initiatives du juge continuent ainsi d'échapper, de façon plus ou moins légitime, à la contradiction.

Une série d'exceptions à l'obligation du juge de se soumettre au principe du contradictoire résulte d'une construction jurisprudentielle visant à soustraire à la contradiction les moyens dits « dans la cause » ou « dans le débat », qui seraient ceux qui, bien que non invoqués par les parties, auraient néanmoins pu être débattus par elles, ces dernières ayant été au moins fictivement à même d'en débattre contradictoirement, car ils ne résultent pas de l'introduction d'éléments nouveaux dans le débat⁸.

Lorsque le juge vérifie si les conditions d'application de la règle de droit invoquée par les parties sont réunies, la jurisprudence considère que le juge peut dans ce cas échapper à la contradiction, parce qu'il ne relève pas un nouveau moyen de droit. Cette exclusion du contradictoire a pu être justifiée par la doctrine par le fait qu'aucun effet de surprise n'était susceptible de préjudicier aux parties dès lors que le moyen étant dans la cause, il était censé être connu des parties auxquelles il revenait d'en débattre spontanément⁹.

Si certains auteurs critiquent cette exclusion, il n'en reste pas moins qu'elle fait preuve de pragmatisme et permet au juge de mettre un terme à des discussions sans fin.

Dans le cas d'espèce, les débats avaient pour objet le bien-fondé de la demande en restitution des loyers payés en vertu du contrat de bail conclu le 18 juin 2015 entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) pour la période du 1er juillet 2017 au 30 novembre 2020. Dans les motifs critiqués de la décision, les juges du fond répondent à la question du caractère indu – ou non – des loyers payés par PERSONNE1.) à la suite de la résiliation du contrat de bail principal, en rappelant les conditions de redevabilité des loyers litigieux, sans procéder à une quelconque modification du fondement juridique de la prétention.

Etant donné que les juges d'appel n'ont donc pas relevé d'office un moyen de droit, ils n'étaient pas tenus d'inviter les parties à un débat contradictoire.

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

⁷Cour de cassation française, chambre commerciale, 27 juin 2006, pourvoi n°05-13429

⁸ JCL, Procédure civile, principes directeurs du procès, Fasc.500-35, n°75 et suivants

⁹ Ibidem

Sur le deuxième moyen de cassation

Aux termes du deuxième moyen de cassation, le demandeur en cassation reproche au jugement attaqué d'avoir décidé que par règle générale le bail de la chose d'autrui est valable à la seule condition que le locataire ne soit pas troublé dans sa jouissance par le véritable propriétaire de la chose louée en violant ainsi l'article 1717 du Code civil (première branche), sinon en privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article 1717 du Code civil (deuxième branche). Le demandeur en cassation reproche encore au jugement attaqué d'avoir décidé qu'en l'absence de trouble de la jouissance de la chose louée par le véritable propriétaire de la chose, il n'y a pas lieu d'ordonner la restitution des loyers payés et d'avoir ainsi violé les articles 1235 et 1376 du Code civil (troisième branche) sinon d'avoir privé sa décision de base légale au regard de ces articles (quatrième branche).

Première branche du moyen

Le bail d'une chose d'autrui n'est pas, en lui-même, inefficace, car rien n'interdit de s'engager à procurer la jouissance du bien d'autrui.

Le contrat de bail de la chose d'autrui est valable entre preneur et bailleur (Ph. Malaurie et L. Aynès, P-Y. Gautier, Droit des Contrats spéciaux, 11e édition LGDJ, n°446).

L'article 1717 du Code civil dispose ce qui suit :

« Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur ».

Le contrat de bail crée une relation contractuelle entre le propriétaire, bailleur principal, et le locataire.

Le contrat de sous-location crée un lien juridique entre le locataire principal et le sous-locataire.

La sous-location ne crée en revanche aucun lien juridique entre le propriétaire, bailleur principal, et le sous-locataire.

La sous-location de l'objet du bail principal est à l'origine d'une chaîne contractuelle dont découlent un certain nombre de conséquences juridiques.

Ainsi, la Cour de cassation française a retenu, au sujet de la question de l'opposabilité par le propriétaire du bien loué de l'acte de résiliation conventionnelle du bail principal dépourvu de date certaine au sous-locataire, qu'un sous-locataire n'a pas des droits plus étendus que ceux du locataire principal¹⁰.

¹⁰ Cass. 3e civ, 16 avril 1970, pourvoi n°67-10.232

La Cour de cassation française a encore décidé que le contrat de sous-location expire par suite de la résiliation du bail principal¹¹.

La sous-location cesse de plein droit à l'expiration du bail principal.¹²

La Cour de cassation française a par ailleurs retenu qu'une indemnité d'occupation peut être réclamée au sous-locataire occupant les lieux sans titre et sans accord des propriétaires¹³.

Votre Cour n'est pas allée jusqu'à admettre que le contrat de sous-location cesse en raison de la résiliation du bail principal, mais a retenu qu'il est devenu sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution et que le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal¹⁴.

L'existence d'une chaîne contractuelle avec les conséquences juridiques qui en découlent dans l'hypothèse d'une sous-location, telles qu'exposées ci-dessus, s'oppose à l'application de la règle que le bail de la chose d'autrui est valable à la seule condition que le locataire ne soit pas troublé dans sa jouissance par le véritable propriétaire de la chose louée, en cas d'une résiliation du bail principal.

Il en suit que le deuxième moyen pris en sa première branche est fondé.

Deuxième branche du moyen

Dans la mesure où la deuxième branche est formulée en ordre subsidiaire par rapport à la première branche et que le moyen pris en sa première branche est fondé, il n'y a pas lieu de procéder à l'analyse du deuxième moyen pris en sa deuxième branche.

Troisième branche du moyen

L'article 1235 alinéa 1 du Code civil dispose ce qui suit :

« Tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition ».

L'article 1376 du Code civil dispose ce qui suit :

« Celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu ».

« Le caractère indu du paiement est constitué par l'absence de cause justifiant le paiement intervenu. Il est admis par tous que la répétition exige un paiement et que ce paiement doit être indu. (...) ».

Il faut que le paiement ne soit justifié par aucune cause. Il ne devait être dû ni au titre d'une obligation civile, ni au titre d'une obligation naturelle. Pour la même raison, aucune intention

¹¹ Cass. 3e civ, 1er octobre 1997, pourvoi n°95-20.741

¹² JCL, Civil, bail d'habitation, Fasc.236, n°58

¹³ JCL, Civil, bail d'habitation, Fasc.276, n°67

¹⁴ Cass. 13 novembre 2014, n° 76 / 2014, n° 3387 du registre.

libérale ne doit justifier le paiement, mais la question se confond avec la preuve du caractère indu.¹⁵

Il appartient au demandeur d'établir que les conditions de la répétition sont remplies (Civ. 1re, 16 nov. 2004, n° 01-17.182, Bull.civ. I, n°276.- Soc. 9 déc. 1993, n° 91-14.182, Bull. civ. V, n° 311.- Civ. 1re, 23 avr. 1981, Bull. civ. I, n° 12.- Soc. 3 déc. 1981, Bull. civ. V, n° 948). Il doit établir d'abord le paiement et doit justifier ensuite du caractère indu de ce paiement. (Civ. 1re, 13 mai 1986, Bull. civ. I, n° 120). Pour cela, il devra prouver soit que la dette n'existait pas, soit qu'il a payé à un autre que le créancier, soit encore qu'il a payé la dette d'autrui, soit enfin qu'il a exécuté une obligation qui résultait d'un contrat ultérieurement annulé ou résolu. Prouver l'indu ce sera en somme rapporter la preuve de l'absence d'obligation justifiant le paiement, mais la preuve du caractère indu du paiement suppose aussi la preuve de l'absence d'intention libérale.¹⁶

En raison de la résiliation du bail principal et compte tenu des enseignements tirés de l'arrêt du 13 novembre 2014 de Votre Cour, selon lesquelles le contrat de sous-location ne peut plus recevoir exécution en cas de résiliation du bail principal, de sorte le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal, les juges d'appel ne pouvaient pas se contenter de constater l'absence de trouble de la jouissance paisible des lieux par le sous-locataire pour conclure à la validité du contrat de bail conclu entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et pour décider que la demande en restitution des loyers payés suite à la résiliation de bail principal n'était pas fondée.

Il en suit que le deuxième moyen pris en sa troisième branche est fondé.

Quatrième branche du moyen

Dans la mesure où la quatrième branche est formulée en ordre subsidiaire par rapport à la troisième branche et que le moyen pris en sa troisième branche est fondé, il n'y a pas lieu de procéder à l'analyse du deuxième moyen pris en sa quatrième branche.

Sur le troisième moyen de cassation

L'article 4 du Code civil dispose ce qui suit :

« Le juge qui refusera de juger, sous prétexte du silence, de l'obscurité ou de l'insuffisance de la loi, pourra être poursuivi comme coupable de déni de justice ».

Il ressort de la lecture du troisième moyen que le demandeur en cassation reproche aux juges du fond de s'être dérobés à leur obligation de trancher une partie de litige en retenant qu' *« au vu du désaccord profond entre parties quant à la fin des relations contractuelles, la date de la fin desdites relations est à ce stade non encore déterminée, de sorte que la demande en restitution de la garantie locative est prématurée, par confirmation du jugement entrepris ».*

En statuant ainsi, les juges du fond n'ont pas refusé de statuer ni de se prononcer sur une partie de la demande, mais ont simplement rejeté les prétentions du demandeur en cassation par des motifs qui ne sauraient encourir le grief de déni de justice.

¹⁵ Répertoire civil Dalloz, Répétition de l'indu, n°8 et 9

¹⁶ ibidem, n° 26

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

Conclusion

Le pourvoi est recevable et fondé.

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

Bob PIRON