

Texte pseudonymisé

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

**N° 85 / 2025
du 15.05.2025
Numéro CAS-2024-00142 du registre**

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

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de la Cour,
Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Jeanne GUILLAUME, conseiller à la Cour de cassation,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

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

demandeur en cassation,

comparant par Maître Nadine CAMBONIE, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et

1) PERSONNE2.), et

2) PERSONNE3.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

défendeurs en cassation,

comparant par Maître Michel VALLET, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

Vu le jugement attaqué numéro 2024TALCH03/00128 rendu le 2 juillet 2024 sous le numéro TAL-2024-03124 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 18 septembre 2024 par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), déposé le 20 septembre 2024 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 13 novembre 2024 par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à PERSONNE1.), déposé le 18 novembre 2024 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions du premier avocat général Marc HARPES.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, avait condamné le demandeur en cassation à payer aux défendeurs en cassation un certain montant à titre d'arriérés de loyers et avait prononcé la résiliation du contrat de bail à ses torts. Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé le jugement et a condamné, en outre, le demandeur en cassation à payer aux défendeurs en cassation les arriérés de loyers échus depuis le jugement de première instance.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, sinon de la fausse application de 1134-2 du Code civil,

qui dispose que lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée.

En ce que

Le Tribunal d'arrondissement a considéré, à la page 9, paragraphe 7, de son jugement que Monsieur PERSONNE1.) s'est engagé, en vertu des dispositions contractuelles, à veiller à ce que les installations électriques et celles du gaz permettent l'exploitation du restaurant. Dès lors, il ne pouvait se prévaloir de

l'absence de raccordement à l'électricité pour ne pas exécuter ses obligations contractuelles, notamment de s'acquitter du montant du loyer et des charges pendant la période litigieuse. Cette obligation de mettre en œuvre les actions nécessaires pour approvisionner le restaurant en électricité et en gaz, lui incombant.

Alors que

Monsieur PERSONNE1.) n'aurait pas pu entreprendre les travaux nécessaires pour le raccordement à l'électricité, ceux-ci incombant au bailleur, et a été exécuté par ce dernier, et il en est de même des démarches nécessaires pour le raccordement à l'électricité auprès de SOCIETE1.), celles-ci ne pouvant être exécutées que par les époux GROUPE1.) en leur qualité de propriétaires de l'immeuble, conformément aux conditions techniques de raccordement des installations électriques d'une tension nominale inférieure à 1000 V au Grand-Duché de Luxembourg. Le Tribunal aurait dû appliquer l'article 1134-2 du Code civil et dire que la partie demanderesse en cassation n'était pas redevable des loyers pendant la période d'indisponibilité de lieux loués. ».

Réponse de la Cour

Il résulte des pièces et actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que, suivant contrat de bail du 11 mars 2014, les défendeurs en cassation avaient donné en location au demandeur en cassation un local commercial. Ce local ayant nécessité certaines adaptations en vue d'y faire fonctionner un four à pizza électrique, les défendeurs en cassation avaient « donné [leur] accord au locataire de faire les transformations suivantes (...) tout autre travail nécessaire pour faire fonctionner la cuisine et le restaurant (branchements électriques, de gaz etc.) ».

Assigné en paiement d'arriérés de loyers, le demandeur en cassation avait demandé, sur base des articles 1719 et 1720, alinéa 2, du Code civil, à se voir décharger du paiement des loyers relatifs aux mois d'avril à août 2023 inclus, pendant lesquels le local loué avait été privé de gaz et d'électricité à la suite d'un incendie, survenu le 29 novembre 2022 dans un local commun, qui avait endommagé les installations d'électricité et de gaz communes à l'immeuble. L'origine exacte, et partant l'imputabilité de l'incendie, n'avaient pas été établies.

En application des articles 1719 et 1720, alinéa 2, précités, le bailleur doit, pendant toute la durée du bail, assurer au preneur la jouissance paisible de la chose louée et faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives. Il ne peut s'exonérer que s'il établit que les dégâts sont attribuables à la faute du preneur.

La clause précitée à laquelle se sont référés les juges d'appel ne concerne que l'autorisation donnée par les bailleurs au locataire d'effectuer les transformations nécessaires à l'exploitation d'un restaurant-pizzeria, les bailleurs devant en application des articles précités mettre à disposition du preneur un local fonctionnel, équipé des installations de base d'électricité et de gaz.

Vu l'article 1134-2 du Code civil.

En rejetant, concernant la demande en paiement des loyers relatifs aux mois d'avril à août 2023 inclus, le moyen tiré de l'exception d'inexécution au motif que le demandeur en cassation n'avait pas établi « *un trouble de jouissance imputable aux bailleurs* », alors que suite à l'incendie survenu dans le local commun de l'immeuble, le local loué ne disposait plus des équipements de base nécessaires, dont la responsabilité incombait aux défendeurs en cassation, pour permettre au demandeur en cassation de les transformer en vue de l'exploitation d'un restaurant-pizzeria, les juges d'appel ont violé la disposition visée au moyen.

Il s'ensuit que le jugement encourt la cassation.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1721 du Code civil,

qui dispose qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

En ce que

Le tribunal d'arrondissement a considéré à la page 12, paragraphe 2, que Monsieur PERSONNE1.) s'est engagé, en vertu des dispositions contractuelles, à veiller à ce que les installations électriques et celles du gaz permettent l'exploitation du restaurant. Dès lors, il ne pouvait se prévaloir, en dépit des vices affectant le restaurant, notamment l'absence de raccordement à l'électricité, pour ne pas exécuter ses obligations contractuelles, notamment de s'acquitter du montant du loyer et des charges pendant la période litigieuse. Cette obligation de mettre en œuvre les actions nécessaires pour approvisionner le restaurant en électricité et en gaz, lui incombant.

Alors que

Les obligations contractuelles incombant à Monsieur PERSONNE1.) d'entreprendre les actions nécessaires pour fournir le restaurant en électricité et en gaz, ne sauraient dispenser le bailleur de son obligation de garantir la chose louée contre les vices et défauts l'affectant. Qu'ainsi le Tribunal aurait dû appliquer l'article 1721 du Code civil et dire que la partie demanderesse en cassation n'était pas redevable des loyers pendant la période d'indisponibilité de lieux loués. ».

Réponse de la Cour

Eu égard à la réponse donnée au premier moyen de cassation, il n'y a pas lieu de statuer sur le deuxième moyen.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Tiré de la violation de l'article 1724 du Code civil,

qui dispose que si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

En ce que

Le Tribunal d'arrondissement a considéré, que la période pendant laquelle les travaux de remise en état du système électrique de l'immeuble rendaient impossible toute exploitation du restaurant n'exonérait pas Monsieur PERSONNEL.) de son obligation de s'acquitter du montant du loyer et des charges.

Alors que

Les travaux de réfection du système électrique de l'immeuble litigieux, qui ont eu lieu la période suivant la déclaration de l'incendie, sans préjudice quant à une date plus exacte, à octobre 2023, étaient impératifs et exigés par SOCIETE1.), pour le raccordement à l'électricité et permettre ainsi l'exploitation du restaurant. Le Tribunal aurait dû appliquer l'article 1724 du Code civil et dire que la partie demanderesse en cassation n'était pas redevable des loyers pendant la période d'indisponibilité de lieux loués. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant retenu que, bien que les travaux de réfection du système électrique aient duré plus de quarante jours, il était tenu de s'acquitter de l'intégralité des loyers échus pendant la durée des travaux de remise en état.

Il ne résulte pas des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que le demandeur en cassation ait soulevé le moyen tiré de la violation de l'article 1724 du Code civil devant les juges d'appel.

Le moyen est dès lors nouveau, et en ce qu'il comporterait un examen des circonstances de faits, tenant entre autres à la durée de la privation du local, mélangé de fait et de droit.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

casse et annule, dans les limites du premier moyen de cassation, le jugement attaqué numéro 2024TALCH03/00128 rendu le 2 juillet 2024 sous le numéro TAL-2024-03124 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel ;

dans cette mesure, 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 les défendeurs en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation ;

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

Monsieur le président Thierry HOSCHEIT étant dans l'impossibilité de signer, la minute du présent arrêt est signée, conformément à l'article 82 de la loi modifiée du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, par le conseiller le plus ancien en rang ayant concouru à l'arrêt.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Agnès ZAGO en présence de l'avocat général Bob PIRON et du greffier Daniel SCHROEDER.

**Conclusions du Parquet général
dans l'affaire de cassation**

entre

PERSONNE1.)

et

1) PERSONNE2.)

2) PERSONNE3.)

(n° CAS-2024-00142 du registre)

Par mémoire signifié le 18 septembre 2024 à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) et déposé le 20 septembre 2024 au greffe de la Cour supérieure de justice, Maître Nadine CAMBONIE, avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte de PERSONNE1.), a formé un pourvoi en cassation contre un jugement rendu contradictoirement le 2 juillet 2024 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, dans la cause inscrite sous le numéro TAL-2024-03124 du rôle.

Le jugement entrepris a été rendu en dernier ressort.

En l'absence de pièces documentant la signification du jugement attaqué au demandeur en cassation, et la recevabilité du pourvoi n'ayant pas été remise en cause quant aux délais par les défendeurs en cassation, il y a lieu de présumer que le jugement attaqué n'a pas été signifié, de sorte que le pourvoi introduit est recevable au regard des délais prévus dans la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Le pourvoi répond encore aux conditions de forme prévues dans cette loi.

Il en suit qu'il est recevable.

Sur les faits et rétroactes :

Par un jugement du 28 février 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, avait condamné le preneur PERSONNE1.) à payer aux bailleurs, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), des arriérés de loyers et avait prononcé la résiliation du contrat de bail avec déguerpissement du preneur.

Par le jugement entrepris par le pourvoi, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé le jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette tout en condamnant PERSONNE1.) à payer encore aux bailleurs des arriérés de loyer échus depuis ce jugement.

Sur le premier moyen de cassation :

Le premier moyen de cassation est

« [t]iré de la violation, sinon de la fausse application de 1134-2 du Code civil,

qui dispose que lorsqu'une des parties reste en défaut d'exécuter une des obligations à sa charge, l'autre partie peut suspendre l'exécution de son obligation formant la contrepartie directe de celle que l'autre partie n'exécute pas, à moins que la convention n'ait prévu en faveur de cette partie une exécution différée.

En ce que

Le Tribunal d'arrondissement a considéré, à la page 9, paragraphe 7, de son jugement que Monsieur PERSONNE1.) s'est engagé, en vertu des dispositions contractuelles, à veiller à ce que les installations électriques et celles du gaz permettent l'exploitation du restaurant. Dès lors, il ne pouvait se prévaloir de l'absence de raccordement à l'électricité pour ne pas exécuter ses obligations contractuelles, notamment de s'acquitter du montant du loyer et des charges pendant la période litigieuse. Cette obligation de mettre en œuvre les actions nécessaires pour approvisionner le restaurant en électricité et en gaz, lui incombant.

Alors que

Monsieur PERSONNE1.) n'aurait pas pu entreprendre les travaux nécessaires pour le raccordement à l'électricité, ceux-ci incombant au bailleur, et a été exécuté par

ce dernier, et il en est de même des démarches nécessaires pour le raccordement à l'électricité auprès de SOCIETE1.), celles-ci ne pouvant être exécutées que par les époux GROUPE1.) en leur qualité de propriétaires de l'immeuble, conformément aux conditions techniques de raccordement des installations électriques d'une tension nominale inférieure à 1000 V au Grand-Duché de Luxembourg. Le Tribunal aurait dû appliquer l'article 1134-2 du Code civil et dire que la partie demanderesse en cassation n'était pas redevable des loyers pendant la période d'indisponibilité de lieux loués. »

Aux termes du moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 1134-2 du Code civil relatif à l'exception d'inexécution en décidant que, dans les circonstances de l'espèce, il n'était pas en droit de suspendre l'exécution de son obligation de payer les loyers. Il considère au contraire qu'il aurait été en droit de suspendre le paiement des loyers pendant la période où les locaux loués n'avaient pas pu être exploités faute d'électricité, le défaut de raccordement à l'électricité étant, selon lui, imputable aux bailleurs.

Il résulte des motifs du jugement entrepris que le contrat de bail stipulait qu'il revenait au demandeur en cassation de faire en sorte que l'installation électrique et de gaz corresponde aux besoins du commerce qu'il se proposait d'exploiter dans les locaux loués¹ et qu'il n'avait pas rapporté la preuve de troubles de jouissance imputables aux bailleurs justifiant l'application de l'exception d'inexécution². Les juges d'appel ont relevé à cet égard que le contrat de bail stipulait expressément que « *Le propriétaire donne son accord au locataire de faire les transformations suivantes (...) tout autre travail nécessaire pour faire fonctionner la cuisine et le restaurant (branchements électriques, de gaz, etc.) (...)* »³. En statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel n'ont pas méconnu le sens du contrat de bail qui est clair et précis sur le point considéré.

Il en suit que sous le couvert du cas d'ouverture de la violation de la disposition légale visée au moyen, celui-ci ne tend en réalité qu'à remettre en discussion, l'interprétation, hors toute dénaturation, par les juges du fond des dispositions contractuelles entre parties et leur application aux faits, les juges d'appel ayant considéré qu'aucune inexécution contractuelle n'était établie à l'égard des bailleurs justifiant l'exercice par le preneur de l'exception d'inexécution, cette appréciation relevant de leur pouvoir souverain qui échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Le moyen ne saurait partant être accueilli.

¹ Jugement entrepris, page 9.

² Jugement entrepris, page 11.

³ Jugement entrepris, page 9, alinéa 6.

Sur le deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen de cassation est

« [t]iré de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1721 du Code civil,

qui dispose qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

En ce que

Le tribunal d'arrondissement a considéré à la page 12, paragraphe 2, que Monsieur PERSONNE1.) s'est engagé, en vertu des dispositions contractuelles, à veiller à ce que les installations électriques et celles du gaz permettent l'exploitation du restaurant. Dès lors, il ne pouvait se prévaloir, en dépit des vices affectant le restaurant, notamment l'absence de raccordement à l'électricité, pour ne pas exécuter ses obligations contractuelles, notamment de s'acquitter du montant du loyer et des charges pendant la période litigieuse. Cette obligation de mettre en œuvre les actions nécessaires pour approvisionner le restaurant en électricité et en gaz, lui incombant.

Alors que

Les obligations contractuelles incombant à Monsieur PERSONNE1.) d'entreprendre les actions nécessaires pour fournir le restaurant en électricité et en gaz, ne sauraient dispenser le bailleur de son obligation de garantir la chose louée contre les vices et défauts l'affectant. Qu'ainsi le Tribunal aurait dû appliquer l'article 1721 du Code civil et dire que la partie demanderesse en cassation n'était pas redevable des loyers pendant la période d'indisponibilité de lieux loués. »

Aux termes du deuxième moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 1721 du Code civil suivant lequel le bailleur est tenu de la garantie des vices et défauts de la chose louée, en considérant que le preneur ne pouvait pas se prévaloir de la garantie des vices cachés en rapport avec l'installation électrique et de gaz puisqu'il s'était contractuellement engagé envers le bailleur à faire en sorte que

l'installation électrique et de gaz corresponde aux besoins du commerce qu'il se proposait d'exploiter dans les locaux loués. Le demandeur en cassation soutient que l'obligation contractuelle à charge du preneur d'entreprendre les travaux nécessaires pour fournir le restaurant en électricité et en gaz ne dispenserait pas le bailleur de son obligation de garantir la chose louée contre les vices et défauts que l'affectent.

Il est rappelé que l'article 1721 du Code civil n'est pas d'ordre public et il peut y être dérogé par des conventions particulières. Le bailleur a ainsi la faculté, par une clause expresse et précise, exclusive de mauvaise foi, de s'exonérer de garantir les conséquences pécuniaires des dommages causés par le vice de la chose.⁴

C'est partant à juste titre que les juges d'appel ont pu considérer que dans la mesure où le demandeur en cassation s'était engagé contractuellement à effectuer les travaux nécessaires au bon fonctionnement de l'installation électrique et de gaz, il ne pouvait se prévaloir à cet égard envers le bailleur de la garantie des vices cachés.

Il en suit qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel n'ont pas violé la disposition légale visée au moyen et le moyen n'est pas fondé.

Sur le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen de cassation est

« [t]iré de la violation de l'article 1724 du Code civil,

qui dispose que si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

En ce que

Le Tribunal d'arrondissement a considéré, que la période pendant laquelle les

⁴ Jurisclasseur, Code civil, art. 1708 à 1762 – Fasc. 266 : Bail d'habitation. – Locations réglées par le droit commun du louage (Code civil). – Obligations du bailleur : garantie des vices cachés, paragraphe 30.

travaux de remise en état du système électrique de l'immeuble rendaient impossible toute exploitation du restaurant n'exonérait pas Monsieur PERSONNE1.) de son obligation de s'acquitter du montant du loyer et des charges.

Alors que

Les travaux de réfection du système électrique de l'immeuble litigieux, qui ont eu lieu la période suivant la déclaration de l'incendie, sans préjudice quant à une date plus exacte, à octobre 2023, étaient impératifs et exigés par SOCIETE1.), pour le raccordement à l'électricité et permettre ainsi l'exploitation du restaurant. Le Tribunal aurait dû appliquer l'article 1724 du Code civil et dire que la partie demanderesse en cassation n'était pas redevable des loyers pendant la période d'indisponibilité de lieux loués. »

Aux termes de ce moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé l'article 1724 du Code civil, relatif à la réparation de la chose louée, en retenant que le demandeur en cassation n'était pas en droit de suspendre le paiement des loyers à la suite de l'incendie qui s'est déclaré dans les locaux loués.

Il est rappelé que c'est au demandeur en cassation qu'incombe la charge de la preuve de justifier de la recevabilité du moyen qu'il présente, et par conséquent, d'établir son défaut de nouveauté s'il ne résulte pas des énonciations de la décision attaquée ou du dépôt de conclusions devant les juges d'appel.

En l'espèce, il ne résulte ni du jugement entrepris, ni des pièces auxquelles le soussigné peut avoir égard, que le demandeur en cassation ait soulevé devant les juges du fond le moyen tiré de la violation de l'article 1724 du Code civil.

Le moyen est dès lors nouveau et, en ce qu'il comporterait un examen des circonstances de fait, mélangé de fait et de droit.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

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

Marc HARPES