

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire partielle de 50% accordée à PERSONNE1.) par décision du 10 juillet 2025 du délégué du Bâtonnier à l'assistance judiciaire

N° 30 / 2026

du 29.01.2026

Numéro CAS-2025-00127 du registre

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

Composition :

Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation, président,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,
Marianne EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

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

demanderesse en cassation,

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

et

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

défendeur en cassation.

Vu le jugement attaqué numéro 2025TALCH14/00052 rendu le 26 mai 2025 sous le numéro TAL-2025-00933 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 22 juillet 2025 par PERSONNE1.) à PERSONNE2.), déposé le 29 juillet 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Sur les conclusions du premier avocat général Martine LEYTEM.

Sur les faits

Selon la décision attaquée, le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, avait, notamment, condamné la demanderesse en cassation à payer au défendeur en cassation un certain montant au titre d'arriérés de loyers, prononcé la résiliation du contrat de bail conclu entre parties aux torts exclusifs de la demanderesse en cassation, condamné la demanderesse en cassation à déguerpir des lieux loués endéans un certain délai et fixé une indemnité d'occupation mensuelle.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, notamment, par réformation, déclaré sans objet la demande relative à l'indemnité d'occupation et confirmé le jugement pour le surplus, sauf à modifier le délai de déguerpissement.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation la violation de l'article 1719 du code civil et l'article 1720 du code civil

Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir jugé non fondée la demande de résiliation du contrat bail avec effet au 17 octobre 2022 pour manquement grave dans le chef du bailleur au motif qu'il résultait de l'ensemble des éléments que la demanderesse au pourvoi demeure en défaut de rapporter la preuve tant de l'existence d'un manquement grave imputable au bailleur que d'une atteinte suffisante à sa jouissance paisible des lieux, de nature à justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts de ce dernier.

Alors qu'il résulte du courrier de la commune de ADRESSE3.) du 26 septembre 2022 que l'enregistrement de la locataire à l'adresse du bien loué n'était << actuellement >> pas possible en raison d'un litige l'opposant au propriétaire << en matière de conformité du logement par rapport à la loi du 20 décembre 2019 >>. (Pièce n°2 : pièce listée n°3 : lettre de Monsieur le Bourgmestre en date du 26.09.2022)

Le jugement attaqué a estimé que ce courrier ne précise ni la nature du litige invoqué ni celle d'une éventuelle non-conformité des lieux, et ne permet donc pas de conclure à l'existence d'un manquement caractérisé du bailleur.

Qu'en statuant comme elle l'a fait, Le jugement a violé les dispositions de l'article 1719 du code civil qui prévoit que le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ainsi que l'article 1720 du code civil qui prévoit que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

<< Le bailleur est obligé d'exécuter, avant le début de la location, les réparations ou remises en état requises pour délivrer l'objet en bail >> (TAL 26 mars 1998, rôle n°56336).

Le refus de la commune d'enregistrer la locataire se fonde sur la constatation officielle que le logement ne répond pas aux normes minimales de salubrité, d'hygiène ou de sécurité puisque la commune invoque clairement le problème de conformité du logement par rapport à la loi du 20 décembre 2019.

En tout état de cause le refus de la commune constitue un constat objectif d'inhabilité, suffisante pour démontrer le défaut de délivrance conforme.

A cet égard, aux termes d'un courrier de Monsieur le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) versée par la partie adverse en pièce n°7 (Pièce n°3 : pièce listée n°7), Monsieur le bourgmestre précise aux termes de son courrier en date du 6 octobre 2022 que :

<< faisant suite au contrôle que je viens de réaliser conformément à l'article 4 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, en date du 9 septembre 2022 suite à vos déclarations préalables du 10 août 2021 respectivement du 21 juin 2021 concernant la location de chambres meublées dans votre maison unifamiliale sise à l'adresse ADRESSE4.) à ADRESSE3.), je soussignée PERSONNE3.), bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) ai l'honneur de vous informer que j'ai constaté que vous disposez de 7 chambres, 3 situées dans la cave et 4 au rez-de-chaussée.

Le nombre de personnes qui pourront être déclarées dans les différentes chambres s'élève donc au total à huit personnes, étant donné qu'une des chambres présente des dimensions le séjour de 2 personnes.

Je vous prie de bien vouloir procéder au re numérotage des chambres conformément à la situation effective et de reprendre les numéros de chambre dans vos contrats >>.

On comprend à travers ce courrier que bailleur avait fait des déclarations préalables en date du 10 août 2021 respectivement du 21 juin 2021 concernant la location de chambres meublées dans votre maison unifamiliale sise à l'adresse ADRESSE4.) à ADRESSE3.)

A cet égard, l'article 3 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation dispose que :

<< Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux. >>

Suite à toute déclaration préalable, une autorisation de mettre en location doit être accordée par le bourgmestre.

En l'espèce, la visite du bourgmestre n'a eu lieu que le 9 septembre 2022, ce qui prouve qu'avant cette date l'autorisation n'avait pas été donnée alors que le bailleur avait déjà mis en location les chambres en location, dont celle louée à la partie demanderesse au pourvoi.

Dans ces conditions, la requérante n'aurait pas pu obtenir l'enregistrement auprès de la commune avant ladite autorisation alors que son contrat de bail a été conclu le 19 mai 2022 avec effet à la même date.

En conséquence, l'impossibilité de s'enregistrer auprès de la commune en raison d'un logement non conforme constitue une atteinte à la jouissance paisible des lieux. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ayant déclaré non fondée sa « *demande de résiliation du contrat bail avec effet au 17 octobre 2022 pour manquement grave dans le chef du bailleur* », alors que le courrier de la Commune constituerait un « *constat objectif d'incapacité, suffisant pour démontrer le défaut de délivrance conforme* » et que l'impossibilité de s'enregistrer auprès de la Commune « *en raison d'un logement non conforme* » constituerait une atteinte à la jouissance paisible des lieux loués.

Sous le couvert du grief tiré de la violation des dispositions visées au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, des éléments de preuve et des circonstances de fait qui les ont amenés à retenir l'absence de preuve par la demanderesse en cassation tant de l'existence d'un manquement grave imputable au défendeur en cassation que d'une atteinte suffisante à sa jouissance paisible des lieux loués de nature à justifier la résiliation judiciaire du contrat de bail aux torts du défendeur en cassation, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le second moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation du principe général de l'enrichissement sans cause, ensemble défaut de base légale,

Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir confirmé le jugement de premier ressort en ce qu'il a condamné la demanderesse au pourvoi à la somme de 21.654,60 euros, correspondant aux arriérés de loyers dus au titre de la période de septembre 2022 à décembre 2024 inclus.

Alors que la demanderesse au pourvoi avait clairement soutenu à l'audience par l'intermédiaire de son Conseil que le bailleur avait reloué sa chambre dès son départ, dès le 2 novembre 2022.

Qu'il est d'ailleurs constant que la demanderesse était enregistrée dans un autre logement dès le 2 novembre 2022.

Qu'en statuant comme il l'a fait sans s'assurer que le bailleur n'avait pas perçu un second loyer d'un nouveau locataire pour la même période (novembre 2022 à décembre 2024 inclus), le tribunal d'arrondissement a méconnu le principe fondamental selon lequel nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui, principe général reconnu par la jurisprudence luxembourgeoise (Cour de Cassation, 11 février 1998 ; Cour d'appel, 6 mai 2009 rôle n°325443) ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé « *le principe général de l'enrichissement sans cause* » et d'avoir privé leur décision de base légale, en ce qu'elle a été condamnée à payer au défendeur en cassation un certain montant au titre d'arriérés de loyers, alors que les juges d'appel auraient dû « *s'assurer que le bailleur n'avait pas perçu un second loyer d'un nouveau locataire pour la même période* ».

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le moyen articule, d'une part, la violation d'un principe général du droit et, d'autre part, le défaut de base légale, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

rejette le pourvoi ;

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

la condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Marie-Laure MEYER en présence du premier avocat général Marc SCHILTZ et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation

PERSONNE1.)

c/

PERSONNE2.)

(n° CAS-2025-00127 du registre)

Le pourvoi en cassation, introduit par Maître Najma OUCHENE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, au nom et pour le compte PERSONNE1.), par un mémoire en cassation signifié 22 juillet 2025 à PERSONNE2.) et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 29 juillet 2025, est dirigé contre un jugement n° 2025TALCH14/00052, numéro TAL-2025-00933 du rôle, rendu le 26 mai 2025 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement.

Aucun mémoire en réponse n'a été déposé.

Aux termes de l'article 10, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, la demanderesse en cassation, pour introduire son pourvoi, doit, sous peine d'irrecevabilité, dans les délais prescrits à l'article 7 de la même loi, déposer au greffe de la Cour supérieure de justice un mémoire signé par un avocat à la Cour et signifié à la partie adverse.

Aux termes de l'article 7 de la même loi, le délai pour l'introduction du recours en cassation, qui court pour les arrêts et jugements contradictoires du jour de la signification ou de la notification à personne ou à domicile, et pour ceux par défaut, du jour de l'expiration du délai pour y former opposition, est fixé à deux mois pour la demanderesse en cassation qui, comme en l'espèce, demeure dans le Grand-Duché.

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 respectant par ailleurs les formes prévues par la loi du 18 février 1885, est donc recevable.

Faits et rétroactes :

Par contrat de bail du 19 mai 2022, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) la chambre meublée n° 6, située dans un immeuble sis à L-ADRESSE4.), pour un loyer mensuel de 700 euros, avances sur charges de 100 euros non comprises. Le contrat de bail a été conclu pour un an, renouvelable tacitement.

Le 14 juillet 2022, les parties ont convenu d'un changement de chambre vers la chambre n° 8 dans le même immeuble et aux mêmes conditions que celles prévues dans le contrat initialement conclu.

Par requête du 4 novembre 2023, PERSONNE2.) a cité PERSONNE1.) devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer aux fins de voir prononcer la résiliation judiciaire du bail existant entre parties et à voir la citée déguerpir des lieux loués ainsi que de la voir condamnée au paiement de la somme de 20.054,60 euros au titre de loyers échus restés impayés.

Par jugement du 17 décembre 2024, le Tribunal de paix de et à Luxembourg a déclaré fondée la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail conclu entre parties, condamné PERSONNE1.) au paiement de la somme de 21.654,60 euros au titre d'arriérés de loyers ainsi qu'au déguerpissement des lieux loués.

Par acte d'huissier de justice du 29 janvier 2025, PERSONNE1.) a relevé appel de ladite décision.

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a rendu en date du 26 mai 2025 un jugement dont le dispositif se lit comme suit :

« le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, reçoit les appels principal et incident en la forme, rejette la note ainsi que les quatre pièces supplémentaires y annexées, versées en cours de délibéré, dit l'appel incident non fondé, dit l'appel principal partiellement fondé, partant, par réformation du jugement entrepris, dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure en première instance, et en déboute, déclare sans objet la demande relative à l'indemnité d'occupation, confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à ramener le délai de déguerpissement à huit jours à compter de la date de la signification du présent jugement, condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel ».

Ce jugement fait l'objet du présent pourvoi.

Sur les moyens de cassation :

Quant au premier moyen de cassation

Le premier moyen de cassation est tiré de la « *violation des l'article 1719 du code civil et de l'article 1720 du code civil* »

en que l'arrêt attaqué aurait déclaré « *non fondée la demande en résiliation du contrat de bail avec effet au 17 octobre 2022 pour manquement grave dans le chef du bailleur* »

alors qu'il « *résulte du courrier de la commune de ADRESSE3.) du 26 septembre 2022 que l'enregistrement de la locataire à l'adresse du bail loué n'était « actuellement » pas possible en raison d'un litige l'opposant au propriétaire « en matière de conformité du logement par rapport à la loi du 20 décembre 2019* ».

qu'en statuant de la sorte, « *le jugement a violé les dispositions de l'article 1719 du code civil qui prévoit que le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ainsi que l'article 1720 du code civil qui prévoit que le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce* ».

Il est rappelé qu'un moyen ou un élément de moyen est recevable en la forme dès qu'il répond aux exigences minimales de formulation instaurées par l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure de cassation, celles-ci soumettant la recevabilité d'un moyen de cassation aux seules critères suivants :

1. qu'il ne mette en œuvre qu'un seul cas d'ouverture de cassation, tout en précisant à chaque fois le cas d'ouverture invoqué,
2. qu'il indique la partie critiquée de la décision, et
3. en quoi celle-ci encourt le reproche allégué.

Ainsi, incombait-il à la demanderesse en cassation de préciser dans le libellé de son moyen, en quoi les juges d'appel auraient violé les articles 1719 et 1720 du Code civil.

Toutefois elle a omis de ce faire. En effet, le moyen sous examen se borne à énoncer de manière très concise les textes de loi mentionnés. La partie demanderesse en cassation ne reproduit cependant aucun élément ou partie critiqué de la décision ou encore la motivation attaquée au jugement entrepris par le pourvoi et elle ne précise pas non plus en quoi les juges d'appel auraient violé les dispositions légales visées au moyen.

Or, les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent suppléer la carence de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité¹.

Pour être complet, aux termes de la discussion du moyen, qui se borne à reproduire partie des courriers émis par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.), la demanderesse en cassation, conclut qu'au regard des manquements graves du bailleur, elle n'aurait pas été en mesure de se déclarer dans le logement pris en location, raison pour laquelle, le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord entre parties. Elle n'apporte pas d'avantage de détails

¹ p.ex. Cass 19 mai 2022, numéro CAS-2021-00085 du registre

quant aux manquements précis du bailleur par rapport aux articles du Code civil invoqués dans son moyen. Ainsi, la discussion n'apporte rien à la question de savoir en quoi il y aurait eu violation par les juges d'appel des dispositions visées au moyen.

Il en suit qu'en ordre principal le moyen sous examen est à déclarer irrecevable en vertu de ce qui précède.

En ordre subsidiaire, il y a lieu de remarquer que les développements de la demanderesse en cassation s'inscrivent dans une logique de troisième degré de juridiction de fond où elle tente uniquement de contester l'appréciation souveraine par les juges du fond des faits et éléments de preuve. Cette démarche ne se conçoit pas, le recours en cassation étant une voie de recours extraordinaire et non une troisième instance².

Le caractère justifié ou injustifié de la violation par le bailleur de ses obligations légales s'apprécie selon les faits de l'espèce et les critères dégagés par la jurisprudence, dont l'exigence d'un manquement grave dans le chef du bailleur privant le preneur de pratiquement toute la jouissance des lieux loués, justifiant le cas échéant une réduction du loyer ou une résiliation du contrat de bail. Il relève de l'appréciation souveraine par les juges du fond des éléments factuels de la cause.

En l'occurrence, les juges d'appel ont retenu, par confirmation du premier juge, qu'il n'est pas établi que la jouissance des lieux ait été totalement ou même partiellement impossible, constat, qu'ils ont déduit du fait que non seulement l'appelante était déclarée officiellement à l'adresse litigieuse, mais encore du fait qu'aucune restitution effective des lieux n'a été effectuée au bailleur³. Ils ont rajouté qu'il n'était par ailleurs aucunement établi que le bailleur ait été mis en demeure de remédier aux prétendus manquements et qu'il ait refusé d'intervenir ou de régulariser la situation, pour autant qu'elle soit établie.

Dans la mesure où, sous le couvert de la violation des dispositions visées au moyen, la demanderesse en cassation n'entend que rediscuter le prédit examen factuel et les éléments de preuve soumis aux juges du fond, le moyen ne saurait être accueilli, pareilles appréciations échappant au contrôle de la Cour de cassation.

Le moyen est partant non fondé à titre subsidiaire.

Quant au deuxième moyen de cassation

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la « *violation du principe général de l'enrichissement sans cause, ensemble défaut de base légale* » en ce que l'arrêt attaqué « *a condamné la demanderesse au pourvoi à la somme de 21.654 60 euros correspondant aux arriérés de loyers dus au titre de la période de septembre 2022 à décembre 2024 inclus*

alors que la demanderesse au pourvoi avait clairement soutenu à l'audience par l'intermédiaire de son Conseil que le bailleur avait reloué sa chambre dès son départ, dès le 2 novembre 2022,

² cf. dans ce sens Cass. n° 135/2019 pénal du 31.10.2019, n° 4075 du registre, p.37 ;

³ cf. pages 8 et 9 du jugement du 25 mai 2025 dont pourvoi ;

qu'il est d'ailleurs constant que la demanderesse était enregistrée dans un autre logement dès le 2 novembre 2022,

qu'en statuant comme il l'a fait, sans s'assurer que le bailleur n'avait pas perçu un second loyer d'un nouveau locataire pour la même période (novembre 2022 à décembre 2024 inclus), le tribunal d'arrondissement a méconnu le principe fondamental selon lequel nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui, principe général reconnu par la jurisprudence luxembourgeoise ».

Dans le cadre deuxième moyen, PERSONNE1.) fait grief aux premiers juges de l'avoir condamnée au paiement des arriérés de loyers, sans pour autant avoir procédé à l'analyse détaillée des conditions d'application de la théorie de l'enrichissement sans cause, qui serait le fondement juridique de la condamnation.

Il ne résulte cependant, ni de l'arrêt attaqué, ni d'aucune autre pièce à laquelle le Parquet général peut avoir égard, que la partie demanderesse en cassation ait, à un quelconque stade de la procédure devant la juridiction de fond, contesté les conditions d'application de la théorie de l'enrichissement sans cause, énoncées dans la discussion des moyens. La partie demanderesse en cassation, qui avait laissé défaut en première instance, s'est limitée à contester l'occupation factuelle des lieux, motif pris que le bail aurait été résilié d'un commun accord entre parties et à titre subsidiaire, le manquement du bailleur à ses obligations contractuelles, pour conclure que le montant réclamé à titre de loyers échus n'était pas dû.

Le moyen est donc à qualifier de nouveau.

« La Cour de cassation est instituée seulement pour apprécier, sous le rapport du droit, les arrêts ou jugements rendus en dernier ressort par les cours et tribunaux ; qu'on ne peut donc devant elle présenter des moyens nouveaux, mais seulement apprécier la solution légale qui a été donnée aux moyens débattus devant les premier juges. »⁴

Etant donné que l'analyse de ces moyens requiert nécessairement une appréciation des faits, les moyens sont mélangés de fait et de droit et doivent dès lors être déclarés irrecevables.

Il y a lieu de rappeler que c'est au demandeur au pourvoi qu'incombe la charge de justifier de la recevabilité des moyens qu'il présente, et par conséquent d'établir leur défaut de nouveauté⁵. Une telle preuve fait actuellement défaut.

Il s'ensuit que le deuxième moyen doit être déclaré irrecevable à titre principal.

A titre subsidiaire : PERSONNE1.) critique aux termes de son deuxième moyen de cassation, la violation des règles de l'enrichissement sans cause, sinon le défaut de base légale.

Suivant le libellé du moyen, la demanderesse en cassation semble reprocher aux juges de l'avoir condamnée au paiement des arriérés de loyers, sans pour autant analyser de manière détaillée les conditions d'application de la théorie jurisprudentielle de l'enrichissement sans cause.

Dans la discussion du moyen, PERSONNE1.) critique par contre les juges du fond d'avoir procédé à une application erronée de la théorie de l'enrichissement sans cause et plus

⁴ J. et L. Boré, La cassation en matière civile, Dalloz, 5ème édition, no 82.04

⁵ J. et L. Boré, La cassation en matière civile, Dalloz, 5ème édition, no 82.101

particulièrement de l'avoir condamnée au paiement des loyers échus, malgré l'absence de constat d'occupation effective des lieux dans son chef et l'absence de vérification de perception d'un second loyer par le bailleur, ayant entraîné un enrichissement dans le chef de ce dernier, de détriment de la demanderesse en cassation, corrélativement appauvrie.

Au vu de la contradiction entre l'énoncé et le libellé des moyens, la soussignée conclut à leur irrecevabilité des moyens pour cause d'imprécision.

A titre plus subsidiaire, si la critique devait viser un défaut d'analyse détaillée des conditions de l'enrichissement sans cause, les moyens suscitent les observations suivantes :

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Il ressort de la lecture de la décision entreprise que les juges du fond se sont livrés à une analyse minutieuse des faits à la base de l'affaire. Ils sont ainsi arrivés à la conclusion que le contrat de bail n'avait pas été résilié d'un commun accord entre parties et que la preuve d'une occupation effective des lieux fût rapportée à suffisance de droit dans le chef PERSONNE1.), de sorte que le paiement du loyer était dû au titre de la contrepartie de la jouissance des lieux loués. Il y a lieu de préciser qu'au vu des éléments du dossier à la disposition de la soussignée, la partie demanderesse en cassation a uniquement contesté des éléments de fait devant les juges du fond, mais n'a pas présenté des moyens de droit en relation avec l'enrichissement sans cause.

Or les juges du fond ne sont pas obligés de procéder d'office à une analyse explicite des conditions d'existence de l'enrichissement sans cause, si en l'absence de contestations émises à cet effet, il coule de source des faits constatés que cette théorie est inapplicable en l'espèce.

En prononçant une condamnation sur base d'un contrat de bail non résilié, les juges du fond ont donc appliqué la loi, de sorte qu'on ne peut leur reprocher d'avoir violé la loi en omettant d'analyser les conditions d'existence de cette création prétorienne ou d'avoir refusé de l'appliquer au cas d'espèce.

Le moyen est dès lors à déclarer non fondé.

Conclusion

Le pourvoi est recevable.

Le premier moyen est à déclarer irrecevable, à titre principal, sinon, non fondé à titre subsidiaire.

Le deuxième moyen est, à titre principal, à déclarer irrecevable, et, à titre subsidiaire, non fondé.

Pour le Procureur général d'Etat,

Martine LEYTEM
1^{er} avocat général