

Texte pseudonymisé

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

N° 52 / 2026

du 05.03.2026

Numéro CAS-2025-00150 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, cinq mars 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

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. , établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse en cassation,

comparant par la société à responsabilité limitée F&F Legal, 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 procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S. à r.l. , établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Jade JOLAS, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu.

Vu le jugement attaqué numéro 2025TALCH14/00061 rendu le 16 juin 2025 sous le numéro TAL-2025-00905 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 12 septembre 2025 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après « *société SOCIETE1.)* ») à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S. à r.l. (ci-après « *société SOCIETE2.)* »), déposé le 19 septembre 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 7 novembre 2025 par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), déposé le 11 novembre 2025 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Michelle ERPELDING.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, avait, notamment, dit que le contrat de bail conclu entre parties est valable, rejeté la demande en annulation du contrat de bail, dit sa résiliation inopérante et dit non fondées les demandes en déguerpissement, en réévaluation du loyer et en paiement d'un complément de loyer, en indemnisation d'un préjudice matériel, en remboursement de frais d'avocat, en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en obtention d'une indemnité de procédure.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, saisi par la défenderesse en cassation, a dit les appels principal et incident non fondés, a confirmé le jugement entrepris et a débouté les parties de leurs demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure.

Sur la recevabilité du pourvoi

Le Ministère public soulève l'irrecevabilité du pourvoi, au motif que la demanderesse en cassation n'a pas d'intérêt à se pourvoir en cassation, le dispositif de l'arrêt entrepris ne lui portant pas préjudice.

La demanderesse en cassation entreprend le jugement attaqué « [...] *non pas dans la mesure où les juges d'appels ont déclaré l'appel non fondé, tel qu'indiqué au dispositif, mais dans la mesure où ils ont, en page 11 et 12, par réformation de la décision de première instance, qualifié le contrat de sui generi et déclaré la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation inapplicable.* ».

Un pourvoi en cassation est irrecevable, faute d'intérêt dans le chef du demandeur en cassation, lorsqu'il est dirigé contre une décision qui ne lui fait pas grief. L'existence du grief s'apprécie par rapport aux conclusions prises, devant les juges du fond, par le demandeur en cassation.

Le jugement attaqué, en ayant déclaré non fondé l'appel de la demanderesse en cassation tendant au remboursement de frais d'avocat, à l'obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de procédure, et confirmé le jugement entrepris, ne porte pas préjudice à la demanderesse en cassation au regard de la qualification du contrat en cause, alors que celle-ci avait, quant à ce volet, conclu « *à la confirmation du jugement entrepris* ».

La demanderesse en cassation n'a partant pas d'intérêt à critiquer la décision qui ne lui fait pas grief.

Il s'ensuit que le pourvoi est irrecevable.

Sur les demandes 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.

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

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

dit le pourvoi irrecevable ;

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

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

la condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Jade JOLAS, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Marie-Laure MEYER en présence de l'avocat général Joëlle NEIS et du greffier Daniel SCHROEDER.

**PARQUET
GENERAL**

CITE JUDICIAIRE

Conclusions du Parquet Général

dans l'affaire de cassation

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)

c/

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.)

N°CAS-2025-00150 du registre

Par mémoire signifié au défendeur en cassation en date du 12 septembre 2025 et déposé au greffe de la Cour supérieure de justice du Grand-Duché de Luxembourg le 19 septembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) introduit un pourvoi en cassation contre le jugement portant le numéro 2025TALCH14/00061, rendu contradictoirement le 16 juin 2025 sous le numéro TAL-2025-00905 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel.

Faits et rétroactes

PERSONNE1.) est le gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dont l'objet social est principalement l'exploitation d'un café-bar avec restauration.

Jusqu'au 23 octobre 2023, PERSONNE1.) était également le gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL dont l'objet social constitue en l'achat et la mise en valeur de biens immobiliers aux fins de revente.

Le 21 juin 2021, la société SOCIETE2.) est devenue propriétaire d'une maison d'habitation à L-ADRESSE3.), moyennant paiement du prix d'acquisition de 4.200.000 €.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 mars 2024, le mandataire de la société SOCIETE2.) a mis la société SOCIETE1.) en demeure de remettre les clés de la maison sise à ADRESSE4.) dans un délai de huit jours, au motif que la société SOCIETE1.) a installé dans l'immeuble une dénommée PERSONNE2.) et a payé un montant mensuel de 3.000,00 euros avec la mention « loyer ». PERSONNE1.), aurait caché ces informations aux actionnaires de la société SOCIETE2.) et en tant que dirigeant des deux sociétés, usé de cette double casquette afin de s'octroyer des avantages privés constitutifs d'un abus de bien social.

Pour s'opposer à une remise des clés de la maison, la société SOCIETE1.) s'est prévalué d'un contrat de bail daté au 1er octobre 2021 ainsi que du paiement régulier du loyer mensuel de 3.000 €.

Par lettre recommandée avec accusé de réception du 23 mai 2024 adressée à la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.), a notifié à titre subsidiaire, la résiliation du contrat de bail, sur base de l'article 1736 du code civil et de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, pour motifs graves et légitimes, à savoir des travaux de rénovation.

Suivant citation signifiée par acte d'huissier du 13 mai 2024, la société SOCIETE2.) a fait comparaître devant la justice de paix de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.), afin de constater que celle-ci est occupante sans droit ni titre de la maison sise à L-ADRESSE3.) et de la condamner à déguerpir des lieux occupés, ainsi qu'au paiement d'une indemnité mensuelle de 17.500 € pour l'occupation sans droit ni titre, de même que de la somme de 500.000 € au titre du préjudice matériel subi.

Au vu du contrat de bail dont la société SOCIETE1.) s'est prévalué, la société SOCIETE2.) a, par requête déposée le 3 octobre 2024 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, fait convoquer à comparaître la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir déclarer ce contrat de bail nul pour être contraire à l'ordre public en vertu des articles 1110 et suivants du code civil ;
- voir constater qu'une lettre de résiliation pour travaux de grande envergure a été envoyée à la société SOCIETE1.) le 23 mai 2024 avec un préavis de trois mois se terminant le 23 août 2024 ;
- subsidiairement, voir dire que le contrat de bail a été résilié pour travaux de grande envergure, étant donné que la maison fait partie d'un plan d'aménagement global et d'investissement ;

- voir condamner la société SOCIETE1.) à déguerpir des lieux occupés dans un délai de huit jours à partir du jugement à intervenir ;
- voir constater que le loyer payé par la société SOCIETE1.) est sous-évalué au vu de la situation et de la nature de la maison ;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 14.500,00 euros par mois d'occupation;
- subsidiairement, permettre à la société SOCIETE2.) de rentrer dans les lieux sous astreinte;
- voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 538.412,03 euros au titre du préjudice matériel subi
- [...]

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, dans son jugement du 9 décembre 2024, considérant que les parties sont liées par un contrat de bail à usage d'habitation régi par la loi modifiée du 21 septembre 2006, a déclaré la demande de la société SOCIETE2.) par voie de citation irrecevable et celle formulée par voie de requête, en annulation, sinon en résiliation, du contrat de bail non fondée.

Par acte d'appel du 16 janvier 2024, la société SOCIETE2.) a relevé appel de ce jugement et conclut à voir :

- principalement : constater la qualité d'occupant sans droit ni titre de la société SOCIETE1.),
- subsidiairement : dire que le contrat de bail est nul pour être contraire à l'ordre public, sinon pour cause d'erreur—obstacle, sinon pour défaut d'objet, sinon pour cause de dol, sinon encore pour cause d'erreur,
- plus subsidiairement : résilier le contrat de bail pour faute grave dans le chef de l'intimée,
- encore plus subsidiairement : résilier le contrat de bail pour cause de travaux de grande envergure,
- en tout état de cause condamner la société SOCIETE1.) à:
 - lui payer la somme de 580.000 € au titre d'arriérés de loyers, lui payer la somme de 583.412,03 € au titre des intérêts et pénalités imposés par la banque SOCIETE3.),
 - lui permettre l'accès aux lieux moyennant astreinte de 3.000 € par jour de refus,
 - [...]

L'appel incident de la société SOCIETE1.) est limité aux demandes accessoires et relatives aux frais de procédure.

Par jugement du tribunal d'arrondissement siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel n° TAL-2025-00905 du rôle, rendu en date du 16 juin 2025,

les juges d'appel, après avoir demandé aux parties de prendre position sur le point considéré, procèdent à la requalification du contrat leur soumis en estimant que :

« L'appelante, insistant sur le fait que le contrat n'est pas valable, n'a pas souhaité prendre position, tandis que l'intimée a fait plaider qu'il s'agit d'un contrat de bail à usage d'habitation, dans la mesure où son dirigeant et quelques salariés y logeraient. Par ailleurs, les locaux seraient utilisés pour stocker des denrées alimentaires et des meubles. L'intimée conclut partant à l'application de la loi modifiée de 2006 aux relations entre parties.

Il est de principe que le juge est amené à qualifier un contrat en se basant sur la volonté réelle et la commune intention des parties, la qualification relevant du pouvoir d'appréciation des juges du fond (cf. Juris-classeur civil, articles 1603 à 1623, fasc. 10, n°103).

Il appartient dès lors au tribunal de donner une qualification aux relations qui lient les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.).

Le contrat de louage est défini à l'article 1709 du code civil comme étant le contrat par lequel une partie s'engage à faire jouir l'autre partie d'une chose pendant un certain temps moyennant un prix déterminé appelé loyer.

Les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du code civil sous réserve des règles particulières instituées par la loi modifiée de 2006.

Il est relevé, dans ce contexte, que la prédite loi – dont l'intimée demande l'application – s'applique exclusivement à la location de logements à usage d'habitation à des personnes physiques.

En l'occurrence, le bail a été conclu par deux personnes morales.

Le moyen de l'intimé selon lequel le contrat aurait été conclu par la société SOCIETE1.) pour les besoins d'un logement de service de son dirigeant ne relève d'aucune pièce et est d'ailleurs contredit par les termes-mêmes du contrat, selon lesquels « les lieux donnés en location seront occupés par la société SOCIETE1.) SARL ».

Il y a encore lieu de relever que tant la société SOCIETE2.) que la société SOCIETE1.) sont constituées sous forme de société à responsabilité limitée, donc des sociétés commerciales par la forme.

Il s'en dégage qu'en vertu du principe de spécialité, leurs opérations sont nécessairement commerciales et comme telles soumises aux lois et usages du commerce.

La loi modifiée de 2006 est partant inapplicable au présent litige.

Aucune des parties ne faisant plaider que la maison prise en location a été louée pour un exercice ou un usage commercial, il s'ensuit que le contrat de bail ne saurait pas non plus recevoir la qualification de bail commercial au sens des articles 1762-3 et suivants du code civil.

Au vu des éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que les parties sont liées par un contrat de bail sui generis soumis aux dispositions du code civil à l'exclusion des articles 1762-3 et suivants du code civil. »

Le jugement de première instance est par ailleurs confirmé et les appels principal et incident sont déclarés recevables, mais non fondés.

Le pourvoi sous examen est dirigé contre le jugement précité du 16 juin 2025.

Sur la recevabilité du pourvoi en cassation

Il ne résulte pas des pièces soumis à votre Cour que le jugement aurait fait l'objet d'une signification au demandeur en cassation. Le pourvoi en cassation a ainsi été interjeté dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Le mémoire en réponse de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), signifié le 7 novembre 2025 au domicile élu du demandeur en cassation et déposé le 11 novembre 2025 au greffe de la Cour, peut être pris en considération pour avoir été signifié dans le délai et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

Quant à l'intérêt à se pourvoir dans le chef du demandeur en cassation

Selon les termes du mémoire en cassation : « *le jugement d'appel est entrepris non pas dans la mesure où les juges d'appels ont déclaré l'appel non fondé, tel qu'indiqué au dispositif, mais dans la mesure où ils ont, en pages 11 et 12, par réformation de la décision de première instance, qualifié le contrat de sui generi et déclaré la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation inapplicable¹.* »

Or, « *le recours en cassation étant une instance nouvelle, il est soumis, comme toute demande en justice, à la règle traditionnelle « pas d'intérêt, pas d'action ».* (...) *Le pourvoi en cassation n'est donc recevable, que si la décision attaquée fait*

1 Mémoire en cassation page 2 sous II.

grief au demandeur. A défaut, il doit être déclaré irrecevable et cette fin de non-recevoir peut même être soulevée d'office par la Cour de cassation². »

Cette même position est adoptée par la Cour de cassation française³, ainsi que par votre Cour dans un arrêt n° 72/2022 du 19 mai 2022, numéro CAS-2021-00080 du registre qui retient que : « *La partie demanderesse en cassation est sans intérêt à critiquer une décision qui, peu importe sa motivation, ne lui fait pas grief. Il s'ensuit que le pourvoi est irrecevable.* »

Il résulte de la lecture du mémoire en cassation qu'en requalifiant le contrat lui soumis de contrat de bail sui generis soumis aux dispositions du code civil à l'exclusion des articles 1762-3 et suivants du code civil, que la société SOCIETE1.) sàrl estime que le jugement lui fait grief au motif qu' : « *en déclarant la loi de 2006 inapplicable au contrat de bail litigieux, [il] laiss[e]ant la partie demanderesse en cassation dans une insécurité juridique certaine, démunie de toutes les protections relatives au bail à usage d'habitation au regard de la loi précitée⁴.* ».

Toutefois, le principe selon lequel seul le dispositif d'une décision est revêtu de l'autorité de la chose jugée, à l'exclusion des motifs, fussent-ils décisifs, a été consacré par votre Cour dans un arrêt du 16 janvier 2020 (n° CAS-2018-00114 du registre).

N'ayant pas été posée par le dispositif du jugement attaqué, la qualification du contrat en contrat de bail sui generis ne revêt dès lors pas l'autorité de chose jugée et pourra le cas échéant être contestée dans le cadre d'une instance en justice ultérieure.

Le pourvoi en cassation dirigé par la société SOCIETE1.) contre le jugement du tribunal d'arrondissement siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel n° TAL-2025-00905 du rôle, rendu en date du 16 juin 2025, dont le dispositif ne lui porte pas grief et qui ne comporte aucune condamnation à son encontre doit dès lors être déclaré irrecevable.

Conclusion

Le pourvoi est irrecevable.

2 Jacques et Louis Boré, La cassation en matière civile, Dalloz, 6e éd. 2023/2024, n°43.05, page195

3 Cass soc. 21 janvier 2003, n°01-40.670, P V, n°9

4 Mémoire en cassation page 4

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

Michelle ERPELDING