

N° 23 / 07.  
du 26.4.2007.

Numéro 2382 du registre.

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt-six avril deux mille sept.**

**Composition:**

Marc SCHLUNGS, président de la Cour,  
Jean JENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Marie-Paule ENGEL, conseillère à la Cour de cassation,  
Nico EDON, premier conseiller à la Cour d'appel,  
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour d'appel,  
Christiane BISENIUS, avocat général,  
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

**Entre :**

X.), chauffeur, demeurant à L-(...), (...),

**demandeur en cassation,**

**comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,**

**e t :**

Y.), commerçant, demeurant à L-(...), (...),

**défendeur en cassation,**

**comparant par Maître Edmond LORANG, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.**

---

---

## LA COUR DE CASSATION :

Ouï la présidente de chambre Marie-Paule ENGEL en son rapport et sur les conclusions de l'avocat général Jeannot NIES ;

Vu le jugement attaqué rendu le 10 février 2006 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 6 juin 2006 par X.) et déposé le 15 juin 2006 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 27 juillet 2006 par Y.) et déposé le 4 août au greffe de la Cour ;

### Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg, saisi par Y.) d'une demande en renouvellement préférentiel d'un bail commercial conclu avec X.), avait débouté le preneur de sa demande ; que sur appel de Y.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg dit, par réformation, que le preneur a droit au renouvellement sollicité ;

### Sur le premier moyen de cassation :

tiré « de la violation sinon de la mauvaise application de l'article 1762-4 du Code civil qui dispose que << Tout locataire d'un immeuble à destination commerciale qui par lui ou ses ayants droit y exploite un fonds de commerce depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes. Le preneur ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location. (..) >>, ensemble avec l'article 1315 du Code civil qui dispose que << Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. >> ; en ce que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a, par réformation, dit que le sieur Y.) avait droit au renouvellement préférentiel du bail commercial du 18 mai 1999, sans pour autant se cantonner strictement aux conditions énumérées à l'article 1762-4 du Code Civil ; pourtant, la combinaison des articles 1762-4 et 1315 du prédit code imposait aux précédents juges de vérifier si le sieur Y.), demandeur au renouvellement, remplissait les conditions nécessaires à l'obtention de ce droit ; que dans les prestations de la preuve en matière civile, l'intervention des parties se décomposent en deux temps :

*d'une part, elle doivent formuler leurs allégations, c'est-à-dire indiquer les faits sur lesquels elles ont l'intention de fonder leurs prétentions ; d'autre part, elles doivent prouver les faits ainsi quand la loi leur en impose la charge (Jurisclasseur, art 1315 et 1316, fasc.133, n°27) ; qu'ainsi, le demandeur au renouvellement d'un bail commercial doit rapporter la preuve des faits mis à sa charge par l'article 1762-4, à savoir la qualité de locataire commerçant et d'autre part une exploitation personnelle ou par ses ayants droit du fonds de commerce se trouvant dans les locaux donné en location, faits dont la Cour de Cassation peut et doit vérifier s'ils ont reçu une qualification juridique par les juges d'appel ; que la Cour de Cassation exerce un contrôle de motivation par lequel elle s'attache à imposer au juge du fond une motivation cohérente et suffisante ; que la Cour de Cassation ne peut que vérifier si les faits, souverainement constatés par le Juge du fond, ont reçu une qualification exacte ; que la Cour de Cassation exerce donc un contrôle sur la qualification de la qualité de commerçant ainsi que de la qualité d'exploitant dans le chef du sieur Y.) ; le tribunal d'arrondissement, statuant en deuxième ressort, a uniquement basée sa décision par le fait que le sieur Y.) bénéficiait - quod non - <<d'un droit de propriété, respectivement de jouissance sur le fonds de commerce qu'il exploite dans le local commercial à (...), (...)>> ; nonobstant les contestations formelles du sieur X.) quant à la réalité de cette exploitation sinon de la jouissance en nom personnel et quant à l'absence de preuves émanant du sieur Y.) ; alors que l'article 1762-4 du Code civil met à charge du demandeur en renouvellement préférentiel l'établissement de sa qualité de locataire et d'exploitant de fonds de commerce pendant une durée de plus de trois ans ; et que l'article 1315 du Code civil met à charge de celui qui se prétend titulaire d'un droit (de renouvellement) d'apporter la preuve qu'il est titulaire de ce droit et qu'il remplit les conditions à l'exercice de ce droit, dans le présent cas d'espèce la preuve que le sieur Y.) remplissait les conditions cumulatives nécessaires à l'application de l'article 1762-4 du Code civil, à savoir être locataire commerçant de lieux et d'y exploiter **effectivement** et personnellement un fonds de commerce ; qu'en tout état de cause, l'article 1762-4 prévoyant l'exploitation effective et personnelle d'un fonds de commerce impose au preneur respectivement demandeur au renouvellement qu'il ait depuis trois ans la qualité de commerçant alors que l'article 2 du Code de Commerce prévoit que sont réputés comme acte de commerce tout achat d'un fonds de commerce pour l'exploiter ; que la qualité de commerçant ne se présume pas et par conséquent celui qui veut tirer de sa qualité de commerçant des conséquences juridiques, et notamment celle du renouvellement au bail commercial, doit prouver cette qualité ; que la preuve positive de cette qualité et de l'exploitation personnelle durant au moins trois années revenait au sieur Y.) » ;*

Attendu que selon l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, la partie demanderesse devra, pour introduire son pourvoi, déposer au greffe de la Cour supérieure de justice un mémoire précisant les moyens de cassation ;

Attendu que les énonciations figurant au mémoire sous l'intitulé « Premier moyen de cassation » consistent en une succession de considérations de fait et de droit qui constitue une discussion mais n'articule pas avec la précision requise un moyen au sens de la disposition légale précitée ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

#### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation sinon de la mauvaise application de l'article 2 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifié par la suite, en ce que le tribunal d'arrondissement a déclaré : que le sieur Y.) avait qualité de demander le renouvellement du bail commercial litigieux au profit de la Société 1, société avec laquelle il se confondrait implicitement ; qu'une telle appréciation constitue une violation sinon une interprétation erronée de l'article 2 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales alors que la société à responsabilité limitée SOCIÉTÉ 1, occupant officiellement les locaux loués de par son siège, conserve au sens du prédit article 2 de la prédite loi une individualité juridique distincte de celle de son gérant ; que devant cette contestation le sieur Y.) avait prétendu, comme en premier instance, que la personne du sieur Y.) se confondait avec celle de la Société 1 SARL, sinon que cette dernière devait être considérée comme un ayant droit du sieur Y.) » ; que le gérant administratif d'une société à responsabilité limitée ne saurait ni être confondu juridiquement avec cette société, ni être considéré comme un ayant droit de celle-ci ; qu'en statuant de la sorte, le Tribunal a violé sinon fait une mauvaise interprétation respectivement mauvaise application de l'article 2 de la loi du 10 août 1915 » ;*

Mais attendu que le moyen procède d'une mauvaise lecture de la décision attaquée ; que le tribunal d'arrondissement n'a pas dit que Y.) avait qualité pour demander le renouvellement du bail commercial litigieux au profit de la Société 1, société avec laquelle il se confondrait implicitement, mais avait constaté qu'il avait agi en vertu d'un droit personnel ;

D'où il suit que le moyen manque en fait ;

#### **Sur le troisième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation sinon de la mauvaise application de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile, de l'article 89 de la Constitution, ainsi que l'article 1762-4 du Code civil en ce que le tribunal d'arrondissement a déclaré fondée et justifiée la demande du sieur Y.) en*

*renouvellement du bail commercial daté du 18 mai 1999, nonobstant l'absence de la qualité de commerçant respectivement l'absence de la qualité d'exploitant personnel depuis trois années du fonds de commerce se trouvant dans les lieux » ;*

Mais attendu que le moyen est constitué d'un amalgame de griefs déduits de vices de forme et de fond ne permettant pas d'en saisir le sens et la portée ; qu'il n'a donc pas la précision requise par l'article 10 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ;

D'où il suit qu'il ne saurait être accueilli ;

**Par ces motifs :**

**rejette** le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation aux frais de l'instance en cassation dont distraction au profit de Maître Edmond LORANG sur ses affirmations de droit,

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Marc SCHLUNGS, en présence de Madame l'avocat général Christiane BISENIUS et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.