

Texte pseudonymisé

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

N° 60 / 2026

du 12.03.2026

Numéro CAS-2025-00155 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, douze 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 anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

demanderesse en cassation,

comparant par la société à responsabilité limitée E2M S.à r.l., 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 Max MAILLIET, avocat à la Cour,

et

1) la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par le conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse en cassation,

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

2) la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) S.à.r.l.-s, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par le gérant unique PERSONNE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO3.),

3) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),

4) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE5.),

défendeurs en cassation.

Vu le jugement attaqué numéro 2025TALCH03/00138 rendu le 11 juillet 2025 sous les numéros TAL-2024-07610 et TAL-2024-07857 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 les 24 et 25 septembre 2025 par la société anonyme SOCIETE1.) à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) S.à.r.l.-s (ci-après « *société SOCIETE3.)* »), à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à la société anonyme SOCIETE2.), déposé le 26 septembre 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 18 novembre 2025 par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.), à la société SOCIETE3.), à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), déposé le 19 novembre 2025 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Marie-Jeanne KAPPWEILER.

Sur les faits

Il résulte des pièces et des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que par contrat de bail conclu le 14 décembre 2016, la demanderesse en cassation a donné en location à la défenderesse en cassation sub 1) notamment un immeuble à usage d'habitation et de commerce sis à ADRESSE3.) (ci-après « *Immeuble* »).

Par contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons conclu le 19 novembre 2019, la défenderesse en cassation sub 1) a donné l'Immeuble en sous-

location à la défenderesse en cassation sub 2) (anciennement la société SOCIETE4.) s.à r.l.-s), représentée par le gérant unique, la défenderesse en cassation sub 3), laquelle a signé ce contrat tant en sa qualité de représentant légal de la défenderesse en cassation sub 2) qu'à titre personnel et s'est également engagée à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la défenderesse en cassation sub 2).

Le défendeur en cassation sub 4) a signé le contrat du 19 novembre 2019 en tant que caution solidaire et indivisible des preneurs.

Selon le jugement attaqué, un juge du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette s'était déclaré incompétent *rationae materiae* pour connaître des demandes de la défenderesse en cassation sub 1) dirigées à l'encontre du défendeur en cassation sub 4) et avait notamment ordonné une expertise aux fins de déterminer s'il y avait eu perte de jouissance des lieux dans le chef des sous-locataires et de quantifier cette perte.

Par jugement subséquent, un juge du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette avait déclaré la demande reconventionnelle des défenderesses en cassation sub 2) et sub 3) pour perte de jouissance partiellement fondée, dit la demande de la défenderesse en cassation sub 1) en paiement d'arriérés de loyers et de charges, après compensation avec la créance pour perte de jouissance, fondée pour un certain montant, condamné les défenderesses en cassation sub 2) et sub 3) à payer à la défenderesse en cassation sub 1) ce montant avec les intérêts au taux légal et avec majoration du taux d'intérêt, déclaré résilié le contrat de sous-bail avec clause d'approvisionnement aux torts réciproques des parties, condamné les défenderesses en cassation sub 2) et sub 3) à déguerpir des lieux loués, débouté la défenderesse en cassation sub 1) de sa demande au titre d'une indemnité de relocation, dit que la demanderesse en cassation était tenue de tenir quitte et indemne la défenderesse en cassation sub 1) pour perte de jouissance dans le chef des défenderesses en cassation sub 2) et sub 3) à hauteur d'un certain montant et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise.

Les juges d'appel ont déclaré irrecevables les appels principaux interjetés par la demanderesse en cassation et par le défendeur en cassation sub 4), recevables mais non fondés les appels principaux interjetés par les défenderesses en cassation sub 2) et sub 3), irrecevable l'appel incident interjeté par la défenderesse en cassation sub 1) quant à la demande d'être tenue quitte et indemne et recevable mais non fondé son appel incident pour le surplus, rejeté l'offre de preuve par témoins, dit fondée l'augmentation de la demande par la défenderesse en cassation sub 1) pour un certain montant et confirmé le jugement pour le surplus.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 264 du Nouveau Code de Procédure civile;

en ce que le jugement attaqué a déclaré irrecevable l'appel de la demanderesse en cassation, ce alors même que cet argument n'a pas été soulevé par

les Parties à l'instance, ce en violation de l'article 264 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

qu'en statuant de la sorte, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a violé l'article 264 du Nouveau Code de Procédure Civile. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant déclaré son appel irrecevable, sans que cet « *argument* » ait été soulevé par les parties.

L'article 264 du Nouveau Code de procédure civile ne régit pas la recevabilité d'un exploit ou acte de procédure mais sa nullité.

La disposition visée au moyen est partant étrangère au grief invoqué.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 65 alinéa 3 du Nouveau Code de Procédure civile ;

en ce que le jugement attaqué a déclaré irrecevable l'appel initié par la demanderesse en cassation pour défaut d'intimidation de Madame PERSONNE1.) tout en retenant à tort ce qui suit :

<< Le tribunal tient à souligner que SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le rôle n° 2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.). >>

Alors que le tribunal d'arrondissement n'a pas invité SOCIETE1.) à présenter plus amplement ses observations quant à l'appel du Sous-Locataire alors qu'elles étaient intégralement contenues dans l'acte d'appel de la demanderesse en cassation du 9 septembre 2025 ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a violé l'article 65 alinéa 3 du Nouveau Code de Procédure Civile. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant déclaré son appel irrecevable pour défaut d'intimation de la défenderesse en cassation sub 3), sans l'avoir invitée à prendre position quant à l'appel interjeté par les défenderesses en cassation sub 2) et sub 3).

En ayant constaté le fait que la demanderesse en cassation n'avait pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le cadre de l'appel principal interjeté par les défenderesses en cassation sub 2) et sub 3), les juges d'appel n'ont pas soulevé d'office un moyen de droit. Ils n'avaient partant pas d'obligation d'inviter la demanderesse en cassation à prendre position.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile lus en combinaison avec l'article 587 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que la violation de l'article 6 § 1 de la Convention européenne des Droits de l'homme, du défaut de réponse à conclusion constituant également un défaut de motivation ;

en ce que le jugement attaqué a déclaré irrecevable l'appel initié par la Demanderesse en cassation pour défaut d'intimidation de Madame PERSONNE1.) tout en retenant à tort ce qui suit :

<< Le tribunal tient à souligner que SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le rôle n° 2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.). >>

Alors que le tribunal d'arrondissement n'a pas invité SOCIETE1.) à présenter plus amplement ses observations quant à l'appel du Sous-Locataire alors qu'elles étaient intégralement contenues dans l'acte d'appel de la demanderesse en cassation du 9 septembre 2025, ce en violation de l'article 65 alinéa 3 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

qu'en statuant de la sorte, le tribunal d'arrondissement a violé l'article 89 de la Constitution lus en combinaison avec l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'article 587 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que l'article 6 § 1 de la Convention européenne des Droits de l'homme, du défaut de réponse à conclusion constituant également un défaut de motivation. ».

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 irrecevable son appel sans l'avoir invitée à présenter ses observations dans le cadre de l'appel interjeté par les défenderesses en cassation sub 2) et sub 3).

A l'article 89 de la Constitution invoqué à l'appui du moyen, il y a lieu de substituer l'article 109 de la Constitution dans sa version applicable depuis le 1^{er} juillet 2023, partant au jour du prononcé du jugement attaqué.

Aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci-après « *loi du 18 février 1885* »), un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

En ce qu'il vise la violation de l'article 109 de la Constitution, de l'article 249 du Nouveau Code de procédure civile, lus en combinaison avec l'article 587 du même code, et la violation de l'article 6, paragraphe 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, pour défaut de réponse à conclusions, le moyen articule un vice de forme.

En ce qu'il vise la violation de l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, le moyen articule un vice de procédure, partant un vice de fond.

Le moyen met dès lors en œuvre deux cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le quatrième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile lus en combinaison avec l'article 587 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que la violation de l'article 6 § 1 de la Convention européenne des Droits de l'homme, du défaut de réponse à conclusion constituant également un défaut de motivation ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation et a confirmé le jugement de première instance selon lequel SOCIETE1.) est tenue de tenir quitte et indemne la SOCIETE4.) pour la perte de jouissance accordée à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l.-S et à PERSONNE1.) à hauteur de 46.922,24 euros et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise tout en admettant que

<< Il résulte en effet des constatations faites par l'expert lors de ses visites de l'immeuble que les chambres se situant au premier étage étaient occupées par des sous-locataires, de sorte que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont perçu des loyers de cette sous-location. >> ;

alors qu'il n'est pas contesté tant par le tribunal d'arrondissement que par le tribunal de paix que SOCIETE1.) n'était pas présente lors des opérations d'expertises et qu'il est même admis par le tribunal d'arrondissement que SOCIETE1.) a accompli toutes les diligences lui incombant :

<< Au cours de l'année 2021, la SOCIETE4.) aurait pris connaissance d'un problème de fuite d'eau sur un tuyau en fonte servant de descente d'eau usée dans la cave de l'immeuble.

Il ressortirait des plans dressés par SOCIETE1.) que le tuyau d'évacuation des eaux usées se trouve au niveau du sous-sol dans un couloir ne faisant pas partie des locaux loués par la SOCIETE4.), qui serait uniquement locataire d'une pièce au niveau de la cave. Cette fuite d'eau aurait été dûment dénoncée par la SOCIETE4.) à SOCIETE1.) qui aurait pris des mesures pour y remédier et pour procéder à la dératisation de la cave. >>

que pour autant, le tribunal d'arrondissement y est passé outre et a malgré cela retenu que, ce en violation de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile lus en combinaison avec l'article 587 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi que la violation de l'article 6 § 1 de la Convention européenne des Droits de l'homme ;

qu'en statuant de la sorte, le tribunal d'arrondissement s'est manifestement contredit dans la motivation, ce qui constitue, suivant une jurisprudence constante de la Cour de Cassation, un défaut de motivation, des motivations contraires s'annulant sinon subsidiairement une insuffisance de motivation. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en n'ayant pas répondu à ses conclusions et en s'étant manifestement contredits dans leur motivation, sinon en s'étant prononcés sur base d'une motivation insuffisante.

A l'article 89 de la Constitution invoqué à l'appui du moyen, il y a lieu de substituer l'article 109 de la Constitution dans sa version applicable depuis le 1^{er} juillet 2023, partant au jour du prononcé du jugement attaqué.

Aux termes de l'article 10 de la loi du 18 février 1885, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

En ce qu'il est tiré de la violation des dispositions visées au moyen, d'une part, pour défaut de réponse à conclusions et contradiction de motifs et, d'autre part, pour insuffisance de motifs, qui constitue un défaut de base légale, le moyen articule tant des vices de forme qu'un vice de fond.

Le moyen met partant en œuvre plusieurs cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le cinquième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 61 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation et a confirmé le jugement de première instance selon lequel SOCIETE1.) est tenue de tenir quitte et indemne la SOCIETE4.) pour la perte de jouissance accordée à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l.-S et à PERSONNE1.) à hauteur de 46.922,24 euros et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise tout en admettant que

<< Il résulte en effet des constatations faites par l'expert lors de ses visites de l'immeuble que les chambres se situant au premier étage étaient occupées par des sous-locataires, de sorte que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont perçu des loyers de cette sous-location. >> ;

alors que, le tribunal d'arrondissement a insuffisamment motivé sa décision et n'a pas tiré les conséquences légales ;

qu'en statuant de la sorte, le tribunal d'arrondissement a statué par défaut de base légale. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen en ayant statué par défaut de base légale pour avoir insuffisamment motivé leur décision de l'avoir condamnée à tenir quitte et indemne la défenderesse en cassation sub 1) pour perte de jouissance dans le chef des défenderesses en cassation sub 2) et sub 3).

La disposition visée au moyen, qui a trait à l'application du droit par le juge et à ses obligations en matière de qualification des faits, est étrangère au grief invoqué.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le sixième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 61 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

en ce que le jugement attaqué a déclaré irrecevable l'appel initié par la demanderesse en cassation pour défaut d'intimidation de Madame PERSONNE1.) tout en retenant à tort ce qui suit :

<< Le tribunal tient à souligner que SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le rôle n° 2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.). >>

Alors que le tribunal n'a pas invité SOCIETE1.) à présenter plus amplement ses observations quant à l'appel du Sous-Locataire alors qu'elles étaient intégralement contenues dans l'acte d'appel de la demanderesse en cassation du 9

septembre 2025, ce en violation de l'article 65 alinéa 3 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

qu'en statuant de la sorte, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg a violé l'article 61 du Nouveau Code de Procédure Civile.

qu'en statuant de la sorte, la Cour d'appel a statué par défaut de base légale. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ayant statué par défaut de base légale pour avoir insuffisamment motivé leur décision d'irrecevabilité de son appel sans l'avoir invitée à prendre position quant à l'appel interjeté par les défenderesses en cassation sub 2) et sub 3).

Aux termes de l'article 10 de la loi du 18 février 1885, 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 tant une violation de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile ayant trait à l'application du droit par le juge et à ses obligations en matière de qualification des faits, qu'une violation de l'article 65, alinéa 3, du même code ayant trait à l'obligation du juge de respecter le principe du contradictoire, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le septième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 1719 du Code Civil lu en combinaison avec la violation du principe d'exception d'inexécution et l'article 1721 du Code Civil ;

en ce que le jugement attaqué a retenu le principe d'exception d'exécution invoqué par le Sous-Locataire pour justifier le non-paiement de son loyer dû à la SOCIETE4.), a condamné la demanderesse en cassation et a confirmé le jugement de première instance selon lequel SOCIETE1.) est tenue de tenir quitte et indemniser la SOCIETE4.) pour la perte de jouissance accordée à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l.-S et à PERSONNE1.) à hauteur de 46.922,24 euros et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise ;

en ce que le jugement attaqué est notamment motivé comme suit :

<< Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail.

La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le bailleur est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui ; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice. >>

alors que, le tribunal d'arrondissement a insuffisamment motivé sa décision en fait en ne recherchant pas (i) si le locataire a satisfait à son obligation d'information du trouble de jouissance auprès de son Bailleur, (ii) si le prétendu trouble allégué par le Sous-locataire était justifié, (iii) si le prétendu défaut du bailleur rendait injuste l'obligation de paiement du locataire et si (iv) la suspension de paiement était proportionnée à la prétendue privation de jouissance, le jugement attaqué a statué par défaut de base légale ;

qu'en statuant de la sorte, le tribunal d'arrondissement a violé les articles 1719 et 1721 du Code Civil. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ayant statué par défaut de base légale pour avoir insuffisamment motivé en fait leur décision concernant l'application du principe d'exception d'inexécution au profit des défenderesses en cassation sub 2) et sub 3).

Le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires à la mise en œuvre de la règle de droit.

En retenant

« Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Aux termes de l'article 1720 du code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués. Il en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

(...)

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont arrêté tout paiement de loyer et charges depuis le mois de décembre 2020.

Ils sollicitent le montant de 116.515,57 euros du chef de perte de jouissance correspondant aux loyers et charges de la période du 1^{er} décembre 2019 au 30 septembre 2022 tel que retenu par l'expert MARCHIONI en raison des non-conformités résultant du système électrique et de l'insalubrité des lieux.

Tel que déjà relevé ci-dessus, suivant l'article 1720 du code civil, le bailleur doit faire dans l'immeuble donné en location toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, 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 effet, l'article 1721 du code civil présuppose que le bailleur ait manqué à son obligation de jouissance paisible. Il faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'euegard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le bailleur est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui ; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 91).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 93).

En l'occurrence, il résulte de l'ensemble des éléments soumis au débat que suite à la signature du contrat de bail, les parties se sont mises d'accord que l'électricité devait être remise aux normes dans l'immeuble loué et qu'au courant du mois de novembre 2020, la SOCIETE4.) a mandaté la société SOCIETE5.) pour effectuer lesdits travaux.

A cet égard, le tribunal renvoie ensuite aux constatations et conclusions de l'expert MARCHIONI repris ci-dessus.

En effet, l'expert MARCHIONI retient la date du 27 septembre 2021 comme date de mise en conformité de l'installation électrique des lieux loués par PERSONNE1.) et SOCIETE3.). Pendant la période du 29 novembre 2019 au 27 septembre 2021 l'ancienne installation, l'installation en cours de transformation et l'absence des mises à la terre des entrées d'alimentation en gaz et eau et des conduites départ/retour de la chaudière représentaient un risque pour les personnes présentes sur le site d'entrer en contact avec un courant électrique.

Le tribunal se doit encore de constater qu'il résulte des éléments du dossier que la SOCIETE4.) n'a entamé des travaux de réparation du système électrique qu'à partir mois de novembre 2020, soit plus d'une année après la signature du bail le 19 novembre 2019 et que ces travaux ont pu être finalisés au mois de janvier 2021 suivant certificat de conformité émis par la société SOCIETE5.) : << (...)

Je certifie avoir effectué divers gros travaux électriques dans le café « ENSEIGNE1.) » sis, ADRESSE3.) afin que celui-ci soit en conformité à la date du 14/01/2021 avec la norme TAB 2016-1 en vigueur au Grand-Duché de Luxembourg et donc qu'il peut être exploité en toute sécurité.

Je tiens à préciser que je ne pourrais être tenu responsable de quelques problèmes que ce soit si par la suite l'installation venait à être modifiée par une tierce personne >>.

O, l'expert MARCHIONI est formel en ce que << Les prescriptions TAB-BT 2016-1 avaient été complétées par un supplément en 2018 et remplacées au 1er janvier 2021 par les prescriptions TAB-BT 2021 >>, de sorte que << la conformité de l'installation électrique a finalement été prononcée par SOCIETE6.) en date du 27 septembre 2021 >>.

Indépendamment de la question, si la société SOCIETE5.) a été empêchée ou non d'accéder aux chambres aux locations, toujours est-il que non seulement le certificat émis par cette dernière est contredit par les constatations de l'expert mais il s'avère encore les normes en vigueur viennent d'être mises à jour au 1^{er} janvier 2021, soit antérieurement au certificat de la société SOCIETE5.) qui lui date du 14 janvier 2021.

Dans ces conditions, l'offre de preuve tendant à faire entendre comme témoin PERSONNE3.) de la société SOCIETE5.) est à rejeter.

Le moyen de la SOCIETE4.) en vertu duquel, elle aurait donné les clés aux locataires afin que ceux-ci puissent se faire une idée précise des lieux avant de

s'engager ne saurait valoir non plus étant donné que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) se sont engagés par contrat de bail signé en date du 19 novembre 2019, tandis que la << convention de mise à disposition précaire de clef >> date du 25 novembre 2019.

L'argument de la SOCIETE4.) que l'expert MARCHIONI n'aurait pas visité les chambres situées au premier étage est sans incidence étant donné que, même en faisant abstraction de l'état du système électrique aux chambres, l'expert a conclu à la non-conformité pour ce qui des parties du bâtiment ayant fait partie de l'expertise.

Ensuite, l'expert MARCHIONI a constaté lors des deux visites en date du 29 avril 2022 et du 17 juin 2022 que malgré les travaux effectués, il y avait toujours des fuites d'eaux usées en raison d'un tuyau en fonte défectueux encastré dans le mur et il a confirmé la présence d'eaux usées et de rats dans le sous-sol.

Le tribunal se rallie aux conclusions de l'expert pour dire que l'insalubrité du sous-sol en raison de la présence de rats et de leurs déjections ainsi que la présence d'eaux usées dans la cave constitue un risque sanitaire élevé et incompatible avec l'exploitation au rez-de-chaussée d'un débit de boissons à usage de café avec petite restauration.

A cet égard, il y a donc lieu de rejeter l'argument de la SOCIETE4.) selon lequel PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ne seraient pas locataires du sous-sol, respectivement de la cave en ce que l'objet du bail entre la SOCIETE4.) constitue expressément en l'exploitation d'un << débit de boissons >>, exploitation qui ne saurait être en rien conforme avec la présence de rats et des eaux usées sortant des murs situés en dessous du café.

Toutefois, et à l'instar du premier juge, le tribunal de céans ne saurait entériner tel quel les conclusions de l'expert MARCHIONI qui, dans son calcul, a retenu une perte de jouissance totale de l'immeuble dès la conclusion du contrat de bail jusqu'au dépôt du rapport et la demande reconventionnelle des parties défenderesses telle que formulée est à déclarer non fondée.

Il résulte en effet des constatations faites par l'expert lors de ses visites de l'immeuble que les chambres se situant au premier étage étaient occupées par des sous-locataires, de sorte que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont perçu des loyers de cette sous-location.

Par contre, compte tenu du fait que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) n'ont pas pu exploiter le café pendant la période du 1^{er} avril 2021 au 31 janvier 2023, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que pendant cette période seul le loyer pour la surface non commerciale (38,79% de la surface louée), non soumis à la TVA, ainsi que les avances sur charges étaient dus et de déduire des montants réclamés par la SOCIETE4.) le loyer pour la surface commerciale (61,21% de la surface louée), soumis à la TVA, la participation mensuelle à l'entretien des conduites et la location mensuelle de la licence de cabaretage. »,

les juges d'appel, dans la mesure où la demanderesse en cassation n'avait pas pris position en instance d'appel sur la question des loyers et charges, ont constaté,

par une motivation exempte d'insuffisance, les faits nécessaires à la mise en œuvre du principe d'exception d'inexécution au profit des défenderesses en cassation sub 2) et sub 3).

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le huitième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 1720 du Code civil lu en combinaison avec l'article 1134 du Code civil ;

en ce que l'arrêt attaqué a condamné la demanderesse en cassation et a confirmé le jugement de première instance selon lequel SOCIETE1.) est tenue de tenir quitte et indemne la SOCIETE4.) pour la perte de jouissance accordée à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l.-S et à PERSONNE1.) à hauteur de 46.922,24 euros et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise;

alors que le tribunal d'arrondissement respectivement le tribunal de paix a violé le contrat de bail commercial conclu le 14 décembre 2016 entre la demanderesse en cassation et la SOCIETE4.) en ne tenant pas compte de l'article 9 lequel prévoit :

Article 9 : Réparations

9.1. Toutes les réparations à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble, qu'elle qu'en soit l'importance et la nature, comme par exemple aux façades, antennes, volets, fenêtres, portes, chauffages, terrasses, marquises, installations sanitaires, y compris les aménagements découlant des normes H.A.C.C.P., les installations électriques, peintures intérieures et extérieures, revêtements de sol et planchers etc ... sont à charge du Locataire, à l'exception des travaux mentionnés sous le point 9.3 ci-dessous. Il en est de même des réparations aux conduites et autres installations techniques, qui se rapportent aux lieux loués.

9.2. Toutes les modifications ou réparations, qui devront être effectuées aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité se rapportant aux lieux loués sont également à charge du Locataire. Au cas où les canalisations des eaux usées seraient bouchées du fait du locataire ou de son sous-locataire, le Locataire devra intervenir à ses frais dans les meilleurs délais.

9.3. Le Bailleur assume uniquement les réparations du toit, des gouttières, des châssis et fenêtres frappés de vétusté, et de la chaudière des différents immeubles, de la nécessité desquelles il aura été dûment averti par le Locataire. Les réparations de gros œuvres de l'immeuble tenant à la stabilité de l'immeuble, à savoir aux gros murs, aux voûtes, aux murs de soutènement et de clôture, lorsque la solidité de l'immeuble est compromise, pour quelque raison que ce soit et pour autant que la faute du Locataire ne puisse être invoquée, seront à la charge du Bailleur, lorsque

celui-ci en aura été dûment averti par lettre recommandée dans un bref délai par le Locataire. Il est précisé que le Bailleur ne sera pas tenu d'intervenir lorsque la solidité de l'immeuble aura été compromise par le fait du Locataire, du cafetier, ou de tout autre tiers, notamment en cas de mauvais entretien de l'immeuble ou lorsque le Locataire aura effectué des travaux affectant la stabilité de l'immeuble.

9.4. Le Bailleur se réserve le choix de l'entreprise pour les travaux à sa charge et sera responsable du suivi et de l'exécution des travaux.

en estimant

<< Tel que déjà relevé ci-dessus, suivant l'article 1720 du code civil, le bailleur doit faire dans l'immeuble donné en location toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, 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 effet, l'article 1721 du code civil présuppose que le bailleur ait manqué à son obligation de jouissance paisible. Il faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'eue égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le bailleur est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui ; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 91) >>

le tribunal d'arrondissement a violé l'article 9 du contrat de bail commercial du 14 décembre 2016, qui fait loi entre les Parties et, partant, il a violé l'article 1134 alinéa 1er du Code civil. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en l'ayant condamnée à tenir quitte et indemne la défenderesse en cassation sub 1) pour perte de jouissance dans le chef des défenderesses sub 2) et sub 3).

Il ne résulte pas de la décision attaquée que la demanderesse en cassation ait invoqué devant les juges d'appel une violation de l'article 1134 du Code civil respectivement de l'article 9 du contrat de bail. Le moyen est partant nouveau et, en ce qu'il comporterait un examen de faits non constatés par les juges d'appel, mélangé de fait et de droit.

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 avec distraction au profit de Maître Jerry MOSAR, 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 du premier avocat général Monique SCHMITZ et du greffier Daniel SCHROEDER.

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

Société anonyme SOCIETE1.) SA

contre

**Société anonyme SOCIETE2.) SA
Société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S
PERSONNE1.)
PERSONNE2.)**

(Affaire numéro CAS-2025-00155)

Le pourvoi en cassation introduit par la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1. »), par un mémoire en cassation signifié le 24 septembre 2025 aux défendeurs en cassation, la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S (ci-après « SOCIETE3. »), PERSONNE2.), la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « la SOCIETE4. »), et le 25 septembre 2025 à la partie défenderesse PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. ») et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 26 septembre 2025, est dirigé contre un jugement n° 2025TALCH03/00138 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement, en date du 11 juillet 2025 (n° TAL-2024-07610 et TAL-2024-07857 du rôle). Ledit jugement a été signifié en date du 31 juillet 2025 à la demanderesse en cassation.

Le pourvoi en cassation a dès lors été introduit dans les formes et délais prévus aux articles 7 et 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation. La SOCIETE4.) a signifié un mémoire en réponse le 18 novembre 2025 à la partie demanderesse en cassation¹ ainsi qu'à SOCIETE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et l'a déposé le 19 novembre 2025 au greffe de la Cour Supérieure de Justice.

¹ Le mémoire en réponse a été signifié à SOCIETE1.) ainsi qu'au domicile élu en l'étude de la société à responsabilité limitée E2M SARL, représentée par Me Max MAILLET

Ayant été signifié et déposé au greffe dans le délai de deux mois à compter du jour de la signification du mémoire en cassation, conformément aux articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, ce mémoire est à considérer.

Sur les faits et antécédents

Par contrat de bail conclu en date du 14 décembre 2016, SOCIETE1.) a donné en location à la SOCIETE4.) un immeuble à usage d'habitation et de commerce à ADRESSE3.) (ci-après « l'immeuble »).

Par contrat de sous-bail et d'approvisionnement en boissons signé en date du 19 novembre 2019, la SOCIETE4.) a donné une partie de l'immeuble en sous-location à SOCIETE3.) (anciennement, la société SOCIETE4.) SARL-S) représentée par sa gérante unique PERSONNE1.).

Aux termes du contrat, PERSONNE1.) s'est également engagée à titre personnel, solidairement et indivisiblement avec la société SOCIETE3.) et a signé le contrat tant en sa qualité de représentant légal de la société qu'à titre personnel.

PERSONNE2.), quant à lui, a signé le contrat de sous-bail en tant que caution solidaire et indivisible des preneurs.

En date du 22 janvier 2012, la SOCIETE4.) a fait convoquer SOCIETE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) afin de les voir condamner à payer les arriérés de loyers, frais et charges ainsi qu'une indemnité de relocation et à voir prononcer la résiliation du contrat de sous-bail ainsi que leur déguerpissement. Ces derniers ont sollicité, à titre reconventionnel, la condamnation de la SOCIETE4.) pour perte de jouissance.

Par jugement du 17 décembre 2021, le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette s'est déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître des demandes dirigées par la SOCIETE4.) à l'encontre de PERSONNE2.) et a ordonné une expertise afin de déterminer si les travaux d'électricité ainsi que la fuite dans la cave ont entraîné une perte de jouissance des lieux dans le chef des sous-locataires et de quantifier cette perte de jouissance.

Par requête déposée en date du 22 novembre 2023, la SOCIETE4.) a mis en intervention la bailleresse SOCIETE1.) afin d'être tenue quitte et indemne de toute condamnation et de la voir condamner à lui payer tout montant qui serait retenu en faveur de SOCIETE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Par jugement du 29 juillet 2024, le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a dit la demande reconventionnelle de SOCIETE3.) et PERSONNE1.) partiellement fondée à hauteur de 46.922,24 euros et la demande de la SOCIETE4.) à titre d'arriérés de loyers et de charges, après compensation avec la créance de SOCIETE3.) et PERSONNE1.), fondée à hauteur de 123.430,56 euros, condamnant ces derniers solidairement à payer ledit montant à la SOCIETE4.).

Après avoir prononcé la résiliation du contrat de sous-bail, ledit jugement a dit que SOCIETE1.) est tenue de tenir quitte et indemniser la SOCIETE4.) pour la perte de jouissance accordée à SOCIETE3.) et PERSONNE1.) à hauteur de 46.922,24 euros.

Par actes d'huissier de justice des 6 et 9 septembre 2024, SOCIETE1.) a interjeté appel contre le jugement du 29 juillet 2024, et SOCIETE3.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interjeté appel contre ce même jugement par actes d'huissier du 9 septembre 2024.

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a rendu en date du 11 juillet 2025 un jugement dont le dispositif se lit comme suit :

« le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principaux interjetés en date des 6 et 9 septembre 2024 en la pure forme,

prononce la jonction des rôles n° 2024-07610 et 2024-07857,

déclare l'appel principal interjeté par la société anonyme SOCIETE1.) SA irrecevable,

dit l'appel principal interjeté par PERSONNE2.) irrecevable,

dit l'appel principal interjeté par la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S et PERSONNE1.) recevable mais non fondé,

dit l'appel incident interjeté par la société anonyme SOCIETE2.) SA irrecevable en ce qui concerne la demande à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) SA à la tenir quitte et indemniser de la perte de jouissance,

le dit recevable pour le surplus mais non fondé,

rejette l'offre de preuve tendant à faire entendre comme témoin PERSONNE3.),

dit l'augmentation de la société anonyme SOCIETE2.) SA recevable et fondée pour la somme de 38.846,17 euros,

Etant donné que les questions de recevabilité des voies de recours sont d'ordre public, la question devait être soulevée d'office par la juridiction d'appel.²

confirme le jugement entrepris du 29 juillet 2024 dans toutes ses dispositions,

en conséquence de tout ce qui précède,

2 Luxembourg : CA n° 153/17-VII-REF du 8 novembre 2017, n° 83874 du rôle ;

dit la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE2.) SA en arriérés de loyers et charges fondée pour la somme totale de 162.276,73 euros et en déboute pour le surplus,

condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S solidairement au paiement du montant de 162.276,73 euros, avec les intérêts au taux légal sur le montant de 123.430,56 euros à compter du 12 juin 2024 et sur le montant de 38.846,17 euros à partir du 23 mai 2025, chaque fois jusqu'à solde,

résilie le contrat de sous-bail avec clause d'approvisionnement aux torts réciproques des parties,

condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de 1 (un) mois à partir de la date de la signification du présent jugement,

au besoin autorise société anonyme SOCIETE2.) SA à les faire expulser dans la forme légale et aux frais de ces derniers, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

dit que le juge de paix s'est déclaré à juste titre incompetent ratione materiae pour connaître de la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA en remboursement du prêt qualifié « d'investissement »,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en indemnité de relocation,

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S,

déboute la société anonyme SOCIETE2.) SA de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure en ce qu'elle est dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE1.) SA,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) SARL-S solidairement aux frais et dépens de l'instance d'appel relatifs au n° de rôle 2024-07857,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel relatifs au rôle n° de 2024-07610. »

Ce jugement fait l'objet du présent pourvoi.

Sur le premier moyen de cassation :

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile (ci-après « NCPC ») en ce que l'appel de la demanderesse en cassation a été déclaré irrecevable alors qu'un tel moyen d'irrecevabilité n'avait été soulevé par aucune des parties à l'instance.

La demanderesse en cassation reproche à la décision attaquée d'avoir violé l'article 264 du NCPC pour avoir soulevé d'office l'irrecevabilité de son acte d'appel.

Or, l'article 264 du NCPC, qui dispose que :

« Toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence.

Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse. »

ne régit pas la recevabilité d'un acte de procédure, mais sa nullité.

La disposition légale invoquée est dès lors étrangère au moyen.³

Le premier moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

En Belgique, un arrêt de la Cour de cassation du 16 janvier 1976 (Pas. 1976, 555) a décidé que l'article 1053 du Code judiciaire, qui prescrit que « [l]orsque le litige est indivisible, l'appel doit être dirigé contre toutes les parties dont l'intérêt est opposé à celui de l'appelant. », constitue une disposition d'ordre public.

La Cour de cassation française juge régulièrement qu'il appartient aux juridictions d'appel de relever d'office l'irrecevabilité de l'appel résultant d'une irrégularité de la saisine.⁴

Etant donné qu'au Luxembourg, les questions de recevabilité des voies de recours sont également d'ordre public, la question devait être soulevée d'office par la juridiction d'appel.⁵

C'est partant à juste titre que les juges d'appel ont soulevé d'office l'irrecevabilité de l'appel principal interjeté par la demanderesse en cassation.

Le moyen n'est pas fondé.

3 Cass. n°160/2025 du 20 novembre 2025, n°CAS-2025-00049 du registre (réponse au second moyen)

4 Cass. civ., ch. soc., 28 juin 2023, 22-14.232, inédit, Cass. civ., ch. soc., 5 janvier 2022, 19-24.790 19-24.791 21-10.240, inédit ; Cass. civ. Ch. soc., 3 avril 2019, 17-28.048, inédit

5 Luxembourg : CA n° 153/17-VII-REF du 8 novembre 2017, n° 83874 du rôle ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 65, alinéa 3, du NCPC en ce que l'appel de la demanderesse en cassation a été déclaré irrecevable pour défaut d'intimation de la partie PERSONNE1.) alors que les juges d'appel auraient dû inviter la demanderesse en cassation à prendre position quant à l'appel formé par les sous-locataires.

La demanderesse en cassation reproche ainsi aux juges d'appel d'avoir déclaré son acte d'appel irrecevable tout en ne l'ayant pas invitée à prendre position quant à l'acte d'appel des Sous-locataires.

La demanderesse en cassation attaque l'extrait suivant du jugement :

« Le tribunal tient à souligner que SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le rôle n° 2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.). »

L'article 65, alinéa 3, du NCPC invoqué au moyen, dispose que :

« 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 ».

En constatant que la demanderesse en cassation n'a pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le rôle n° 2024-07857, les juges d'appel n'ont pas relevé d'office un moyen de droit, mais ils ont simplement résumé les conclusions de cette partie. L'article 65 du NCPC ne trouve partant pas à s'appliquer.

En tout état de cause, il n'appartient pas aux juges d'inviter spécialement une partie à prendre position dans un rôle dans lequel elle est intimée.

Les juges d'appel n'avaient pas à appliquer la disposition légale invoquée au moyen.
Le moyen est irrecevable, sinon non fondé.

Sur le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249 du NCPC lus en combinaison avec l'article 587 du NCPC, ainsi que sur la violation de l'article 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme (ci-après « CEDH ») pour défaut de réponse à conclusions, respectivement pour défaut de motivation, en ce que l'appel de la demanderesse en cassation a été déclaré irrecevable pour défaut d'intimation de la partie PERSONNE1.) alors que les juges d'appel n'ont pas invité la demanderesse en cassation à prendre position quant à l'appel formé par les sous-locataires, ce en violation de l'article 65 du NCPC.

A l'article 89 de la Constitution invoqué à l'appui du moyen, il convient de substituer l'article 109 de la Constitution dans sa version applicable depuis le 1er juillet 2023, partant au jour du prononcé du jugement attaqué.

La demanderesse en cassation reproche à la fois une violation de l'article 109 de la Constitution, de l'article 249 du NCPC lus en combinaison avec l'article 587 du NCPC, ainsi qu'une violation de l'article 6§1 de la CEDH, pour défaut de réponse à conclusions, et une violation de l'article 65, alinéa 3, du NCPC, pour non-respect du principe de la contradiction.⁶

Aux termes de l'article 10 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'ouverture⁷ et il doit préciser ce en quoi la décision attaquée encourt le reproche allégué.

Etant donné que le moyen invoque à la fois un vice de forme et un vice de procédure, il met en œuvre deux cas d'ouverture distincts.

En ce qui concerne le reproche du défaut de réponse à conclusions, la partie demanderesse omet de préciser quelles sont ses conclusions auxquelles la juridiction d'appel aurait manqué de répondre.

Le moyen ne répond partant pas aux exigences de l'article 10 précité.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

La demanderesse en cassation reproche à la décision entreprise d'avoir retenu à tort ce qui suit :

« Le tribunal tient à souligner que SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le rôle n° 2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.). »

Or, au lieu de citer des conclusions par lesquelles elle aurait pris position dans le rôle n° 2024-07857, la demanderesse en cassation reproche au tribunal d'arrondissement de ne pas l'avoir invitée « à présenter plus amplement ses observations quant à l'appel du Sous-locataire, alors qu'elles étaient intégralement contenues dans l'acte d'appel de la demanderesse en cassation du 9 septembre 2025 ».

6 Mémoire en cassation, page 13, pénultième paragraphe, et page 14, sixième paragraphe

7 Cass. n°42/2025 du 13 mars 2025, n° CAS-2024-00086 du registre (réponse au deuxième moyen) ; Cass. n°29/2025 du 20 février 2025, n° CAS-2024-00083 du registre ; Cass. n° 28/2025 du 13 février 2025, n°CAS-2024-00099 du registre (réponse à la première branche du moyen unique)

Le véritable reproche s'analyse dès lors, non pas en un défaut de réponse à conclusions, mais en un vice de procédure, *in specie* le défaut d'invitation de conclure dans le rôle n° 2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.).

Les dispositions légales invoquées au moyen (l'article 109 de la Constitution, l'article 249 du NCPC lus en combinaison avec l'article 587 du NCPC, et l'article 6§1 de la CEDH) sont dès lors étrangères au grief invoqué.

Le moyen est irrecevable.

Plus subsidiairement, à supposer que le moyen soit à comprendre en ce sens que les juges d'appel auraient dû examiner la prise de position de SOCIETE1.) contenue dans son acte d'appel du 9 septembre 2025 :

Il convient de rappeler que l'appel principal de la demanderesse en cassation a été déclaré irrecevable, de sorte que les juges d'appel n'avaient pas à examiner le fond en ce qui concerne le rôle n° 2024-07610.

Le moyen semble procéder d'une méprise en ce qui concerne les effets de la décision du tribunal de prononcer la jonction des rôles n° 2024-07610 et n° 2024-07857 et de procéder par un seul et même jugement.

En France, la doctrine commente la jurisprudence en matière de jonction d'instances et conclut à l'absence de procédure unique :

« La jonction d'instances ne crée pas une procédure unique, donc une partie peut prendre ses dernières écritures dans l'une d'elles sans être réputée avoir abandonné les prétentions et moyens qu'elle avait antérieurement présentées dans l'autre (Cass. 2^e civ., 17 mai 2001, n° 99-18.509 :JurisData n° 2001-009557 ; Bull civ. II, n°98 ; D.2001, p. 1924 ; RTD civ. 2001, p. 656, obs. R.Perrot.- Cass. 3^e civ., 26 févr. 2003, n° 00-19.986 :JurisData n° 2003-017906 ; Bull civ. III, n° 52; JCP G 2003, IV, 1736.- Cass. 2^e civ., 26 oct. 2006, n° 05-18.727:JurisData n° 2006-035519; Bull civ. II, n° 296.- CA Paris, 3 sept. 2013, n° 13/05603: JurisData n° 2013-029216). »⁸

La doctrine conclut également à l'absence de lien entre les parties en cause :

« La jonction des instances, mesure d'administration judiciaire, ne crée pas à elle seule, de liens juridiques entre toutes les parties en cause. »⁹

Il s'agit d'une jurisprudence constante de la Cour de cassation:

- Cass. 3^e civ., 25 oct. 2006, n° 05-14.318:JurisData n° 2006-035540; Bull. civ. III, n° 209:

« La jonction d'instance ne créant pas une procédure unique, la cour d'appel qui avait été saisie de deux appels, a pu retenir que le premier appel interjeté contre

8 Jurisclasseur Procédures Formulaire V°Jonction d'instances Fasc. 10 : Jonction d'instances.- Présentation, § 23
9 *ibidem*, § 25

jugement du 11 juin 2001 étant irrecevable, l'appel provoqué formé à l'encontre de ce même jugement par la chambre des notaires du Calvados l'était aussi tout en déclarant recevable le second appel interjeté contre le jugement du 6 mai 2002 ».

- «Cass. com., 26 juin 2001, n° 98-16.520 :

« La jonction des instances, simple mesure d'administration, est sans influence sur l'autonomie des procédures jointes ».

- Cass. 2^e civ., 29 mars 1971, n° 70-10.627 : JurisData n° 1971-099139 ; Bull. civ. II, n° 139; D. 1971, somm. P. 207:

« Le propre de la jonction de plusieurs instances est de laisser à chaque procédure jointe ses caractères particuliers, étant seulement statué sur le tout par un seul jugement ».

- Cass. 2^e civ., 25 juin 2015, n° 14-16.292 : JurisData n° 2015-015373 ; JCP G 2015, 822, Ch.Laporte:

« La jonction d'instances ne crée pas une procédure unique [...] ».

Ces solutions ont encore été confirmées dans un arrêt récent de la 2^e chambre civile du 27 février 2025¹⁰. Dans un commentaire, Julien Bourdoiseau¹¹ écrit qu'il s'agissait d'une affaire plutôt banale, qui « *prend un tour autrement plus intéressant après que, dans un souci de bonne administration de la justice (ou pas dans le cas particulier), le tribunal ordonne la jonction des deux affaires (CPC, art. 367). La question est alors posée de savoir si ladite jonction est de nature à faire disparaître le caractère distinct des procédures* ». Il constate que la Cour de cassation a fait application d'« *un principe fondamental tiré du droit de la procédure civile, à savoir qu'une décision de justice ne pouvant lier que ceux qui y ont été partie (C.civ., art. 1351)* » et il conclut qu'« *en bref, la jonction prononcée ne fait pas disparaître le caractère distinct des procédures.* »

En Belgique, la doctrine constate que la « *jonction des causes ne constitue qu'une simple mesure d'instruction. Elle ne change pas la nature des actions ; chacune d'elles conserve son individualité et reste soumise à ses exigences propres* ». ¹²

Au Luxembourg, la jonction de deux instances constitue un acte d'administration judiciaire non susceptible d'un recours¹³, « *qui conserve à chaque cause son individualité, sans les fondre dans une instance unique. Il en résulte notamment [...] que les mentions du deuxième exploit ne peuvent être considérées pour pallier aux déficiences du premier et que l'irrégularité résultant de l'omission d'une partie dans le cadre d'un acte d'appel ne peut*

10 Cass., 2^e civ., du 27 février 2025 , n° 23-18.038, F-B : JurisData n° 2025-001827

11 in LexisNexis, Responsabilité civile et Assurances n°4, Avril 2025, comm. 70

12 Répertoire pratique du droit belge, tome V : Exceptions et fins de non-recevoir, n° 139, p. 20 et jurisprudences y citées

13 Cass. n° 60/2013 pénal du 14.11.2013, Not. 18319/03/CD et 27228/07/CD, n° 3240 du registre ; CA n° 83/17-VII-CIV du 17 mai 2017, n° 43018 du rôle

être régularisée par le biais de la jonction avec une autre affaire dans laquelle la partie omise figure »¹⁴.

Il découle de ce qui précède que les juges d'appel n'avaient pas à examiner dans le cadre du rôle n° 2024-07857 - ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.) - des observations présentées par SOCIETE1.) dans son acte d'appel du 9 septembre 2024 dans le rôle n°2024-07610.

Par conséquent, la demanderesse en cassation ne saurait faire grief aux juges d'appel de ne pas avoir répondu à des conclusions dont ils n'étaient pas saisis¹⁵.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation :

Le quatrième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution¹⁶, de l'article 249 du NCPC lus en combinaison avec l'article 587 du NCPC, ainsi que sur la violation de l'article 6§1 de la CEDH pour défaut de réponse à conclusion constituant un défaut de motivation.

L'exposé du moyen poursuit

« qu'en statuant de la sorte, le tribunal d'arrondissement s'est manifestement contredit dans la motivation, ce qui constitue, suivant une jurisprudence constante de la Cour de cassation, un défaut de motivation, des motivations contraires s'annulant sinon subsidiairement une insuffisance de motivation »¹⁷

Ainsi, la demanderesse en cassation reproche, d'un côté, un défaut de réponse à conclusions et une contradiction de motifs, partant deux griefs différents équivalant à un défaut de motifs, et d'un autre côté, elle reproche également une insuffisance de motif, donc un vice de fond.

Aux termes de l'article 10 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.¹⁸

14 Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, T. Hoscheit, 2^e éd., n° 634, p. 384, et jurisprudences y citées

15 Cass. n° 31/2025 du 20 février 2025, n°CAS-2024-00073 du registre (réponse au deuxième moyen)

16 A substituer par l'article 109 de la Constitution révisée

17 mémoire en cassation, page 16, deuxième paragraphe. Nous soulignons

18 Cass. n°42/2025 du 13 mars 2025, n°CAS-2024-00086 du registre (réponse au deuxième moyen) ; Cass. n°29/2025 du 20 février 2025, n° CAS-2024-00083 du registre ; Cass. n° 28/2025 du 13 février 2025, n°CAS-2024-00099 du registre (réponse à la première branche du moyen unique)

Dans la mesure où le moyen invoque cumulativement deux vices de forme et un vice de fond, il est irrecevable.

Subsidairement :

La demanderesse en cassation omet de citer les deux passages du jugement attaqué, qui seraient en contradiction, et elle omet de citer les conclusions qui n'auraient pas fait l'objet d'une réponse. Ce manque de précisions ne répond pas aux exigences de l'article 10 de la loi précitée du 18 février 1885 et met votre Cour dans l'impossibilité d'exercer un contrôle.

Le moyen est irrecevable.

Plus subsidiairement :

Il ressort de la lecture du jugement attaqué que :

« Toutefois, et à l'instar du premier juge, le tribunal de céans ne saurait entériner tel quel les conclusions de l'expert MARCHIONI qui, dans son calcul, a retenu une perte de jouissance totale de l'immeuble dès la conclusion du contrat de bail jusqu'au dépôt du rapport et la demande reconventionnelle des parties défenderesses telle que formulée est à déclarer non fondée.

Il résulte en effet des constatations faites par l'expert lors de ses visites de l'immeuble que les chambres se situant au premier étage étaient occupées par des sous-locataires, de sorte que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont perçu des loyers de cette sous-location.

*Par contre, compte tenu du fait que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) n'ont pas pu exploiter le café pendant la période du 1er avril 2021 au 31 janvier 2023, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que pendant cette période **seul le loyer pour la surface non commerciale** (38,79% de la surface louée), non soumis à la TVA, **ainsi que les avances sur charges étaient dus et de déduire des montants réclamés par la SOCIETE4.) le loyer pour la surface commerciale** (61,21% de la surface louée), soumis à la TVA, **la participation mensuelle à l'entretien des conduites et la location mensuelle de la licence de cabaretage.***

Dans la mesure où PERSONNE1.) et SOCIETE3.) n'ont pas autrement remis en compte le décompte de la SOCIETE4.) tel qu'il a été arrêté au 1er mai 2024, il y a lieu de dire, par confirmation du jugement entrepris, qu'ils peuvent prétendre à une réduction du loyer et des charges pour le montant de 42.402,74 euros à titre de loyers non dus pour la surface commerciale, le montant de 660.- euros à titre de participation à l'entretien des conduites et le montant de 3.859,50 euros, soit un montant total de 46.922,24 euros. »¹⁹

En d'autres termes, les juges d'appel ont tenu compte de la perception des loyers puisqu'ils n'ont appliqué la perte de jouissance qu'à la surface commerciale.

¹⁹ jugement attaqué, page 24, paragraphes 3 à 6. Nous soulignons

Le moyen procède donc d'une lecture erronée du jugement entrepris et manque en fait.

Encore plus subsidiairement :

*La demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel un défaut de réponse à conclusions pour avoir confirmé le jugement de première instance en ce qu'il l'a condamnée à tenir quitte et indemniser la SOCIETE4.) pour la perte de jouissance accordée aux sous-locataires.

Or, dans la mesure où les juges d'appel ont déclaré l'appel principal de la demanderesse en cassation irrecevable, et où la demanderesse en cassation n'a pas pris position dans le rôle rôle n° 2024-07857 - ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.), les juges d'appel n'avaient pas à répondre à des conclusions de la demanderesse en cassation sur le fond de l'affaire.²⁰

*De même, pour les raisons énoncées ci-dessus, il n'y a aucune contradiction entre le fait de retenir une perte de jouissance pour la surface commerciale et le fait de retenir que les sous-locataires ont perçu des loyers pour la surface non commerciale.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

Sur le cinquième moyen de cassation :

Le cinquième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 61 du NCPC pour défaut de base légale, en ce que le jugement attaqué a condamné la demanderesse en cassation à tenir quitte et indemniser la SOCIETE4.) pour la perte de jouissance accordée aux sous-locataires, tout en retenant que « *que les chambres se situant au premier étage étaient occupées par des sous-locataires, de sorte que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont perçu des loyers de cette sous-location* », les juges d'appel n'ayant ainsi pas tiré les conséquences légales, respectivement auraient insuffisamment motivé leur décision.

Le défaut de base légale constitue un moyen de fond qui doit être rattaché à une disposition prétendument violée du fait que la décision attaquée ne constate pas tous les faits nécessaires à la mise en œuvre de cette règle de droit.

Or, l'article 61 du NCPC dispose :

« 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,

20 Cass. n° 167 / 2025 du 04.12.2025, n° CAS-2025-00080 du registre (réponse au troisième moyen)

l'ont lié par les qualifications et points de droit auxquels elles entendent limiter le débat. »

La disposition visée au moyen est partant étrangère au grief invoqué.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.²¹

Subsidiairement :

Tel qu'exposé dans le cadre du quatrième moyen, les juges d'appel ont tenu compte de la perception des loyers par les sous-locataires puisqu'ils n'ont appliqué la perte de jouissance qu'à la surface commerciale et non aux chambres situées au premier étage.

Le moyen n'est pas fondé.

Plus subsidiairement :

La demanderesse en cassation reproche encore aux juges d'appel de ne pas avoir tiré les conséquences légales de ses propres constatations.

En retenant :

« Par jugement du 29 juillet 2024, page 21, le premier juge a d'ores et déjà dit que « il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.), en sa qualité de bailleresse principale, à tenir la SOCIETE4.) quitte et indemne du montant de 46.922,24 euros ainsi que de la condamnation à la moitié des frais et dépens de l'instance principale ».

Le montant de 46.922,24 euros constitue bien l'indemnisation pour perte de jouissance.

Dans le dispositif dudit jugement, il a également été retenu que « dit que la SOCIETE1.) est tenue de tenir quitte et indemne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. pour la perte de jouissance accordée à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE3.) s.à r.l.-s. et à PERSONNE1.) à hauteur de 46.922,24 euros (quarante-six mille neuf cent vingt-deux euros et vingt-quatre cents) et pour la moitié des frais et dépens de l'instance principale, y compris les frais d'expertise ».

Il ressort encore des développements qui précèdent que le tribunal de céans a dit, par confirmation du jugement entrepris, que la SOCIETE4.), en sa qualité de bailleresse envers ses locataires, est tenue d'accorder à une indemnisation à hauteur de 46.922,24 euros en raison de la perte de jouissance due à l'insalubrité d'une partie des lieux loués pendant la période du 1er avril 2021 au 31 janvier 2023.

Ensuite, le tribunal de céans renvoie à ses développements en vertu desquels l'appel principal de SOCIETE1.) à l'encontre du jugement du 29 juillet 2024 est irrecevable.

21 Cass. n° 81 / 2024 du 16.05.2024, n°CAS-2023-00124 du registre, réponse au 3^e moyen

Par conséquent, force est donc de constater que

** la SOCIETE4.) a déjà obtenu gain de cause sur cette question en ce que le jugement entrepris a bien condamné SOCIETE1.) à la tenir quitte et indemne de la somme de 46.922,24 euros pour perte de jouissance dans le chef des locataires ;*

** l'appel principal de SOCIETE1.) est irrecevable ;*

** aucun appel, ni principal, ni incident ne remet actuellement en cause la condamnation de SOCIETE1.) à tenir la SOCIETE4.) quitte et indemne de la prédite somme.*

Or, il est de principe qu'une partie ne peut faire appel d'un jugement qui lui donne entière satisfaction sur tous les chefs de la demande (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure civile, n° 303).

L'appel incident de la SOCIETE4.) par lequel elle sollicite la condamnation de SOCIETE1.) à la tenir quitte et indemne du montant retenu pour perte de jouissance dans le chef des locataires est partant à dire irrecevable. »²²

les juges d'appel ont ainsi, par une motivation exempte d'insuffisance, indiqué les raisons de fait qui les ont amenés à retenir une perte de jouissance, étant précisé que cette perte de jouissance est limitée à la surface commerciale et à la période du 1^{er} avril 2021 au 31 janvier 2023.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le sixième moyen de cassation :

Le sixième moyen est tiré de la violation de l'article 61 du NCPC pour défaut de base légale, en ce que le jugement attaqué a déclaré irrecevable l'appel de la demanderesse en cassation et a retenu que « *le tribunal tient à souligner que SOCIETE1.) n'a pas autrement pris position, ni formulé d'appel incident dans le rôle n°2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.)* », alors que le tribunal n'a pas invité SOCIETE1.) à présenter plus amplement ses observations quant à l'appel du Sous-locataire alors qu'elles étaient intégralement contenues dans l'acte d'appel de la demanderesse en cassation du 9 septembre 2024, ce en violation de l'article 65, alinéa 3, du NCPC.

Aux termes de l'article 10 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

L'exposé du moyen invoque tant une violation de l'article 61 du NCPC ayant trait aux obligations liées à l'office du juge en matière de qualification des faits, qu'une violation de

22 Pages 27 et 28 du jugement attaqué

l'article 65 du NCPC ayant trait à l'obligation de respecter le principe de la contradiction, partant deux cas d'ouverture distincts.

Le moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

Le défaut de base légale constitue un moyen de fond qui doit être rattaché à une disposition prétendument violée du fait que la décision attaquée ne constate pas tous les faits nécessaires à la mise en œuvre de cette règle de droit.

La disposition visée au moyen est étrangère au grief invoqué.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.²³

Plus subsidiairement :

Comme dans le troisième moyen, la demanderesse en cassation reproche en substance aux juges d'appel le défaut d'invitation de conclure dans le rôle n° 2024-07857 ayant trait à l'appel principal interjeté par PERSONNE1.) et SOCIETE3.).

Les dispositions légales invoquées au moyen (les articles 61 et 65, alinéa 3, du NCPC) sont alors étrangères au grief invoqué.

Le moyen est irrecevable.

Sur le septième moyen de cassation :

Le septième moyen est tiré de la violation de l'article 1719 du Code civil en combinaison avec la violation du principe d'exception d'inexécution et l'article 1721 du Code civil pour défaut de base légale.

La demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir fait droit au principe d'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de loyers par les sous-locataires pour perte de jouissance sans avoir recherché au préalable si :

- le locataire a satisfait à son obligation d'information du trouble de jouissance auprès de son bailleur
- le prétendu trouble allégué par les sous-locataires était justifié
- le prétendu défaut du bailleur rendait injuste l'obligation de paiement du locataire
- si la suspension de paiement était proportionnée à la prétendue privation de jouissance.

La demanderesse en cassation reproche au jugement attaqué une insuffisance de motifs, constitutive du défaut de base légale, soit une impossibilité pour le juge de cassation de

23 Cass. n° 81 / 2024 du 16.05.2024, n°CAS-2023-00124 du registre, réponse au 3^e moyen

vérifier si la base légale appliquée est bonne ou mauvaise en raison de l'insuffisance de sa motivation²⁴.

La jurisprudence retient que le défaut de base légale se définit donc comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires à la mise en œuvre de la règle de droit.²⁵

Il convient de rappeler que « [l]a prise en considération des conclusions d'appel du demandeur au pourvoi intervient pour apprécier l'étendue de l'obligation de motiver du juge du fond. [...] si aucune contestation n'a été élevée, le juge de cassation se contente d'une motivation de fait et de droit sommaire, alors que si une contestation précise a été présentée, l'insuffisance de la motivation est appréciée beaucoup plus sévèrement. »²⁶

En instance d'appel, la demanderesse en cassation n'a pas pris position sur la question des arriérés de loyers et charges.

« De l'omission de certains moyens, il convient de rapprocher l'abandon de moyens qui ont été proposés en première instance, mais abandonnés en appel, en dépit de leur pertinence. (...) De nombreux arrêts de la Cour de cassation ont en effet déclaré irrecevables comme nouveaux des moyens qui avaient été invoqués devant les premiers juges mais non reproduits en appel, la juridiction d'appel n'étant saisie des moyens des parties que par leurs conclusions »²⁷

Dans la mesure où la demanderesse en cassation n'avait pas pris position en instance d'appel sur la question des loyers et charges, même une motivation sommaire suffit.

Les juges d'appel ont tout d'abord rappelé les principes applicables en la matière :

« Le tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

Aux termes de l'article 1720 du code civil, le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Doivent être considérés comme nécessaires tous les travaux ou réparations qui s'imposent pour permettre au preneur de jouir normalement et complètement de la chose louée.

Le bailleur doit, par conséquent, s'abstenir de tout acte qui compromet le droit du preneur à avoir la jouissance paisible des lieux loués. Il en résulte que le bailleur, qui prive le preneur d'une partie du confort lui assuré par le contrat de bail, trouble sa jouissance.

24 *ibidem*, n° 78.08, page 441.

25 Cass n°11/2024 du 11 janvier 2024, n° CAS-2023-00031 du registre

26 BORÉ, précité, n° 78.102, p. 447

27 BORÉ, précité, n° 82.77, p. 497

(...)

Tel que déjà relevé ci-dessus, suivant l'article 1720 du code civil, le bailleur doit faire dans l'immeuble donné en location toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives.

Aux termes de l'article 1721 du code civil, 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 effet, l'article 1721 du code civil présuppose que le bailleur ait manqué à son obligation de jouissance paisible. Il faut donc que le vice dont se prévaut le locataire soit inhérent à la chose. Par vice de la chose on entend tout défaut, tout inconvénient, toute déficience quelconque de la chose elle-même, qui la rend impropre à l'usage auquel elle est normalement destinée, qui supprime ou diminue cet usage, qui, en un mot, a pour effet d'enlever au preneur le bénéfice de la jouissance normale et complète qu'il eût eu égard à la nature de la chose, aux usages et à la situation des lieux, il avait le droit d'escompter.

Il importe peu que le bailleur ait ou non connaissance du vice, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ; que le vice soit apparu avant ou après la conclusion du bail. La circonstance que le vice n'a pas été créé par lui est indifférente quant à l'obligation du bailleur à la garantie. Le bailleur est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, ou de ses accessoires ; les risques pouvant en résulter pèsent sur lui ; sa responsabilité est engagée, même s'il a ignoré le vice.

L'empêchement ne doit pas être total. Il suffit qu'il soit appréciable et altère la jouissance normale de la chose telle que le preneur est en droit de l'attendre.

La sanction résultant de la violation des obligations découlant pour le bailleur de l'article 1721 du code civil consiste au choix du preneur en une demande en réparation en nature, une diminution du prix ou la résolution du bail. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 91).

Pour pouvoir prospérer dans sa demande, le preneur doit non seulement établir le vice, mais il a encore l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de la survenance de ce vice. Le locataire doit non seulement informer le bailleur de l'existence du vice, mais il doit également le mettre en demeure de remédier à la situation. Le locataire qui néglige d'avertir son bailleur est déchu du droit d'invoquer la garantie du bailleur. (cf. Le bail à loyer : Compte-rendu de jurisprudence par M. HARLES, P 31, no 93). »²⁸

Les juges d'appel ont ensuite relevé l'ampleur des dégâts existants, respectivement l'existence d'une privation de jouissance :

« En l'occurrence, il résulte de l'ensemble des éléments soumis au débat que suite à la signature du contrat de bail, les parties se sont mises d'accord que l'électricité devait

être remise aux normes dans l'immeuble loué et qu'au courant du mois de novembre 2020, la SOCIETE4.) a mandaté la société SOCIETE5.) pour effectuer lesdits travaux.

A cet égard, le tribunal renvoie ensuite aux constatations et conclusions de l'expert MARCHIONI repris ci-dessus.

(...)

L'argument de la SOCIETE4.) que l'expert MARCHIONI n'aurait pas visité les chambres situées au premier étage est sans incidence étant donné que, même en faisant abstraction de l'état du système électrique aux chambres, l'expert a conclu à la non-conformité pour ce qui des parties du bâtiment ayant fait partie de l'expertise.

Ensuite, l'expert MARCHIONI a constaté lors des deux visites en date du 29 avril 2022 et du 17 juin 2022 que malgré les travaux effectués, il y avait toujours des fuites d'eaux usées en raison d'un tuyau en fonte défectueux encastré dans le mur et il a confirmé la présence d'eaux usées et de rats dans le sous-sol.

Le tribunal se rallie aux conclusions de l'expert pour dire que l'insalubrité du sous-sol en raison de la présence de rats et de leurs déjections ainsi que la présence d'eaux usées dans la cave constitue un risque sanitaire élevé et incompatible avec l'exploitation au rez-de-chaussée d'un débit de boissons à usage de café avec petite restauration. »²⁹

Enfin, les juges d'appel ont cantonné la perte de jouissance à l'exploitation du café :

« Il résulte en effet des constatations faites par l'expert lors de ses visites de l'immeuble que les chambres se situant au premier étage étaient occupées par des sous-locataires, de sorte que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) ont perçu des loyers de cette sous-location.

Par contre, compte tenu du fait que PERSONNE1.) et SOCIETE3.) n'ont pas pu exploiter le café pendant la période du 1er avril 2021 au 31 janvier 2023, il y a lieu de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que pendant cette période seul le loyer pour la surface non commerciale (38,79% de la surface louée), non soumis à la TVA, ainsi que les avances sur charges étaient dus et de déduire des montants réclamés par la SOCIETE4.) le loyer pour la surface commerciale (61,21% de la surface louée), soumis à la TVA, la participation mensuelle à l'entretien des conduites et la location mensuelle de la licence de cabaretage. »³⁰

Dès lors, les juges d'appel ont, par une motivation exempte d'insuffisance, indiqué les raisons de fait qui les ont amenés à faire droit au principe d'exception d'inexécution pour justifier le non-paiement de loyers par les sous-locataires pour perte de jouissance.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

29 Page 22, paragraphes 6 et 7, page 23, paragraphes 8 et 9 et page 24, paragraphe 1er du jugement attaqué
30 Pages 24, paragraphes 4 et 5 du jugement attaqué

Sur le huitième moyen de cassation :

Le huitième moyen est tiré de la violation de l'article 1720 du Code civil en combinaison avec l'article 1134 du Code civil, ainsi que de la violation de l'article 9 du contrat de bail commercial du 14 décembre 2016.

La demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel de l'avoir condamnée à tenir quitte et indemniser la SOCIÉTÉ4.) pour la perte de jouissance accordée aux sous-locataires et ce en violation de l'article 9 du contrat de bail signé entre parties en date du 14 décembre 2016 relatif aux réparations.

Principalement :

Il y a lieu de rappeler que la demanderesse en cassation n'a pas pris position en instance d'appel sur la question de savoir à qui incombent les travaux de réparation du bien pris en location, ni invoqué l'application de l'article 9 du contrat de bail du 14 décembre 2016.

« De l'omission de certains moyens, il convient de rapprocher l'abandon de moyens qui ont été proposés en première instance, mais abandonnés en appel, en dépit de leur pertinence. (...) De nombreux arrêts de la Cour de cassation ont en effet déclaré irrecevables comme nouveaux des moyens qui avaient été invoqués devant les premiers juges mais non reproduits en appel, la juridiction d'appel n'étant saisie des moyens des parties que par leurs conclusions »³¹

Dans la mesure où il ne résulte pas de la décision attaquée que la demanderesse en cassation ait soutenu devant les juges d'appel une violation de l'article 1134 du Code civil, respectivement de l'article 9 du contrat de bail du 14 décembre 2016, le huitième moyen est nouveau et, en ce qu'il comporterait un examen de faits nouveaux, il est mélangé de fait et de droit.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Subsidiairement :

La demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir, par une fausse qualification, dénaturé les caractères et les effets légaux du contrat de bail du 14 décembre 2016. Elle fait valoir que les dispositions du Code civil sont supplétives et n'ont vocation à s'appliquer que si les parties n'ont rien prévu dans leur contrat.

La formulation du grief fait croire que les juges d'appel auraient à tort fait prévaloir l'application de l'article 1720 du Code civil sur l'application de l'article 9 du contrat de bail.

Or, il n'en est rien. Étant donné que la demanderesse en cassation n'a pas invoqué en instance d'appel l'article 9 du contrat de bail conclu entre parties, les juges d'appel ont fait application de l'article 1720 du Code civil, mais ils n'ont ni écarté l'article 9 du contrat de bail, ni décidé que l'article 1720 du Code civil devait prévaloir sur celui-ci. L'article 9 du

31 BORÉ, précité, n° 82.77, p. 497

contrat de bail, qui n'est même pas mentionné dans le jugement attaqué, n'a pas pu être dénaturé.

Le moyen manque en fait, sinon il n'est pas fondé.

Conclusion :

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur général d'État
Le Procureur général d'État adjoint

Marie-Jeanne Kappweiler