

Texte pseudonymisé

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

N° 172 / 2025

du 11.12.2025

Numéro CAS-2025-00092 du registre

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

Composition :

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

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

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

demandeur en cassation,

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

et

1) PERSONNE2.), et

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

défendeurs en cassation,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, en l'étude duquel
domicile est élu.

Vu le jugement attaqué numéro 2025TALCH14/00009 rendu le 19 février 2025 sous le numéro TAL-2024-02124 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 8 mai 2025 par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), déposé le 12 mai 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 6 juin 2025 par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à PERSONNE1.), déposé le 26 juin 2025 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire intitulé « *mémoire en réplique* » signifié le 2 juillet 2025 par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), déposé le 3 juillet 2025 au greffe de la Cour, en ce qu'il répond aux exceptions d'irrecevabilité du pourvoi soulevées par les défendeurs en cassation et remplit à cet égard les conditions de l'article 17, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, l'écartant pour le surplus ;

Sur les conclusions du premier avocat général Marc HARPES ;

Entendu Maître Marc THEISEN, Maître Yves MURSCHEL, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, et l'avocat général Michelle ERPELDING.

Sur la recevabilité du pourvoi

Les défendeurs en cassation soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi au motif que le demandeur en cassation, en leur ayant présenté une demande tendant au paiement échelonné du montant de la condamnation et en ayant procédé au paiement des frais et émoluments, aurait acquiescé, sans la moindre réserve, au jugement attaqué.

L'acquiescement est un acte juridique comportant renonciation au droit d'exercer un recours contre une décision et acceptation de l'exécution de celle-ci.

Le pourvoi en cassation n'étant pas suspensif en matière civile, l'exécution même sans réserves d'une décision ne vaut acquiescement que s'il résulte des circonstances dans lesquelles elle a eu lieu que celui qui s'est exécuté a, sans équivoque, manifesté sa volonté d'acquiescer.

Il résulte des pièces auxquelles la Cour peut avoir égard que, hormis le paiement des frais et émoluments effectué sur demande des défendeurs en cassation, aucun autre paiement n'a été fait par le demandeur en cassation au titre du jugement attaqué et que dans le cadre de l'échange de correspondance entre les mandataires judiciaires, tant la demande tendant au paiement échelonné du montant de la condamnation, que l'accord sur ces modalités de paiement, avaient été soumis aux défendeurs en cassation sous toutes réserves, en précisant qu'il « *ne vaut acceptation* »

du jugement 2025/TALCH14/00009 du tribunal d'arrondissement du 19 février 2025, n° de rôle TAL-2024-02124 ».

La volonté d'acquiescer du demandeur en cassation n'est partant pas établie et le moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé.

Les défendeurs en cassation soulèvent de même l'irrecevabilité du pourvoi au motif que les moyens soulevés ne préciseraient pas la partie critiquée de la décision attaquée.

Une éventuelle irrecevabilité d'un moyen de cassation est sans incidence sur la recevabilité du pourvoi.

Le moyen d'irrecevabilité n'est partant pas fondé.

Les défendeurs en cassation soulèvent encore l'irrecevabilité du pourvoi au motif que le mémoire en cassation omettrait de préciser les dispositions attaquées du jugement.

Aux termes de l'article 10, alinéa 1, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, le mémoire en cassation précisera, sous peine d'irrecevabilité du pourvoi, les dispositions attaquées de l'arrêt ou du jugement.

L'article 10 précité n'indiquant pas la partie du mémoire où cette précision devra figurer, il est satisfait au vœu de la loi dès que le mémoire ne laisse subsister aucun doute sur les dispositions attaquées.

Les dispositions attaquées du jugement étant indiquées avec précision dans un chapitre du mémoire en cassation intitulé « *II. OBJET DU POURVOI ET DISPOSITIONS ATTAQUEES* », le mémoire en cassation ne laisse subsister aucun doute sur celles-ci.

Le moyen d'irrecevabilité n'est partant pas fondé.

Il s'ensuit que le pourvoi, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, avait rejeté la demande principale des défendeurs en cassation en annulation du contrat de bail à usage d'habitation conclu avec le demandeur en cassation et leur demande subsidiaire en réduction du loyer.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par réformation, a annulé le contrat de bail conclu entre parties pour cause de dol et a condamné le demandeur en cassation à rembourser aux défendeurs en cassation l'intégralité du montant des loyers et avances sur charges perçus.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« En ce que le Tribunal en instance d'appel a déduit de la mention expresse dans le contrat de bail quant à la présence d'un jardin privatif qu'il s'agissait implicitement mais nécessairement d'un élément essentiel et déterminant pour les époux GROUPE1.), alors même que rien dans le contrat de bail renvoi et/ou retient que parmi les éléments composant l'appartement figure une mention expresse quant au jardin privatif.

Il n'y a tout simplement pas de << mention expression >> quant aux différents éléments composant l'appartement mais une simple énumération de tous les éléments.

Pour être essentiel il faut que de la simple lecture de la convention il en résulte qu'un élément qui compose cet appartement soit plus important que l'autre, que le caractère essentiel soit défini comme tel dans le contrat or en l'espèce il ne s'agit que d'une simple énumération sans que de par la rédaction un élément puisse être considéré plus important que l'autre.

Toutes les composantes de l'appartement et tel formulé dans le contrat de bail se tiennent et sont traité sur un même pied d'égalité.

Il n'y a nulle part une << mention spéciale >> quant au jardin privatif comme quoi celui-ci soit un élément essentiel du contrat de contrat de bail.

Les Juges ont ainsi commis un excès de pouvoir en retenant que << en ce qui concerne le jardin, le tribunal déduit de la mention expresse dans le contrat de bail quant à la présence d'un jardin privatif qu'il s'agissait implicitement mais nécessairement d'un élément essentiel et déterminant pour les époux GROUPE1.) dans la conclusion du bail >> alors même que quod non y figurent d'autres mentions tels un hall d'entrée, un living avec cuisine ouverte, trois chambres à coucher, une salle de douche, un WC séparé une cave deux emplacements intérieurs (parking), une terrasse sans que aucun de ces éléments ait une significatif plus importante que d'autres.

L'excès du pouvoir << est une méconnaissance par le Juge de l'étendue de son pouvoir juridictionnel qui peut se traduire aussi bien par un dépassement de ce pouvoir que par une amputation de celui-ci >> (Boré La Cassation en matière civile Ed Dalloz 2009/2010 pN0 73.54)

Il s'agit alors d'un excès de pouvoir négatif.

Ceci concerne e.a la situation où le Juge est sorti de ses attributions légales (Voir Boré op cit. Edition 23/23 No 73.40).

En l'espèce le Juge sur base de ce constat en retenant une mention spéciale dans un contrat alors qu'il ny pas de mention spéciale, ni un élément essentiel. Le

Juge est sorti de ses pouvoirs qui sont ceux de se baser sur les éléments du contrat tels qu'ils y figurent sans en ajouter tel de retenir une << mention spéciale >> voir un élément essentiel alors qu'il n'y en a manifestement pas.

En annulant par la suite le contrat sur base de ce raisonnement faux. Il prend une mesure l'annulation, la Loi dont il fait application ne lui permet pas.

Il ne peut pas annuler un contrat sans avoir au paravent constaté sur base d'éléments objectifs pourquoi un tel élément serait un élément essentiel, alors que le contrat ne contient aucun élément essentiel.

Il n'énumère que les éléments qui composent cet appartement.

Le juge a ainsi statué en pur arbitraire et a commis un excès de pouvoir.

Le Tribunal en supposant simplement que le jardin privatif est un élément essentiel sans que ce soit relevé dans le contrat et sans que les parties aient ce invoqué n'a pas rempli sa mission juridictionnelle qui est la sienne de statuer sur une disposition claire d'un contrat

Le Tribunal a commis un excès de pouvoir négatif en omettant de considérer la disposition au sujet de la composition de l'appartement comme elle est formulée prévoyait comme essentiel le jardin privatif, or la simple lecture de cette disposition nous amène à conclure qu'il agit d'une simplement énumération d'éléments sans que un de ces éléments ait une importance plus relevé qu'un autre, c.à d. sans relever un élément vis-à-vis d'un autre et de prendre simplement acte de cet article tel qu'il est formué sans l'interpréter voir le dénaturer.

Partant eu égard à ces éléments le Jugement entrepris encourt la cassation de chef d'excès de pouvoir. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir commis un excès de pouvoir, en ayant déduit de la mention, dans le contrat de bail, de la présence d'un jardin privatif que celui-ci en était un élément essentiel et déterminant pour les défendeurs en cassation, alors qu'il n'y aurait eu aucune mention expresse ou spéciale y relative dans le contrat.

L'excès de pouvoir est la transgression par le juge, compétent pour connaître du litige, d'une règle d'ordre public par laquelle la loi a circonscrit son autorité.

Le cas d'ouverture de l'excès de pouvoir n'est recevable que pour autant qu'il se réfère à un texte de loi qui aurait été violé.

Le demandeur en cassation omet de spécifier quelle disposition légale aurait été méconnue par l'excès de pouvoir.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

Il est fait grief au Jugement d'avoir retenu dans sa motivation une des composantes de l'appartement - le jardin privatif- comme élément essentiel, alors que suivant les Juges le jardin privatif y figure avec une mention spéciale.

Or rien de tel figure dans le contrat de bail alors que le jardin privatif y est énuméré comme un élément parmi d'autres sans mention spéciale et sans renvoi à ce qu'il s'agisse d'un élément nécessairement et implicitement essentiel.

Qu'en contestant devant le Juge d'appel qu'il s'agissait du jardin privatif d'un élément essentiel et en motivant dans sa décision que tel résultait du fait que le jardin privatif y fut mentionné spécialement et qu'il constituait nécessairement et implicitement un élément essentiel le Juge d'Appel a violé l'article 53 du NCPC et le principe général du droit interdisant au Juge de dénaturer les éléments de la cause.

En effet la disposition afférente quant à l'énumération des éléments de l'appartement est claire, précis et formel.

En effet << sous couvert d'interprétation les Juges ne peuvent altérer le sens clair et précis d'un contrat, ni modifier les obligations que les parties avaient librement acceptées >> (Cass Civfr,2/12/2003 No 01-10.019 cité in La Cassation en matière civile, Boré Edition 2023/2024 Mo 79.148).

En motivant comme ils l'ont fait les Juges ont commis une dénaturation des termes du contrat alors qu'ils ont altéré la substance même, voir ont retenu une relation inexacte entre les éléments composant l'appartement en donnant une importance à un des éléments alors même qu'il n'y rien de tel dans cette énumération.

Il y a manifestement dénaturation de la portée de cette disposition car les Juges ont en modifié la portée en lui donnant un sens inconcevable avec les termes de cette énumération.

Le Jugement encourt partant la cassation pour violation manifeste du principe général de droit interdisant au juge de dénaturer les éléments de la cause. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen et le « principe général du droit interdisant au juge de dénaturer les éléments de la cause », en ayant, par dénaturation des termes du contrat de bail, caractérisé le jardin privatif comme constituant un élément essentiel du contrat de bail, alors que celui-ci serait énuméré dans le contrat comme un élément parmi d'autres et sans qu'il n'y soit indiqué qu'il s'agirait d'un élément essentiel pour les défendeurs en cassation.

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

Le moyen articule, d'une part, la violation de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile qui impose au juge de respecter l'objet du litige et, d'autre part, la dénaturation des termes du contrat de bail, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Le 3e moyen de cassation est tiré de la dénaturation d'un écrit clair, tiré de la violation de l'article 1134 du Code Civil pour fausse interprétation du contrat soumis au Juges et plus particulièrement la disposition qui énumère les éléments composant l'appartement pour en déduire que un des éléments a savoir le jardin privatif fut << mentionné spécialement >> dans le contrat et constituant u nécessairement et implicitement un élément essentiel alors même que rien de tel figure dans ladite énumération. Le Juge d'appel s'est manifestement mépris sur le sens de cette clause alors que aucun élément essentiel ni un élément avec mention spécial ne fut retenu par les parties qui ont signé le contrat.

En retenant que le jardin privatif fut spécialement mentionné dans le contrat et en lui accordant nécessairement et implication qu'il s'agit d'un élément essentiel alors même que rien de tel ne figure dans le contrat tel que signé par les parties les Juges ont dénaturé le contrat tiré de la violation de l'article 1134 du Code Civil pour fausse interprétation et le Jugement encourt partant la cassation de ce chef. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé la disposition visée au moyen, en ayant, par dénaturation des termes du contrat de bail, caractérisé le jardin privatif comme constituant un élément essentiel du contrat de bail, alors que celui-ci serait énuméré dans le contrat comme un élément parmi d'autres et sans qu'il n'y soit indiqué qu'il s'agirait d'un élément essentiel pour les défendeurs en cassation.

En retenant

« En l'espèce, il est constant en cause que suivant contrat de bail conclu en date du 16 février 2023, PERSONNE1.) a donné en location aux époux GROUPE1.) à partir du 15 avril 2023 un appartement au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), comprenant un hall d'entrée, un living avec cuisine ouverte (équipée), trois chambres à coucher, une salle de douche, un WC séparé, une cave, deux emplacements intérieurs (parking), une terrasse, un jardin privatif et une buanderie commune.

[...]

Conformément aux principes énoncés ci-avant, les parties appelantes ont la charge de la preuve du dol qu'elles invoquent, c'est-à-dire à la fois du caractère essentiel et déterminant du jardin privatif dans la conclusion du contrat de bail, que des manœuvres dolosives intentionnelles dans le chef de PERSONNE1.).

En ce qui concerne le caractère essentiel du jardin, le tribunal déduit de la mention expresse dans le contrat de bail quant à la présence d'un jardin à titre privatif qu'il s'agissait implicitement mais nécessairement d'un élément essentiel et déterminant pour les époux GROUPE1.) dans la conclusion du contrat de bail. »,

les juges d'appel ont procédé à une appréciation, hors de toute dénaturation du contrat de bail, de l'existence des éléments constitutifs du dol, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation.

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

Sur le quatrième moyen de cassation

Enoncé du moyen

Tiré de la violation, sinon de la fausse application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 89 de la Constitution de l'article 249 al. premier du NCP et de l'article 587 du nouveau Code de procédure civile et de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme.

Nous sommes en présence d'un motif manifestement erroné-de prétendre que le jardin est un élément essentiel du contrat, alors que rien de tel ne figure dans le contrat.

Il s'agit d'une erreur causale (Voir Boré op cit. No 83.40 Ed Dalloz 2023/24)

IL est en effet démontré par le dispositif que le Juge a annulé le contrat sur base d'un motif erroné de retenir que le jardin privatif soit un élément essentiel du contrat et cette erreur a été causale car elle a exercé une influence déterminante sur le dispositif critiqué.

Si le Juge n'avait pas retenu que le jardin privatif a constitué un élément essentiel du contrat le contrat ne fut pas annulé.

Le Jugement encourt partant la cassation sur base de ce grief.

A) Deuxième Branche

En ce que l'Arrêt contient une absence de motif, en constatant que << qu'en cas de nullité, comme aussi en cas de résolution ou de condition résolutoire, l'effet rétroactif soulève une difficulté particulière dans l'hypothèse des contrats à exécution successive, en particulier lorsqu'ils ont donné naissance à des obligations

de faire qui ont été, un temps, exécutées. Le travail accompli ou la jouissance d'un bien, par exemple, ne sont pas susceptibles de restitution. L'anéantissement rétroactif butte sur une situation de fait indélébile. >> et que << les époux GROUPE1.) n'ont jamais occupé les lieux loués. Il s'ensuit que la difficulté prémentionnée ne se pose pas en l'espèce comme il n'y a jamais eu d'exécution successive >> sans rechercher l'origine de cette inoccupation et notamment si celle était ou dépendante de la volonté des époux GROUPE1.) les juges ont privé leur décision de motifs.

En effet la Cour de Cassation Française dans un arrêt du 3 novembre 2021 a jugé que : << en cas d'annulation d'un bail commercial pour erreur sur la substance du fait que le bailleur l'a consenti sur un local impropre à sa destination contractuelle, le locataire qui, pour une raison indépendante de sa volonté, n'a pu bénéficier de la jouissance des lieux loués en raison de leur caractère inexploitable, n'a pas à verser d'indemnité d'occupation ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que la SCI [Adresse 2] avait consenti à la société SOCIETE1.) un bail sur des locaux impropres à leur destination contractuelle de "Traiteur -restaurant- bar", dès lors qu'en l'absence d'un réseau d'évacuation des eaux usées, cette activité ne pouvait y être exercée ; qu'en jugeant néanmoins que la société SOCIETE1.) était redevable du paiement d'une indemnité d'occupation, peu important qu'elle n'ait pu exploiter les locaux pris à bail, la cour d'appel a violé 1304 ancien du code civil >>.

Il s'en suit qu'en cas d'annulation d'un bail, pour savoir si une indemnité d'occupation est due ou non par le locataire au bailleur, le juge doit rechercher si le locataire n'a pu bénéficier de la jouissance des lieux loués pour une raison indépendante de sa volonté, pour ne pas accorder une indemnité d'occupation et non uniquement déduire de la seule inoccupation des lieux loués par le locataire.

En ne recherchant pas les causes de l'inoccupation des lieux loués et en se bornant uniquement à constater que les lieux loués n'ont pas été occupés par les locataires pour en conclure que les locataires n'ont en conséquence pas à verser d'indemnité d'occupation, le juge d'appel n'a pas motivé sa décision.

Le Jugement encourt partant la cassation sur base de ce grief. ».

Réponse de la Cour

Sur la première branche du moyen

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ayant annulé le contrat de bail au motif erroné que le jardin privatif était un élément essentiel du contrat, alors que rien de tel n'aurait figuré dans le contrat.

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.

La branche du moyen tirée de la violation des dispositions visées au moyen vise le défaut de motifs constitutif d'un vice de forme.

Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, fût-elle incomplète ou viciée, sur le point considéré.

Le grief formulé à la première branche du moyen, en ce qu'il fait état d'un motif erroné, est partant étranger au cas d'ouverture y visé.

Il s'ensuit que le moyen, pris en sa première branche, est irrecevable.

Sur la seconde branche du moyen

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en n'ayant pas recherché les causes de l'inoccupation des lieux loués, notamment si elle était dépendante de la volonté des défendeurs en cassation ou non, et en s'étant limités à constater que les lieux loués n'ont pas été occupés par les locataires pour en conclure que ceux-ci n'ont pas à verser d'indemnité d'occupation.

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.

La branche du moyen tirée de la violation des dispositions visées au moyen relève du défaut de motifs constitutif d'un vice de forme.

Le grief formulé à la seconde branche du moyen vise l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit et relève du cas d'ouverture du défaut de base légale qui constitue un vice de fond. Il est partant étranger au cas d'ouverture du défaut de motifs visé à la branche du moyen.

Il s'ensuit que le moyen, pris en sa seconde branche, est irrecevable.

Sur les demandes en allocation d'indemnités de procédure

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

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

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

reçoit le pourvoi ;

le rejette ;

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

condamne le demandeur en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 5.000 euros ;

le condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL, sur ses affirmations de droit.

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

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

entre

PERSONNE1.)

et

1) PERSONNE3.)

2) PERSONNE2.)

(n° CAS-2025-00092 du registre)

Par un mémoire signifié le 8 mai 2025 à PERSONNE3.) et à PERSONNE2.) et déposé le 12 mai 2025 au greffe de la Cour supérieure de justice, Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte de PERSONNE1.), a formé un pourvoi en cassation contre un jugement rendu contradictoirement le 19 février 2025 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, dans la cause inscrite sous le numéro TAL-2024-02124 du rôle.

Un mémoire en réponse a été signifié le 6 juin 2025 à PERSONNE1.) par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, agissant au nom et pour le compte des parties défenderesses en cassation, et déposé au greffe de la Cour supérieure de justice le 26 juin 2025. Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été introduit dans les conditions de forme et de délai prévues dans la loi modifiée du 18 février 1885.

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Les parties défenderesses en cassation soulèvent en premier lieu l'irrecevabilité du pourvoi au motif que la partie demanderesse en cassation aurait acquiescé à la décision attaquée au vu de la présentation d'une demande de paiement de façon échelonnée du montant de la condamnation et du paiement des frais et émoluments.

D'après Votre Cour, l'acquiescement tacite à une décision ne peut être déduit que d'actes ou de faits précis et concordants qui révèlent l'intention certaine de la partie de donner son adhésion à celle-ci. En matière civile, le pourvoi en cassation n'étant pas suspensif, le paiement même volontaire ne suffit pas pour prouver que la partie demanderesse en cassation ait renoncé à une voie de recours qui lui restait ouverte¹.

En l'occurrence, il est constant que hormis le paiement des frais et émoluments, effectué sur la demande écrite des parties défenderesses en cassation², aucun autre paiement n'a été effectué par la partie demanderesse en cassation au titre du jugement entrepris par le pourvoi.

Il résulte encore de l'échange de correspondance entre les mandataires judiciaires des parties que la partie demanderesse en cassation avait présenté la demande de paiement échelonné du montant de la condamnation « *sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves généralement quelconques* »³ et que l'accord sur ce paiement échelonné avait été soumis par le mandataire judiciaire de la partie demanderesse avec la mention que « *ni le présent accord, ni le paiement des échéances, respectivement tout autre paiement, ne vaut acceptation du jugement 2025/TALCH14/00009 du tribunal d'arrondissement du 19 février 2025, n° de rôle TAL-2024-02124 à l'égard duquel mon mandat se réserve tous droits ; notamment le présent accord ne saurait en aucun cas porter atteinte ou entraver en quelque sorte que ce soit le droit de mon mandant d'introduire un recours en cassation ainsi que tout autre recours subséquent ou alternatif contre ledit jugement du 19 février 2025* »⁴.

Il en suit que l'intention certaine de la partie demanderesse d'acquiescer au jugement entrepris par le pourvoi n'est pas établie et que l'exception d'irrecevabilité du pourvoi tiré de l'acquiescement à ce jugement est à rejeter.

Les parties défenderesses en cassation opposent en deuxième lieu l'irrecevabilité du pourvoi au motif que les moyens soulevés ne préciseraient pas quelle serait la partie critiquée de la décision attaquée.

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 mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture et chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous la même sanction, le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué.

¹ Cass. 5 mars 2009, n° 12/09, numéro 2585 du registre.

² Pièce n° 11 de Maître Gérard A. TURPEL.

³ Pièce n° 9 de Maître Gérard A. TURPEL.

⁴ Pièce n° 13 de Maître Gérard A. TURPEL.

Or, la cause d'irrecevabilité invoquée se rapporte au moyen de cassation et ne saurait affecter la recevabilité du pourvoi en lui-même⁵.

Finalement, en troisième lieu, les défendeurs en cassation soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi au motif que le mémoire en cassation omettrait de préciser les dispositions attaquées de l'arrêt ou du jugement.

Aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, le mémoire en cassation précisera les dispositions attaquées de l'arrêt ou du jugement.

Votre Cour retient que l'article 10 précité n'indiquant pas la partie du mémoire où cette précision devra figurer, il est satisfait au vœu de la loi du moment que le mémoire ne laisse subsister aucun doute sur les dispositions attaquées ; que tel est le cas lorsque le mémoire indique l'arrêt ou le jugement contre lequel le mémoire est dirigé et tendant à sa cassation et à son annulation⁶.

En l'espèce, il résulte du mémoire en cassation que le jugement contre lequel le pourvoi est dirigé est indiqué avec précision et que le mémoire tend à la cassation et à l'annulation de ce jugement.

Il en suit que le pourvoi n'est pas irrecevable au titre de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Le pourvoi est encore recevable en ce qu'il a été dirigé contre un jugement qui a été rendu en dernier ressort.

Il a été introduit dans les conditions de délai⁷ et de forme⁸ prévues par la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Il en suit qu'il est recevable.

⁵ Cass. 6 juillet 2023, n° 94 /2023, numéro CAS-2022-00131 du registre ; Cass. 21 mai 2015, n° 47/15, numéro 3505 du registre ; Cass. 27 février 2014, n° 22/14, numéro 3310 du registre.

⁶ Cass. 9 juillet 2015, n° 68/15, numéro 3523 du registre.

⁷ L'arrêt entrepris a été signifié au demandeur en cassation le 13 mars 2025, de sorte que le pourvoi introduit le 12 mai 2025 l'a été dans le délai de deux mois prévu à l'article 7 la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

⁸ Le demandeur en cassation a déposé au greffe de la Cour supérieure de justice un mémoire en cassation signé par un avocat à la Cour, signifié préalablement à son dépôt aux parties défenderesses en cassation, de sorte que les formalités imposées par l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ont été respectées.

Sur le mémoire supplémentaire :

La demanderesse en cassation a encore déposé le 3 juillet 2025 au greffe de la Cour supérieure de justice un mémoire supplémentaire intitulé « *mémoire en réplique* », signifié le 2 juillet, qui répond à l'exception d'irrecevabilité du pourvoi ainsi qu'aux objections en droit soulevées dans le mémoire en réponse des défendeurs en cassation à l'encontre des différents moyens de cassation pour dire que le pourvoi n'est pas fondé.

Aux vœux de l'article 17 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, ce mémoire supplémentaire n'est recevable que pour autant qu'il répond à l'exception d'irrecevabilité du pourvoi et doit être écarté pour le surplus.

Sur les faits et rétroactes :

Par un jugement du 11 janvier 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, avait débouté les époux GROUPE1.) tant de leur demande principale en annulation du contrat de bail à usage d'habitation conclu avec PERSONNE1.) que de leur demande subsidiaire en réduction du loyer.

Par le jugement entrepris par le pourvoi, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation du jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, annulé le contrat de bail conclu entre parties pour cause de dol et a condamné PERSONNE1.) à rembourser aux époux GROUPE1.) l'intégralité du montant des loyers et avances sur charges perçus.

Sur le premier moyen de cassation :

Aux termes du premier moyen de cassation, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir commis un excès de pouvoir en ce qu'ils ont déduit de la mention dans le contrat de bail relative à la présence d'un jardin privatif qu'il s'agissait d'un élément essentiel et déterminant pour les défendeurs en cassation.

L'excès de pouvoir est la transgression par le juge, compétent pour connaître du litige, d'une règle d'ordre public par laquelle la loi a circonscrit son autorité⁹. Il y a excès de pouvoir « *lorsque le juge a cessé de faire œuvre juridictionnelle pour se conduire en*

⁹ BORÉ J. et L., La cassation en matière civile, 6^e édition 2023/2024, n° 73.23 ; Cass. 10 décembre 2020, n° CAS-2019-00177 du registre ; Cass. 19 novembre 2020, n° CAS-2019-00167 du registre ; Cass. 14 juillet 2016, n° 3688 du registre.

*législateur, en administrateur ou pour commettre un abus de force lorsqu'il méconnaît les principes sur lesquelles repose l'organisation de l'ordre judiciaire »*¹⁰.

L'excès de pouvoir est une méconnaissance par le juge de l'étendue de son pouvoir juridictionnel, qui peut se traduire tout aussi bien par un dépassement de ce pouvoir que par une amputation de celui-ci. Un critère de distinction entre l'excès de pouvoir de la simple violation de la loi peut être trouvé dans la localisation de l'erreur du juge. Si elle se situe dans les motifs de la décision, le juge ayant par erreur appliqué une loi qui n'était pas applicable, il s'agit d'une simple violation de la loi. Si, au contraire, le juge ordonne, dans son dispositif, une mesure que la loi dont il fait application ne lui permet en aucun cas de prononcer, il excède alors ses pouvoirs. Pour le dire autrement, si le juge prend une décision que la loi lui permet de prendre à certaines conditions, l'erreur dans l'appréciation de ces conditions est une violation de la loi. Au contraire, si le juge ordonne une mesure que la loi ne lui permet en aucun cas de prendre, il commet un excès de pouvoir¹¹.

Votre Cour considère que le cas d'ouverture de l'excès de pouvoir n'est recevable que pour autant qu'il se réfère à un texte de loi qui aurait été violé¹².

Or, le demandeur en cassation omet de spécifier dans l'énoncé du moyen quelle loi aurait été méconnue par l'excès de pouvoir.

Il en suit, à titre principal, que le moyen est irrecevable.

A titre subsidiaire, le demandeur en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir, dans le cadre de l'appréciation des éléments constitutifs du dol, déduit le caractère essentiel et déterminant pour les parties défenderesses en cassation du jardin privatif dans la conclusion du contrat de bail d'une mention dans le contrat de bail relative à la présence d'un jardin à titre privatif.

Or, ce reproche ne rentre pas dans la définition de l'excès de pouvoir, mais relève de l'appréciation des conditions de la loi, à savoir de l'article 1116 du Code civil relative au dol.

Il en suit, à titre subsidiaire, que le moyen n'est pas fondé.

¹⁰ BORÉ J. et L., précité, n° 73.35.

¹¹ BORÉ J. et L., précité, n° 73.40.

¹² Cass. 16 juin 2022, n° 91/2022, numéro CAS-2021-00098 du registre ; Cass. 9 novembre 2017, n° 3861 du registre ; Cass. 12 mars 2015, n° 3424 du registre.

Sur le deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 53 du Nouveau code de procédure civile et du « principe général du droit interdisant au juge de dénaturer les éléments de la cause ».

Aux termes de ce moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir dénaturé les termes du contrat de bail en caractérisant l'une des composantes de l'appartement donné en location, en l'occurrence le jardin privatif, comme constituant un élément essentiel du contrat de bail, alors que le jardin serait énuméré dans le contrat de bail simplement comme un élément parmi d'autres et sans qu'il n'y soit indiqué qu'il s'agirait d'un élément essentiel pour les parties défenderesses en cassation.

L'article 53 du Nouveau code de procédure civile dispose comme suit : « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.* »

A titre principal, en faisant reproche au tribunal d'arrondissement de Luxembourg d'avoir dénaturé les termes du contrat, la partie demanderesse en cassation fait valoir un grief étranger à la disposition légale visée au moyen qui impose au juge de respecter l'objet du litige.

L'objet du litige, au sens de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, est déterminé par les prétentions respectives des parties, c'est-à-dire leurs demandes principales, reconventionnelles et incidentes, et non par les moyens soulevés de part et d'autre¹³.

Le juge ne peut modifier l'objet du litige qui s'impose à lui, il doit se prononcer sur tout ce qui est demandé et seulement sur ce qui est demandé¹⁴.

En l'espèce, le fait pour les juges d'appel de déduire, dans le cadre de l'appréciation de l'existence d'un dol, le caractère essentiel et déterminant pour les parties défenderesses en cassation de la présence d'un jardin privatif parmi les éléments sur lesquels porte le contrat de bail, d'une mention dans ce contrat indiquant que l'immeuble donné en

¹³ Cass. 10 février 2022, n° 18 / 2022, numéro CAS-2021-00026 du registre.

¹⁴ Article 54 du Nouveau code de procédure civile.

location comporte la jouissance d'un jardin privatif, ne porte pas atteinte à l'objet du litige.

Il en suit, à titre principal, que le moyen est irrecevable.

A titre subsidiaire, il résulte du contrat de bail versé en cause¹⁵ qu'il porte sur un appartement comprenant notamment un jardin privatif.

Il en suit qu'en retenant que le contrat de bail faisait expressément mention de la présence d'un jardin privatif parmi les éléments immobiliers donnés en location, les juges d'appel n'ont pas dénaturé le contrat de bail.

Les juges du fond se sont ensuite appuyés sur ce constat pour conclure, dans le cadre de l'appréciation des éléments constitutifs du dol, au caractère essentiel et déterminant du jardin privatif pour les parties défenderesses en cassation dans la conclusion du contrat de bail. Or, cette appréciation relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de Votre Cour. En effet, il est rappelé que Votre Cour considère que relèvent du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, l'existence d'un vice du consentement¹⁶, d'une erreur sur la substance de l'objet de la convention¹⁷, du caractère déterminant de l'erreur¹⁸ ou l'existence des éléments constitutifs du dol¹⁹.

Il en suit qu'à titre subsidiaire, le moyen n'est pas fondé.

Sur le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 1134 du Code civil en ce que les juges d'appel auraient dénaturé le contrat de bail conclu entre parties.

Le demandeur en cassation reprend à cet égard le même grief que formulé au moyen de cassation précédent, à savoir qu'il reproche aux juges d'appel d'avoir dénaturé les termes du contrat de bail en caractérisant l'une des composantes de l'appartement donné en location, en l'occurrence le jardin privatif, comme constituant un élément essentiel du contrat de bail, alors que le jardin serait énuméré dans le contrat de bail simplement comme un élément parmi d'autres et sans qu'il n'y soit indiqué qu'il s'agirait d'un élément essentiel pour les parties défenderesses en cassation.

¹⁵ Pièce n° 1 de Maître Gérard A. TURPEL; Pièce n° 3 de Maître Marc THEISEN.

¹⁶ Cass. 2 juin 2016, n° 3652 du registre ; Cass. 20 mars 2014, n° 3330 du registre.

¹⁷ Cass. 9 mars 2017, n° 3746 du registre.

¹⁸ Cass. 27 avril 2017, n° 3781 du registre.

¹⁹ Cass. 28 mars 2019, n° CAS-2018-00015 du registre ; Cass. 27 avril 2017, n° 3781 du registre.

Il est renvoyé à cet égard à la réponse donnée subsidiairement au moyen précédent pour dire que ce moyen n'est pas fondé.

Sur le quatrième moyen de cassation :

Le quatrième moyen est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution, des articles 249, alinéa premier, et 587 du Nouveau code de procédure civile et de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme.

Ce moyen est divisé en deux branches.

Sur la première branche du moyen :

Aux termes de la première branche du moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel, en considérant que l'existence d'un jardin privatif parmi les éléments immobiliers donnés en location constituait pour les parties défenderesses en cassation un élément essentiel du contrat de bail, d'avoir fondé leur décision d'annuler le contrat de bail sur un motif erroné.

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.

Les articles 109 de la Constitution, 249, alinéa premier, et 587 du Nouveau code de procédure civile et 6 de la Convention européenne des droits de l'homme ont trait à l'obligation faite aux juges de motiver leurs jugements.

Le moyen tiré de la violation de ces dispositions légales vise le défaut de motivation au sens de l'absence totale de motifs. Ce grief est constitutif d'un vice de forme. Une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation expresse ou implicite, fût-elle incomplète ou viciée, sur le point considéré²⁰.

Il en suit que même à supposer, ainsi que le soutient le demandeur en cassation, que la motivation sur laquelle est fondée la décision d'annuler le contrat de bail soit erronée, ce vice n'est pas sanctionné par les dispositions légales visées au moyen.

Le grief formulé est partant étranger au cas d'ouverture visé au moyen.

²⁰ J. et L. BORÉ, précité, n° 77.41.

Il en suit que le moyen est irrecevable en sa première branche.

Sur la deuxième branche du moyen :

Aux termes de la deuxième branche du moyen, le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir considéré « *qu'en cas de nullité, comme aussi en cas de résolution ou de condition résolutoire, l'effet rétroactif soulève une difficulté particulière dans l'hypothèse des contrats à exécution successive, en particulier lorsqu'ils ont donné naissance à des obligations de faire qui ont été, un temps, exécutées. Le travail accompli ou la jouissance d'un bien, par exemple, ne sont pas susceptibles de restitution. L'anéantissement rétroactif butte sur une situation de fait indélébile* » et « *que les époux GROUPE1.) n'ont jamais occupé les lieux loués. Il s'ensuit que la difficulté prémentionnée ne se pose pas en l'espèce comme il n'y a jamais eu d'exécution successive.* » sans rechercher l'origine de cette inoccupation et notamment si elle était ou non dépendante de la volonté des époux GROUPE1.).

Le demandeur en cassation fait valoir qu'en ne recherchant pas les causes de l'inoccupation des lieux loués et en se bornant uniquement à constater que les lieux loués n'avaient pas été occupés par les locataires, pour en déduire que les locataires n'avaient pas à verser l'indemnité d'occupation, les juges d'appel n'auraient pas motivé leur décision.

A titre principal, en faisant grief au juges d'appel de ne pas avoir recherché si le défaut de jouissance des lieux loués s'explique par une raison dépendante de la volonté les locataires, la demandeur en cassation reproche au jugement entrepris une insuffisance de motifs et vise ainsi en réalité le cas d'ouverture du défaut de base légale qui concerne le cas où la décision entreprise comporte des motifs, de sorte que sa régularité formelle ne saurait être contestée, mais où les motifs sont imprécis ou incomplets à un point tel que la Cour de cassation est dans l'impossibilité de contrôler l'application de la loi²¹. Ce cas d'ouverture à cassation est défini comme étant l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires pour statuer sur le droit²².

A la différence du cas d'ouverture du défaut de motivation visé au moyen, qui constitue un vice de forme, le cas d'ouverture du défaut de base légale constitue un vice de fond²³.

²¹ Idem, n° 78.05.

²² Idem, n°s 78.31 et 78.41.

²³ Idem, n° 78.41.

Le grief invoqué, en ce qu'il relève du cas d'ouverture du défaut de base légale, est partant étranger au cas d'ouverture du défaut de motivation visé au moyen.

Il en suit, à titre principal, que le moyen est irrecevable en sa seconde branche.

A titre subsidiaire, comme indiqué ci-dessus à propos de la première branche du moyen, le moyen tiré de la violation des dispositions légales visées au moyen concerne le défaut de motivation au sens de l'absence de toute motivation. Il est suffi à l'exigence de motivation dès lors que la décision attaquée comporte une motivation, fût-elle erronée, sur le point considéré.

En l'espèce, les motifs en cause sont les suivants :

« Le tribunal rappelle qu'il est de principe qu'en cas de nullité, comme aussi en cas de résolution ou de condition résolutoire, l'effet rétroactif soulève une difficulté particulière dans l'hypothèse des contrats à exécution successive, en particulier lorsqu'ils ont donné naissance à des obligations de faire qui ont été, un temps, exécutées. Le travail accompli ou la jouissance d'un bien, par exemple, ne sont pas susceptibles de restitution. L'anéantissement rétroactif butte sur une situation de fait indélébile.

Force est toutefois de constater qu'il est constant en cause que les époux GROUPE1.) n'ont jamais occupé les lieux loués. Il s'ensuit que la difficulté prémentionnée ne se pose pas en l'espèce comme il n'y a jamais eu d'exécution successive.

La résolution entraîne l'anéantissement rétroactif du titre. Il faut en déduire que les restitutions après résolution doivent permettre de supprimer tous les effets produits par l'acte juridique de manière à remettre les choses dans le même état que si le titre n'avait jamais existé. La rétroactivité de la résolution doit donc rendre à celui qui en bénéficie la jouissance de la chose pendant le temps où il en a été privée : si l'acte a été exécuté, chaque partie devra restituer non seulement ce qu'il a reçu en exécution de l'acte résolu, mais encore tous les fruits de la chose et les intérêts de la somme. Le point de départ du cours de l'intérêt ne correspond cependant pas nécessairement à la date de formation de l'acte résolu, mais au jour de la remise de la somme [...]. »

Par ces motifs, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a formellement motivé sa décision de condamner le demandeur en cassation à rembourser aux défendeurs en cassation l'intégralité des loyers et charges perçus et il a par-là suffi à l'exigence de

motivation imposée par les dispositions légales visées au moyen, peu importe par ailleurs la justesse de cette motivation.

Il en suit, à titre subsidiaire, que le moyen n'est pas fondé en sa seconde branche.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, mais n'est pas fondé.

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

Marc HARPES