

**N° 46 / 15.
du 21.5.2015.**

Numéro 3476 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt et un mai deux mille quinze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Irène FOLSCHIED, conseiller à la Cour de cassation,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Elisabeth WEYRICH, conseiller à la Cour d'appel,
Simone FLAMMANG, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

A), (...), demeurant à (...),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Nuria ZURITA-PERALTA, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

et:

1)la société civile immobilière SOC1), établie et ayant son siège social à (...), représentée par ses gérants actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

défenderesse en cassation,

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

2)B), (...), demeurant professionnellement à (...),

3)C), (...), demeurant professionnellement à (...),

4)D), (...), demeurant professionnellement à (...),

défendeurs en cassation.

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué rendu le 1^{er} juillet 2014 sous le numéro 161108 du rôle par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 9 septembre 2014 par A) à la société civile immobilière SOC1), à B), à C) et à D), déposé au greffe de la Cour le 11 septembre 2014 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 3 novembre 2014 par la société civile immobilière SOC1) à A), à B), à C) et à D), déposé au greffe de la Cour le 7 novembre 2014 ;

Sur le rapport du conseiller Irène FOLSCHEID et sur les conclusions du premier avocat général Jeanne GUILLAUME ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg avait condamné solidairement A), D), B) et C) à payer à la société civile immobilière SOC1) des arriérés de loyer et de charges locatives et avait résilié le contrat de bail existant entre parties ; que sur appels, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, entre autres, encore condamné A) au paiement d'une indemnité d'occupation pour la période du 18 février à fin juin 2014 ;

Sur le premier moyen de cassation:

tiré « *de la violation sinon de la fausse application du droit au double degré de juridiction,*

En ce que

Le tribunal d'arrondissement a statué en instance d'appel en matière d'occupation sans droit ni titre et condamné Me A) comme seul occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis au 6, Bd de la Foire à Luxembourg, à compter du 17 février 2014,

alors que

Le jugement de premier degré, rendu par le juge de paix, était un jugement qui ne portait, respectivement n'avait statué qu'en matière de bail à loyer.

et que

Le droit au double degré de juridiction exige que le litige relatif à l'occupation sans droit ni titre, matière relevant de la responsabilité quasi délictuelle, fort distincte de la matière contractuelle, puisse être jugé tout d'abord par un juge du premier degré et ensuite par un juge/tribunal de deuxième degré. »

Attendu que le tribunal d'arrondissement n'a pas statué en matière d'occupation sans droit ni titre, mais en matière de bail à loyer ; que sur la demande de la société SOC1), formée en instance d'appel et tendant à se voir allouer les loyers échus depuis le jugement de première instance, le demandeur en cassation n'a pas opposé à cette demande le moyen actuellement soulevé ;

Que dans cette mesure le moyen est nouveau et que, étant mélangé de fait et de droit, il est irrecevable ;

Attendu que, dans la mesure où le demandeur en cassation entend se prévaloir, à l'appui de son moyen, de la requalification en indemnité d'occupation des loyers demandés par la société SOC1), il appartient au juge de restituer aux faits et actes litigieux leur qualification exacte, sans que cette requalification imprime un caractère de nouveauté à la demande ;

Que dans cette mesure le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré « de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1382 du Code civil

En ce que

Le tribunal d'arrondissement a condamné Me A) comme seul occupant sans droit ni titre de l'immeuble sis au 6, Bd de la Foire à Luxembourg, à compter du 17 février 2014,

aux motifs que

<< il est acquis en cause que D), B) et C) ont quitté les lieux déjà avant l'audience de plaidoiries en première instance >> sans vérifier ni relever si les précédents colocataires de Me A), en l'espèce les parties sub 2-3-4, ci-dessus, n'occupaient pas les locaux d'une manière quelconque et surtout, s'ils avaient remis les clefs,

alors que

sont également à qualifier d'occupants sans droit ni titre, les locataires qui, après la fin du bail, continuent à occuper les locaux d'une manière quelconque et ne remettent pas les clefs au bailleur, comme en l'espèce les parties sub 2-3-4, ci-dessus mentionnées. » ;

Attendu que devant les juges du fond le demandeur en cassation n'a pas contesté l'affirmation de ses colocataires qu'ils avaient quitté les lieux dès avant l'audience de plaidoiries en première instance ;

Que son moyen est dès lors nouveau et mélangé de fait et de droit ;

Qu'il s'ensuit que le moyen est irrecevable ;

Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la société (SOC1) l'intégralité des frais non compris dans les dépens exposés par elle en instance de cassation ;

Que la Cour de cassation fixe l'indemnité à lui allouer à la somme de 2.000.- euros ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation à payer à la société civile immobilière (SOC1) une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;

condamne le demandeur en cassation aux frais de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Simone FLAMMANG, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.