

**N° 76 / 16.  
du 7.7.2016.**

**Numéro 3626 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg  
du jeudi, sept juillet deux mille seize.**

**Composition:**

Georges SANTER, président de la Cour,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Jean-Claude WIWINIUS, conseiller à la Cour de cassation,  
Nico EDON, conseiller à la Cour de cassation,  
Marie MACKEL, conseiller à la Cour d'appel,  
John PETRY, premier avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**Maître Maïka SKOROCHOD**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-4010 Esch-sur-Alzette, 47, rue de l'Alzette, agissant en sa qualité de curatrice de la société anonyme SOC1), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...), déclarée en état de faillite par jugement du (...), ayant eu son siège social à (...),

**demanderesse en cassation,**

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

**et:**

**X**, demeurant à (...),

**défendeur en cassation,**

**comparant par Maître Benoît ENTRINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en l'étude duquel domicile est élu.

=====

## **LA COUR DE CASSATION :**

Vu le jugement attaqué rendu le 19 juin 2015 sous le numéro 165.678 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 3 août 2015 par la société anonyme SOC1) à X, déposé au greffe de la Cour le 10 août 2015 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 19 janvier 2016 par X à Maître Maïka SKOROCHOD, agissant en sa qualité de curatrice de la faillite de la société SOC1), prononcée par jugement du 18 septembre 2015, déposé au greffe de la Cour le 27 janvier 2016, mémoire qui est à prendre en considération pour être intervenu après le jugement de faillite et avant la reprise de l'instance par le curateur ;

Vu l'acte de reprise d'instance signifié le 1<sup>er</sup> mars 2016 par Maître Maïka SKOROCHOD, agissant ès qualités, à X, déposé au greffe de la Cour le 3 mars 2016 ;

Sur le rapport du conseiller Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Georges WIVENES ;

### **Sur la recevabilité du pourvoi, qui est contestée :**

Attendu que le défendeur en cassation conclut à l'irrecevabilité du pourvoi au motif qu'à défaut par le curateur de la faillite de l'avoir réassigné conformément à l'article 489, alinéa 2, du Nouveau code de procédure civile, aucune instance ne serait liée, de sorte que la Cour de cassation ne serait pas valablement saisie ;

Attendu que le pourvoi en cassation a été introduit dans les forme et délai légaux par la société SOC1) avant sa déclaration en état de faillite ;

Que le jugement de faillite a interrompu l'instance en cassation ;

Que du fait de la signification du mémoire en réponse par le défendeur en cassation au curateur de la faillite et de la reprise subséquente de l'instance par ce dernier, celle-ci a repris son cours en l'état où elle se trouvait au moment où elle a été interrompue, le pourvoi en cassation conservant toute son efficacité ;

Qu'il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité du pourvoi n'est pas fondé ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon le jugement attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, avait, suite à la résiliation du contrat de bail

ayant existé entre parties, condamné la société anonyme SOC1) à payer à X des loyers, une indemnité d'occupation et une indemnité de relocation et avait dit non fondée une demande en dommages-intérêts de la locataire ; que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en instance d'appel, a confirmé cette décision ;

**Sur le premier moyen de cassation :**

tiré « de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1719 du Code civil,

*en ce que, par jugement d'appel confirmatif attaqué, le tribunal d'arrondissement a déclaré non fondé l'appel et a confirmé le jugement du 26 septembre 2014 qui a déclaré fondée la demande en paiement des loyers, indemnités d'occupation et indemnités de relocation formée par X et a déclaré infondée la demande formée par la société anonyme SOC1) SA en dommages et intérêts au motif que le bailleur n'aurait pas violé son obligation de délivrance, en se basant uniquement sur des éléments de fait - et particulièrement sur le fait qu'il n'y avait pas nécessité pour les sous-locataires de quitter les lieux lors de la réalisation des travaux de mise en conformité - éléments de fait qui prouveraient qu'il n'y avait pas impossibilité matérielle d'occuper les lieux loués,*

*alors qu'il peut également y avoir violation de l'obligation de délivrance si le fait que les lieux, bien que pouvant matériellement être occupés, ne peuvent pas être occupés ou sous-loués pour des raisons juridiques, étant non-conformes aux normes de sécurité, le non-respect de ces normes de sécurité étant susceptible d'entraîner des conséquences importantes et graves pour le locataire notamment en termes de responsabilités pénale et civile. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, de la possibilité d'exploiter les lieux loués et de la preuve de l'impossibilité d'une sous-location ;

Qu'il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli ;

**Sur le deuxième moyen de cassation :**

tiré « de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1721 du Code civil,

*en ce que, par jugement d'appel confirmatif attaqué, le tribunal d'arrondissement a déclaré non fondé l'appel et a confirmé le jugement du 26 septembre 2014 qui a déclaré fondée la demande en paiement des loyers, indemnités d'occupation et indemnités de relocation formée par X et a déclaré infondée la demande formée par la société anonyme SOC1) SA en dommages et intérêts au motif qu'il y avait lieu de rejeter l'exception basée sur la garantie due par le bailleur pour les vices cachés en estimant, sur base de nombreuses*

*références jurisprudentielles et doctrinales relatives à la garantie des vices cachés due par les vendeurs, qu'on n'est pas en présence de vices cachés alors que le locataire aurait dû se rendre compte de l'existence de ces vices au moment de la conclusion du bail,*

*alors que les obligations du locataire de vérifier les lieux avant la conclusion du contrat de bail sont bien moins intenses et moins importantes que les obligations de vérification qui pèsent sur un acheteur. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de violation de la disposition visée au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond, de l'existence de vices cachés affectant la chose louée ;

Qu'il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli ;

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

*tiré « de l'obligation de motivation des jugements et partant de la violation, sinon de la fausse application de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile et de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme,*

*en ce que, par jugement d'appel confirmatif attaqué, le tribunal d'arrondissement a déclaré non fondé l'appel et a confirmé le jugement du 26 septembre 2014 qui a déclaré fondée la demande en paiement des loyers, indemnités d'occupation et indemnités de relocation formée par X et a déclaré infondée la demande formée par la société anonyme SOCI) SA en dommages et intérêts sans prendre position sur l'attitude du bailleur,*

*alors que la demanderesse en cassation estimait aux termes de son acte d'appel, qu'il convenait de tenir compte de l'attitude (fautive) du bailleur puisque son acte d'appel était notamment motivé comme suit :*

*<< que de telles vérifications entrent manifestement dans les obligations du bailleur qui doit garantir la chose louée de tous les vices et défauts qui en empêchent l'usage ;*

*qu'en effet, 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 >> ;*

*que dans ce contexte, il a été admis en jurisprudence que le propriétaire est censé connaître la structure défectueuse de son immeuble, de sorte que sa responsabilité est engagée, qu'il ait connu le vice ou non, qu'il soit de bonne ou de mauvaise foi ;*

...

*qu'en l'espèce, dans la mesure où le bailleur a inséré dans l'article 14 du contrat de bail du 22 février 2008 la clause selon laquelle << le Preneur (...) (est uniquement) responsable du maintien des lieux loués en conformité avec le permis*

*de bâtir et avec toute législation, réglementation, normes, consignes ou avis émanant des autorités compétentes, des organismes agréés ou des compagnies d'assurances, et relative aux conditions de lutte contre l'incendie, des règlements applicables en matière de sécurité des travailleurs et de toute autre législation qui pourrait venir s'appliquer aux lieux pendant toute la période du bail >>, il a implicitement mais nécessairement confirmé et/ou admis qu'au moment de la signature du bail - contrairement à ce qui allait s'avérer plus tard - les lieux étaient conformes notamment avec toute législation, réglementation, normes, consignes ou avis émanant des autorités compétentes, des organismes agréés ou des compagnies d'assurances, et relative aux conditions de lutte contre l'incendie, des règlements applicables en matière de sécurité des travailleurs et de toute autre législation qui pourrait venir s'appliquer aux lieux ;*

*...  
que dès lors, si une négligence certaine a été commise, elle n'a pu l'être que par le bailleur et non pas par le locataire. >> » ;*

Attendu que les juges d'appel, en décidant, après un examen minutieux des faits, que l'ignorance des vices affectant les lieux loués était imputable à la seule négligence de la locataire de procéder aux vérifications requises, ont implicitement, mais nécessairement rejeté le moyen de celle-ci relatif à une faute du bailleur ;

Qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé ;

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

*tiré « de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1134 du Code civil, sinon des articles 1147 et suivants du Code civil, sinon encore des articles 1382 et suivants du Code civil,*

*en ce que, par jugement d'appel confirmatif attaqué, le tribunal d'arrondissement a déclaré non fondé l'appel et a confirmé le jugement du 26 septembre 2014 qui a déclaré fondée la demande en paiement des loyers, indemnités d'occupation et indemnités de relocation formée par X et a déclaré infondée la demande formée par la société anonyme SOC1) SA en dommages et intérêts en se basant exclusivement sur l'existence d'une faute dans le chef du locataire,*

*alors que le fait que le locataire ait commis une faute dans le cadre de la vérification des lieux loués en ne constatant pas un vice qu'il aurait dû découvrir est insuffisant pour exclure toute faute de la part du bailleur puisqu'à côté des obligations à charge du locataire, il existe des obligations à charge du bailleur, à savoir notamment une obligation de conseil et d'information et une obligation de réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'immeuble, de telle sorte que la violation par le locataire de ses obligations n'implique ni l'absence de violation de ses obligations par le bailleur, ni l'impossibilité de ne procéder qu'à une indemnisation limitée. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de violation des dispositions visées au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les

juges du fond, de l'existence d'une faute du bailleur susceptible d'engager sa responsabilité ;

Qu'il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli ;

**Sur le cinquième moyen de cassation :**

*tiré « de la dénaturation des éléments de preuve présentés par la demanderesse en cassation et partant de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1134 du Code civil,*

*en ce que, par jugement d'appel confirmatif attaqué, le tribunal d'arrondissement a déclaré non fondé l'appel et a confirmé le jugement du 26 septembre 2014 qui a déclaré fondée la demande en paiement des loyers, indemnités d'occupation et indemnités de relocation formée par X et a déclaré infondée la demande formée par la société anonyme SOC1) SA en dommages et intérêts au motif que << l'appelante reste toujours en défaut de prouver que la résiliation des contrats de sous-location ait été conditionnée par les déficiences constatées et le défaut conséquent du "certificate of occupancy" >>,*

*alors que le tribunal fait dire aux pièces déposées par la demanderesse en cassation le contraire de ce qu'elles disent puisque la demanderesse en cassation avait déposé deux pièces claires et précises ne nécessitant pas de travail d'interprétation, à savoir en pièce 5 un contrat de sous-location qui, à l'avant-dernier paragraphe de la page 7 prévoyait une condition suspensive (<< This agreement shall not be effective until the Client receives a Certificate of Occupancy for the Premises >>) et en pièce 9, la lettre de l'avocat de ce sous-locataire informant la demanderesse en cassation de l'application de cette condition suspensive (<< this letter represents formal notice that the Lease Agreement is null and void, according to its terms, including but not limited to, the next to last paragraph on page 7 of the Lease Agreement >>. » ;*

Attendu que sous le couvert du grief de dénaturation d'un écrit, produit comme élément de preuve, le moyen ne vise qu'à remettre en discussion des faits souverainement appréciés par les juges du fond ;

Qu'il s'ensuit que le moyen ne saurait être accueilli ;

**Sur le sixième moyen de cassation :**

*tiré « de l'obligation de motivation des jugements et partant de la violation, sinon de la fausse application de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile et de l'article 6 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme,*

*en ce que le tribunal d'arrondissement a rejeté la demande en réduction du taux d'intérêt conventionnel en se basant sur les dispositions de l'article 1153 du Code civil,*

*alors que la demande en réduction de la clause pénale était basée sur l'alinéa 2 de l'article 1152 du Code civil qui dispose que << Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire >> de telle sorte qu'en répondant à cette demande sur base d'un autre article, le tribunal a répondu à cette demande par un jugement non ou mal motivé. » ;*

Attendu que le défaut de motifs est un vice de forme ; qu'un jugement est régulier en la forme dès qu'il comporte un motif sur le point considéré, fût-il incomplet ou vicié ;

Attendu qu'il ressort du moyen même que l'arrêt est motivé sur le point critiqué ;

Qu'il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé ;

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

Attendu que les dépens de l'instance en cassation étant à mettre à charge de la masse de la faillite de la société anonyme SOC1), la demande de la curatrice en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

#### **Par ces motifs :**

rejette le pourvoi ;

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

met les dépens de l'instance en cassation à charge de la masse de la faillite de la société anonyme SOC1), dont distraction au profit de Maître Benoît ENTRINGER, sur ses affirmations de droit.

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