

**N° 50 / 2017
du 18.5.2017.**

Numéro 3803 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, dix-huit mai deux mille dix-sept.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Nico EDON, conseiller à la Cour de cassation,
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,
Nathalie JUNG, conseiller à la Cour d'appel,
Marie-Jeanne KAPPWEILER, premier avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

1) A),

2) B),

les deux demeurant à (...),

demandeurs en cassation,

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

et:

C), demeurant à (...),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu.

LA COUR DE CASSATION :

Vu le jugement attaqué, numéro 145/2016, rendu le 17 juin 2016 sous le numéro 174.717 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 20 juillet 2016 par A) et B) à C), déposé au greffe de la Cour le 29 juillet 2016 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 23 août 2016 par C) à A) et à B), déposé au greffe de la Cour le 26 août 2016 ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et sur les conclusions du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que suivant contrat de bail, les demandeurs en cassation avaient pris en location un appartement appartenant à la défenderesse en cassation; que le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette avait condamné les locataires à payer à la bailleuse des arriérés de loyer et de charges locatives, avait résilié le contrat entre parties et avait ordonné le déguerpissement des locataires ; que sur appel des demandeurs en cassation, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par réformation, a réduit le montant de la condamnation pécuniaire et a constaté que les arriérés de loyer réclamés devant le juge de première instance étaient apurés fin décembre 2015 ; que pour le surplus, le tribunal a confirmé la décision entreprise, sauf à reporter le délai de déguerpissement ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que la partie défenderesse en cassation soulève l'irrecevabilité du pourvoi en cassation, sinon des sept premiers moyens de cassation, pour défaut d'intérêt dans le chef des demandeurs en cassation, du fait de l'absence de condamnation à payer des arriérés de loyer dans le dispositif du jugement entreprise ;

Attendu que le mémoire en cassation précise que l'intégralité du dispositif du jugement est entreprise ; que le jugement comprend, outre la question des arriérés de loyer, d'autres dispositions susceptibles de faire grief aux parties demandresses en cassation qui ont, dès lors, intérêt à l'attaquer ; que l'irrecevabilité éventuelle d'un moyen n'a pas d'incidence sur la recevabilité du pourvoi ;

Qu'il en suit que le moyen n'est pas fondé et que le pourvoi, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable ;

Sur les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, huitième et neuvième moyens de cassation réunis :

tirés, **le premier, première branche**, « de la violation de l'article 89 de la Constitution pour contradiction de motifs valant défaut de motifs, et

deuxième branche, de la violation de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales au vœu duquel la motivation des décisions judiciaires fait partie des critères d'un procès équitable,

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg après avoir retenu dans la motivation du jugement (page 4, 2^e alinéa) : Elle (i.e. la bailleresse) confirme qu'entretemps tous les arriérés ont été apurés, en a déduit (même page second dernier alinéa) En l'espèce, il résulte (des) éléments de la cause et notamment des pièces versées en cause et des explications recueillies à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2016 que lors des plaidoiries devant le juge de première instance les arriérés de loyer se sont chiffrés non pas au montant réclamé de 7.625 euros, mais à celui de 3.350 euros. Il y a partant lieu de réformer le juge de première instance sur ce point et de ramener la condamnation de A) et B) au montant de 3.350 euros

alors que le tribunal, sur base de ses premières constatations tirées de l'aveu de la bailleresse aurait dû constater l'apurement de la dette et qu'en retenant une dette à charge des locataires, il s'est contredit. » ;

le deuxième, première branche, « de la violation de l'article 89 de la Constitution pour défaut de réponse à conclusions constituant une absence de motifs, et

deuxième branche, de la violation de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales au vœu duquel la motivation suffisante des décisions judiciaires fait partie des critères d'un procès équitable ;

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg après avoir retenu dans la motivation du jugement (page 4, 2^e alinéa) : Elle (i.e. la bailleresse) confirme qu'entretemps tous les arriérés ont été apurés, en a déduit (même page second dernier alinéa) En l'espèce, il résulte (des) éléments de la cause et notamment des pièces versées en cause et des explications recueillies à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2016 que lors des plaidoiries devant le juge de première instance les arriérés de loyer se sont chiffrés non pas au montant réclamé de 7.625 euros, mais à celui de 3.350 euros. Il y a partant lieu de réformer le juge de première instance sur ce point et de ramener la condamnation de A) et B) au montant de 3.350 euros

alors que le tribunal se limitant à examiner la dette des demandeurs en cassation en première instance devant le juge de paix n'a pas - comme il aurait dû le faire pour asseoir sa condamnation - considéré leur dette au moment où il a statué omettant ainsi de répondre aux conclusions des locataires qui avaient fait valoir dans leur acte d'appel le paiement intégral (cf acte d'appel p. 3 sub Quant au

non-paiement des loyers) et avaient conclu à dire non fondées les demandes de la partie intimée, ceci en présence de l'aveu de la bailleresse qui a, selon les juges d'appel eux-mêmes, reconnu le paiement intégral. » ;

le troisième, *« de la violation de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile,*

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg après avoir retenu dans la motivation du jugement (page 4, 2e alinéa) : Elle (i.e. la bailleresse) confirme qu'entretemps tous les arriérés ont été apurés, en a déduit (même page second dernier alinéa) En l'espèce, il résulte (des) éléments de la cause et notamment des pièces versées en cause et des explications recueillies à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2016 que lors des plaidoiries devant le juge de première instance les arriérés de loyer se sont chiffrés non pas au montant réclamé de 7.625 euros, mais à celui de 3.350 euros. Il y a partant lieu de réformer le juge de première instance sur ce point et de ramener la condamnation de A) et B) au montant de 3.350 euros,

alors que le tribunal, sur base de ses premières constatations aurait dû constater l'apurement de la dette et qu'en retenant une dette à charge des locataires, il s'est contredit, ceci en violation de l'article cité qui exige une motivation des décisions judiciaires. » ;

le quatrième, *« de la violation de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile,*

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg après avoir retenu dans la motivation du jugement (page 4, 2e alinéa) : Elle (i.e. la bailleresse) confirme qu'entretemps tous les arriérés ont été apurés, en a déduit (même page second dernier alinéa) En l'espèce, il résulte (des) éléments de la cause et notamment des pièces versées en cause et des explications recueillies à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2016 que lors des plaidoiries devant le juge de première instance les arriérés de loyer se sont chiffrés non pas au montant réclamé de 7.625 euros, mais à celui de 3.350 euros. Il y a partant lieu de réformer le juge de première instance sur ce point et de ramener la condamnation de A) et B) au montant de 3.350 euros,

alors que le tribunal se limitant à examiner la dette des demandeurs en cassation en première instance devant le juge de paix n'a pas - comme il aurait dû le faire pour asseoir sa condamnation - considéré leur dette au moment où il a statué omettant ainsi de répondre aux conclusions des locataires qui avaient fait valoir dans leur acte d'appel le paiement intégral et avaient conclu à dire non fondées les demandes de la partie intimée, ceci en présence de l'aveu de la bailleresse qui a, selon les juges d'appel eux-mêmes, reconnu le paiement intégral, violation ainsi l'article cité qui exige une motivation des décisions judiciaires. » ;

le cinquième, « de la violation de l'article 1728 alinéa 2 du Code civil pour manque de base légale

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg après avoir retenu dans la motivation du jugement (page 4, 2^e alinéa) : Elle (i.e. la bailleuse) confirme qu'entretiens tous les arriérés ont été apurés, en a déduit (même page second dernier alinéa) En l'espèce, il résulte (des) éléments de la cause et notamment des pièces versées en cause et des explications recueillies à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2016 que lors des plaidoiries devant le juge de première instance les arriérés de loyer se sont chiffrés non pas au montant réclamé de 7.625 euros, mais à celui de 3.350 euros. Il y a partant lieu de réformer le juge de première instance sur ce point et de ramener la condamnation de A) et B) au montant de 3.350 euros, pour les condamner ensuite au montant dit,

alors qu'en statuant ainsi et en condamnant les demandeurs en cassation à des arriérés de loyer sans rechercher si lors de sa saisine tous les loyers avaient été apurés, le tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision » ;

le huitième, « de la violation de l'article 1741 du Code civil pour défaut de base légale,

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour prononcer la résiliation du bail, a retenu ... Dans la mesure où il y a eu des arriérés de loyers en souffrance au moment où le juge de première instance a statué A) et B) ont été en défaut d'honorer leur obligation leur incombant en leur qualité de locataires bien qu'actuellement, contrairement aux plaidoiries de C), ils s'acquittent de leur dette locative dans les termes conventionnellement retenus, à savoir le 15 de chaque mois.

Il s'y ajoute qu'ils n'ont pas réagi au courrier de C) du 22 novembre 2015 (intitulé dernier avertissement) et n'ont à aucun moment invoqué des difficultés financières pour honorer leur engagement,

ceci sans considérer les pièces soumises qui établissent le paiement de tous les arriérés de loyer les 4 mars 2015, à raison de 4.275 euros par l'Office social de Dudelange, de 2.148,50 le 20 avril 2016 par la prise en charge de l'Office social et de 3.510 euros le 23 mars 2015 par les locataires et les courriers des locataires des 20 mars 2015 et 17 décembre 2015 invoquant, contrairement aux dires du tribunal, les difficultés financières subies par les demandeurs en cassation omettant ainsi de caractériser à suffisance les éléments de fait entraînant le non-paiement des loyers comme constituant un manquement du locataire,

alors que, selon la disposition visée, le contrat de bail se résout par le défaut du preneur de remplir ses engagements » ;

et le neuvième, « de la violation de l'article 1741 du Code civil,

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour prononcer la résiliation du bail, a retenu ... Dans la mesure où il y a eu des arriérés de loyers en

souffrance au moment où le juge de première instance a statué A) et B) ont été en défaut d'honorer leur obligation leur incombant en leur qualité de locataires bien qu'actuellement, contrairement aux plaidoiries de C), ils s'acquittent de leur dette locative dans les termes conventionnellement retenus, à savoir le 15 de chaque mois.

Il s'y ajoute qu'ils n'ont pas réagi au courrier de C) du 22 novembre 2015 (intitulé dernier avertissement) et n'ont à aucun moment invoqué des difficultés financières pour honorer leur engagement,

ceci sans considérer les pièces soumises qui établissent le paiement de tous les arriérés de loyer à raison de 4.275 euros et de 2.148,50 par l'Office social de Dudelange, et de 3.510 euros le 23 mars 2015 par les locataires et les courriers des locataires des 20 mars 2015 et 17 décembre 2015 invoquant, contrairement aux dires du tribunal, les difficultés financières subies par les demandeurs en cassation omettant ainsi d'établir un non-paiement des loyers comme constituant un manquement du locataire,

alors que, selon la disposition visée, le contrat de bail se résout par le défaut du preneur de remplir ses engagements. » ;

Attendu que les demandeurs en cassation font grief, en substance, à la juridiction d'appel de les avoir condamnés à payer des arriérés de loyer et de ne pas avoir constaté l'apurement de la dette ;

Attendu que dans le dispositif de la décision attaquée, la juridiction d'appel, après avoir réduit le montant des arriérés de loyer alloués, retient expressément que ceux-ci ont été apurés fin décembre 2015, soit après la décision de première instance et avant l'acte d'appel ;

Qu'il en suit que les moyens manquent en fait ;

Sur les sixième et onzième moyens de cassation réunis :

tirés, le sixième, « de la violation de l'article 1134 du Code civil,

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg après avoir retenu dans la motivation du jugement (page 4, 2e alinéa) : Elle (i.e. la bailleuse) confirme qu'entretiens tous les arriérés ont été apurés, en a déduit (même page second dernier alinéa) En l'espèce, il résulte (des) éléments de la cause et notamment des pièces versées en cause et des explications recueillies à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2016 que lors des plaidoiries devant le juge de première instance les arriérés de loyer se sont chiffrés non pas au montant réclamé de 7.625 euros, mais à celui de 3.350 euros. Il y a partant lieu de réformer le juge de première instance sur ce point et de ramener la condamnation de A) et B) au montant de 3.350 euros, pour les condamner ensuite au montant dit,

dénaturant ainsi les éléments de preuve (Cass. Civ. fr. 3e, 3.02.1976, Bull. civ. No 41)

alors que selon pièces produites en cause et selon aveu de la partie bailleresse tous les loyers avaient été payés et que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dès lors dénaturé les éléments de preuve du dossier et violé le texte susvisé ; (La technique de cassation. Contrôle de la dénaturation des éléments de preuve) » ;

et le onzième, « de la violation de l'article 1134 du Code civil,

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour prononcer la résiliation du bail, a retenu ... Dans la mesure où il y a eu des arriérés de loyers en souffrance au moment où le juge de première instance a statué A) et B) ont été en défaut d'honorer leur obligation leur incombant en leur qualité de locataires bien qu'actuellement, contrairement aux plaidoiries de C), ils s'acquittent de leur dette locative dans les termes conventionnellement retenus, à savoir le 15 de chaque mois.

Il s'y ajoute qu'ils n'ont pas réagi au courrier de C) du 22 novembre 2015 (intitulé dernier avertissement) et n'ont à aucun moment invoqué des difficultés financières pour honorer leur engagement,

dénaturant ainsi les éléments de preuve (Cass. Civ. fr. 3e, 3.02.1976, Bull. civ. No 41)

alors que selon pièces produites en cause et selon aveu de la partie bailleresse tous les loyers avaient été payés et que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dès lors dénaturé les éléments de preuve du dossier et violé le texte susvisé (La technique de cassation. Contrôle de la dénaturation des éléments de preuve) » ;

Attendu que l'article 1134 du Code civil, qui régit l'effet obligatoire des conventions, est étranger au grief invoqué, qui est tiré d'une prétendue dénaturation des éléments de preuve;

Qu'il en suit que les moyens sont irrecevables ;

Sur les septième et dixième moyens de cassation réunis:

tirés, **le septième,** « de la violation de l'article 1315 du Code civil,

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg après avoir retenu dans la motivation du jugement (page 4, 2^e alinéa) : Elle (i.e. la bailleresse) confirme qu'entretiens tous les arriérés ont été apurés, en a déduit (même page second dernier alinéa) En l'espèce, il résulte (des) éléments de la cause et notamment des pièces versées en cause et des explications recueillies à l'audience des plaidoiries du 13 mai 2016 que lors des plaidoiries devant le juge de première instance les arriérés de loyer se sont chiffrés non pas au montant réclamé de 7.625 euros, mais à celui de 3.350 euros. Il y a partant lieu de réformer le juge de première instance sur ce point et de ramener la condamnation de A) et B) au montant de 3.350 euros, pour les condamner ensuite au montant dit,

alors que selon l'article 1315 du Code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, et que la bailleresse a reconnu le paiement intégral,

et que selon l'article 1315 du Code civil encore, réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation et que les débiteurs initiaux ont prouvé le règlement intégral » ;

et le dixième, *« de la violation de l'article 1315 du Code civil,*

en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour prononcer la résiliation du bail, a retenu ... Dans la mesure où il y a eu des arriérés de loyers en souffrance au moment où le juge de première instance a statué A) et B) ont été en défaut d'honorer leur obligation leur incombant en leur qualité de locataires bien qu'actuellement, contrairement aux plaidoiries de C), ils s'acquittent de leur dette locative dans les termes conventionnellement retenus, à savoir le 15 de chaque mois.

Il s'y ajoute qu'ils n'ont pas réagi au courrier de C) du 22 novembre 2015 (intitulé dernier avertissement) et n'ont à aucun moment invoqué des difficultés financières pour honorer leur engagement,

alors que selon l'article 1315 du Code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, et que la bailleresse a reconnu le paiement intégral,

et que selon l'article 1315 du Code civil encore, réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation et que les débiteurs initiaux ont prouvé le règlement intégral » ;

Attendu qu'aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, en quoi la décision attaquée encourt le reproche allégué ;

Attendu que les deux moyens manquent de la précision requise en ce qu'ils omettent d'indiquer en quoi la juridiction d'appel aurait procédé à un renversement de la charge de la preuve ;

Qu'il en suit que les moyens sont irrecevables ;

Sur le douzième moyen de cassation :

tiré « de la violation de l'article 6,1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales,

en ce que le tribunal pour condamner les demandeurs en cassation à des arriérés de loyer non redus et à un déguerpissement des lieux, a omis de considérer

les pièces produites en cause et l'aveu de la bailleresse établissant le paiement de tous les loyers, privant ainsi les demandeurs en cassation d'un procès équitable,

alors que selon la disposition citée toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement. » ;

Attendu qu'aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, en quoi la décision attaquée encourt le reproche allégué ;

Attendu que le moyen manque de la précision requise en ce qu'il omet d'indiquer en quoi la juridiction d'appel n'aurait pas entendu équitablement la cause des demandeurs en cassation ;

Qu'il en suit que le moyen est irrecevable ;

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu que les demandeurs en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

Par ces motifs,

rejette le pourvoi ;

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

condamne les demandeurs en cassation à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

condamne les demandeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Elisabeth ALEX, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Madame Marie-Jeanne KAPPWEILER, premier avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.