

**N° 23 / 2021**  
**du 11.02.2021**  
**Numéro CAS-2020-00030 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, onze février deux mille vingt-et-un.**

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Serge THILL, président de chambre à la Cour d'appel,  
Isabelle JUNG, avocat général,  
Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

**Entre:**

**la société à responsabilité limitée W),**

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,**

**et:**

**l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par le Ministre d'Etat, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine,**

**défendeur en cassation,**

**comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH, 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 instance par Maître François KREMER, avocat à la Cour.**

---

Vu le jugement attaqué, numéro 2019TALCH03/00274, rendu le 17 décembre 2019 sous le numéro TAL-2019-07119 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 le 27 février 2020 par la société à responsabilité limitée W) à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, déposé le 28 février 2020 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 20 mai 2020 par l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG à la société W), déposé le 27 mai 2020 au greffe de la Cour, dans le délai légal au regard du règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et les conclusions de l'avocat général Monique SCHMITZ ;

### **Sur les faits**

Selon le jugement attaqué, le défendeur en cassation avait résilié le contrat de bail commercial conclu avec la demanderesse en cassation. Une demande en renouvellement du contrat de bail avait été rejetée au motif que la demanderesse avait cessé ses activités commerciales en cours de procédure. Le juge de paix de Luxembourg, saisi par la demanderesse en cassation d'une demande en paiement d'une indemnité d'éviction dirigée contre le défendeur en cassation, avait déclaré cette demande irrecevable. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé cette décision.

### **Sur le premier moyen de cassation**

#### **Enoncé du moyen**

*« Tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 3 des dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil et combiné aux articles 1762-11, 1762-12 et 4 du Code civil,*

#### **Pris en sa première branche :**

*En ce que les juges d'appel, pour déclarer irrecevable la demande d'indemnité d'éviction de la partie demanderesse en cassation, ont retenu que :*

*- << La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial ayant inséré l'article 1762-12 dans le code civil n'est donc pas applicable en l'espèce >>,*

*Alors que la recevabilité de la demande en indemnité d'éviction de la partie demanderesse en cassation ne doit pas être appréciée par rapport à l'existence ou non d'un contrat de bail au moment de l'entrée en vigueur de la loi, mais par rapport à la recevabilité de la demande en renouvellement, expressément prévue par les dispositions transitoires de l'article 3(2) précité, combiné à l'article 1767-12 du présent Code*

## **Pris en sa deuxième branche :**

*En ce que les juges d'appel, pour déclarer irrecevable la demande d'indemnité d'éviction de la partie demanderesse en cassation, ont également retenu que :*

*- << Le législateur n'a pas prévu d'exception au principe de non-rétroactivité en ce qui concerne les demandes en obtention d'une indemnité d'éviction introduite suite à une demande en renouvellement de bail déclarée recevable mais non fondée >>*

*Que ce faisant, les juges d'appel se sont attachés au sens littéral du texte de l'article 3(2) de la loi nouvelle, sans égard aux effets juridiques qu'entraîne une demande en renouvellement. ».*

## **Réponse de la Cour**

### **Sur les deux branches réunies du moyen**

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, dans ses deux branches, sans distinction, la violation de l'article 3 de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, celle de l'article 1762-11 du Code civil, celle de l'article 1762-12 du même code et celle de l'article 4 du même code qui traitent respectivement des dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018, précitée, des modalités de résiliation du bail et de refus de renouvellement du bail, de l'indemnité d'éviction en cas de résiliation du bail et de refus de renouvellement du bail et du déni de justice, partant plusieurs cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen, pris en ses deux branches, est irrecevable.

### **Sur le second moyen de cassation**

#### **Énoncé du moyen**

*« Tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile,*

*En ce que le jugement attaqué, qui est un jugement confirmatif, a été rendu << en matière de bail commercial >>, alors que le jugement de première instance a été rendu << en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre >>,*

*que les juges d'appel n'ont toutefois pas motivé leur décision, ni mentionné les raisons pour lesquelles par opposition au juge de paix, ils n'ont statué qu'en*

*matière de bail commercial, à l'exclusion de la matière << d'occupation sans droit ni titre >>. ».*

### **Réponse de la Cour**

La demanderesse en cassation avait saisi le juge de paix, siégeant en matière de bail commercial, d'une demande introduite sur base de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial. Les juges d'appel ont retenu qu'ils siégeaient en matière de bail commercial. L'absence de motivation alléguée ne cause, dès lors, aucun préjudice à la demanderesse en cassation.

Il en suit que le moyen est irrecevable pour défaut d'intérêt.

### **Sur les demandes 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.

Il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

### **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 ;

condamne la demanderesse en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS en présence de l'avocat général Isabelle JUNG et du greffier Daniel SCHROEDER.

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

## **W) SARL contre ETAT du GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG (n° CAS-2020-00030 du registre)**

Le pourvoi en cassation introduit par la société W) SARL par mémoire en cassation signifié le 27 février 2020 à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 28 février 2020, est dirigé contre le jugement n° 2019-TALCH03/00274 rendu le 17 décembre 2019 par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel. Le jugement dont pourvoi fut signifié à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg en date du 3 janvier 2020.

Le pourvoi en cassation a été interjeté dans les forme et délai prévus aux articles 7 et 10 de la loi du 18 février 1885.

L'Etat du Grand-Duché de Luxembourg a signifié un mémoire en réponse le 20 mai 2020 et l'a déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 27 mai 2020.

Ledit mémoire n'ayant pas été signifié et déposé endéans le délai de deux mois, tel que prescrit aux articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, il n'est pas à considérer.

### **Faits et rétroactes :**

Le contrat de bail commercial, signé entre parties le 18 mai 2012, fut résilié par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg par lettre recommandée du 20 juin 2017, ce avec préavis et avec effet au 31 décembre 2017.

Une première demande en sursis commercial, introduite par requête du 12 octobre 2017, fut déclarée non fondée par jugement rendu le 14 mars 2018, confirmé en instance d'appel par jugement du 29 mai 2018. Une deuxième demande en sursis commercial, également introduite suivant par requête du 12 octobre 2017, ne fut pas plaidée.

Suite à la demande en déguerpissement introduite par l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg par requête du 5 janvier 2018, le juge de paix, par jugement rendu le 13 décembre 2018<sup>1</sup>, non appelé, après avoir constaté que le bail est valablement résilié avec effet au 31 décembre 2017, que W) SARL est à considérer comme occupant sans droit ni titre, l'a condamnée à déguerpier endéans un délai de deux mois à partir de la notification du jugement.

---

<sup>1</sup> la décision ne fut pas appelée ;

Par requête du 3 mars 2018, W) SARL a introduit une demande en renouvellement sur base de l'article 3(2) de la loi du 3 février 2018. Par jugement rendu le 9 novembre 2018, statuant en prosécution du jugement du 25 juin 2018<sup>2</sup>, le juge de paix a déclaré non fondée la demande faute d'intérêt à agir dans le chef de la requérante, motif pris de ce qu' « *au moment de l'introduction de la demande la requérante avait un intérêt né et actuel pour tenter d'obtenir le renouvellement de son contrat de bail, cet intérêt s'est néanmoins estompé à partir du moment où en cours de procédure elle a, sans contrainte, elle-même mis fin à l'exploitation de son commerce.* » Compte tenu de l'absence d'intérêt à agir survenu en cours de procédure, la demande en renouvellement introduite par W) SARL fut déclarée non fondée.

Par requête du 25 février 2019, W) SARL a saisi le juge de paix sur base de l'article 3(2) de la loi du 18 février 2018 pour voir condamner l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg à lui payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 1762-11 du Code civil, évaluée à 2.000.000 euros, motifs pris que les motifs retenus par le jugement du 9 novembre 2018 ne constitueraient pas les causes justificatives prescrites à l'article 1762-11 du Code civil. Le juge de paix, par jugement rendu le 12 juillet 2019 a déclaré irrecevable la demande, son raisonnement étant le suivant : dans la mesure où au moment de la mise en vigueur de la loi du 3 février 2018, portant sur le bail commercial, la requérante ne disposait plus d'un contrat de bail, elle ne pouvait valablement invoquer à son bénéfice les dispositions de l'article 3(2) des dispositions transitoire et finales de la prédite loi, respectivement les dispositions de l'article 1762-12 du Code civil.

Suite à l'appel interjeté par W) SARL, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, aux termes du jugement du 17 décembre 2019, a confirmé le premier juge en retenant ce qui suit :

« *Motifs de la décision :*

*L'article 1762-12 du code civil, qui a été inséré dans le code civil par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, dispose que*

*« Le bailleur peut toujours, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, résilier le bail, ou en refuser le renouvellement, sans devoir fournir de justification :*

*si le bailleur verse, avant la fin du bail au preneur une indemnité d'éviction ; ou si un tiers verse l'indemnité d'éviction avant la fin du bail ».*

*Cette même loi prévoit en son article 3 (1) sous l'intitulé « dispositions transitoires et finales » que les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur. Conformément à son article 4, la loi est entrée en vigueur le premier jour du mois suivant sa publication au Mémorial, à savoir le 1<sup>er</sup> mars 2018.*

---

<sup>2</sup> aux termes de ce jugement le juge de paix, après avoir reçu la demande en la forme, a retenu qu'il y a lieu « *de s'interroger si le législateur par le bout de phrase « le preneur ayant introduit une demande de sursis commercial » a estimé qu'il était suffisant qu'une demande a été introduite et peu importe l'issue de cette demande (comme en l'espèce où le sursis a été refusé pour fautes commises par le locataire) pour allouer un renouvellement du bail ou s'il faut néanmoins prendre en considération le résultat de la demande en sursis et que ce n'est que dans l'hypothèse où celle-ci a été favorablement accueillie qu'un renouvellement du bail est envisageable* », et que, au regard du fait que cette problématique n'a pas été contradictoirement débattu, il a, dans le respect du principe du contradictoire, refixé l'affaire afin de recueillir les observations des parties litigantes ;

*Le tribunal rappelle que le code civil consacre, en son article 2, le principe de la non-rétractivité des lois auquel seul le législateur peut déroger. La loi ne disposant que pour l'avenir, le droit lui-même est régi par la loi du jour où a été passé l'acte créateur de ce droit, et tous les effets juridiques produits par la situation envisagée avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle feront partie du domaine de la loi ancienne. La loi nouvelle ne saurait dès lors atteindre les effets juridiques antérieurs, qu'il s'agisse de les modifier, de les accroître ou de les diminuer sans qu'il y ait rétroactivité (Cour 5 avril 2000, P. 31, p.328).*

*Le législateur a, ainsi, en prévoyant que la loi précitée du 3 février 2018 portant sur le bail commercial s'applique aux contrats en cours au moment de son entrée en vigueur, dérogé au principe de la non-rétractivité des lois, de sorte que cette disposition dérogatoire doit être interprétée restrictivement. Contrairement à ce que soutient la société W) SARL, la loi ne s'applique donc pas à toutes les situations existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 à l'exception de celles pour lesquelles le législateur a expressément prévu que la loi s'appliquait. La disposition transitoire de l'article 3 (1) précité de la loi du 3 février 2018 est très claire et prévoit expressément que la loi ne s'applique qu'aux contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 3 février 2018, à savoir le 1<sup>er</sup> mars 2018.*

*Suivant jugement du 25 jugement 2018 coulée en force de chose jugée, le tribunal de paix a retenu que la demande de la société W) SARL en obtention d'un premier sursis ayant été rejetée comme n'étant pas fondée et n'ayant en conséquence pas pu produire un quelconque effet, le contrat de bail ayant existé entre parties s'est terminé le 31 décembre 2017.*

*Il s'ensuit qu'au moment de l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2018 de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, le contrat de bail ayant existé entre parties n'était plus en cours. La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial ayant inséré l'article 1762-12 dans le code civil n'est donc pas applicable en l'espèce.*

*La société W) SARL se prévaut encore de l'article 3(2) de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial en combinaison avec le fait que sa demande en renouvellement du bail aurait été déclarée recevable suivant jugement du 9 novembre 2018 et que sa demande en obtention d'une indemnité d'éviction ne serait que la suite logique de la demande de renouvellement.*

*L'article 3 (2) en question prévoit que « nonobstant toute clause contraire, le preneur ayant introduit une demande de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial est recevable à demander le renouvellement de son bail fondé sur les dispositions du nouvel article 1762-10 du [Code civil](#), même s'il se trouve en dehors du délai y prévu de six mois avant l'expiration du contrat de bail pour ce faire. La demande peut être formulée soit directement devant le juge saisi de la demande en sursis commercial, soit par voie de requête nouvelle. Les preneurs, dont la durée résiduelle du bail est inférieure à six mois au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, peuvent formuler leur demande en renouvellement s'ils se trouvent dans les conditions de l'article 1762-10 du [Code civil](#) ».*

*Cette disposition transitoire ne prévoit pas que le preneur ayant introduit une demande de sursis commercial ou s'étant vu octroyer un sursis commercial est recevable à demander un indemnité d'éviction sur base du nouvel article 1762-12 du code civil. Les exceptions au principe de non-rétractivité des lois devant être prévues par le législateur et le législateur n'ayant en l'espèce prévu qu'une exception en ce qui concerne les demandes de renouvellement du bail fondées sur les dispositions du nouvel article 1762-10 du [code civil](#), la demande de sursis introduite par la société W) SARL n'a pas entraîné la recevabilité de sa demande en indemnité d'éviction. Le législateur n'a pas prévu d'exception au principe de non-rétroactivité en ce qui concerne les demandes en obtention d'une indemnité d'éviction introduite suite à une demande en renouvellement de bail déclarée recevable mais non fondée.*

*Au vu de ces considérations, il convient de confirmer le jugement entrepris du 12 juillet 2019 en ce qu'il a déclaré la demande en obtention d'une indemnité d'éviction de la société W) SARL irrecevable. »*

C'est contre cette décision d'appel que le pourvoi est dirigé.

### **Le premier moyen de cassation :**

Le premier moyen, subdivisé en deux branches, est tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de mauvaise interprétation de la loi, de l'article 3 des dispositions transitoires et finales de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil, ainsi que des articles 1762-11, 1762-12 et 4 du même code, en ce que, pris en sa première branche, les juges d'appel ont retenu que la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial ayant inséré l'article 1762-12 dans le code civil n'est pas applicable en l'espèce, alors que la recevabilité de la demande en indemnité d'éviction ne doit pas être appréciée par rapport à l'existence ou non d'un contrat de bail au moment de l'entrée en vigueur de la loi, mais par rapport à la recevabilité de la demande en renouvellement, expressément prévue par les dispositions transitoires de l'article 3(2) précité, combiné à l'article 1767-12 du même code, et, en ce que, pris dans sa deuxième branche, les juges d'appel ont retenu que le législateur n'a pas prévu d'exception au principe de non-rétroactivité en ce qui concerne les demandes en obtention d'une indemnité d'éviction introduite suite à une demande en renouvellement de bail déclarée recevable mais non fondée, alors qu'en ce faisant ils se sont attachés au sens littéral du texte de l'article 3(2) de la loi du 3 février 2018, sans égard aux effets juridiques qu'entraîne une demande en renouvellement.

Le moyen sous examen, bien que subdivisé en deux branches, contrevient toutefois aux exigences de clarté et de précision requises en application de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation prescrivant qu'un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le moyen invoque la violation de plusieurs de dispositions légales, soit les dispositions transitoires de la loi du 3 février 2018, visant ainsi, entre autres, les règles de l'application de la loi dans le temps, ainsi que des dispositions du Code civil, dont l'article 1762-11 du Code civil, prescrivant les modalités de résiliation du bail, voire de refus de renouvellement par le bailleur, l'article 1762-12, visant l'indemnité d'éviction due en cas de résiliation/refus de

renouvellement, et, finalement, l'article 4 du même code, relatif au déni de justice, constituant des cas d'ouverture différents<sup>3</sup>.

Constant que le libellé d'aucune des branches, prises isolément, ne dit avec précision par rapport à laquelle des dispositions légales énumérées au moyen la violation de loi est visée, la demanderesse en cassation omet de dire en quoi l'arrêt attaqué aurait violé la disposition en question. Dans la mesure où la discussion subséquente ne permet pas non plus de parer aux vices affectant son articulation, le moyen sous examen, pris en ses deux branches, est irrecevable.

Si le moyen, pris en ses deux branches, devait passer le cap de la recevabilité, force est de constater que l'ensemble de l'argumentaire de la partie demanderesse en cassation est construit autour d'une fausse prémisse, à savoir le refus injustifié du renouvellement par le bailleur<sup>4</sup>, donnant ouverture au droit à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 1762-11 du Code civil, et ce en dehors de toute considération en relation avec l'existence du contrat de bail.

Toutefois, la discussion édifiée autour de cet argumentaire n'est pas l'hypothèse de l'espèce.

La demanderesse en cassation passe sous silence que le juge de paix<sup>5</sup>, bien qu'ayant déclaré non fondée la demande en renouvellement, n'a pas examiné la question du caractère justifié ou non du refus de renouvellement de la part du bailleur. En amont d'un pareil examen, il a retenu le défaut d'intérêt à agir dans le chef de la requérante du fait de la cessation de l'exploitation par elle, sans se pencher sur la question de l'irrégularité d'un refus de renouvellement par le bailleur, ni même sur la question de l'existence ou de l'absence d'un refus de renouvellement de la part du bailleur. Ce dernier n'a d'ailleurs pas avancé à titre de défense un refus quelconque de renouvellement, mais s'est limité à invoquer le défaut d'intérêt à agir dans le chef de la requérante du fait de la cessation de l'exploitation par elle, argument accueilli par le juge appelé à trancher la demande en allocation de l'indemnité d'éviction.

Si certes l'indemnité d'éviction prévue à l'article 1762-12 du Code civil, selon lequel le bailleur, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, peut résilier le bail ou refuser le renouvellement sans justification si le bailleur ou un tiers verse avant la fin du bail une indemnité d'éviction, puisse être liée à la demande en renouvellement et est susceptible d'en être une conséquence logique, tel est uniquement le cas dans l'hypothèse du refus par le bailleur du renouvellement, exigence à déduire du libellé du texte légal. Ainsi, l'argument de la demanderesse en cassation comme quoi la seule recevabilité de la demande en renouvellement devrait commander la recevabilité de la demande en indemnité d'éviction, avancé en relation avec la première branche pour combattre le raisonnement des magistrats d'appel, est nécessairement dépourvu de pertinence.

Il en est de même de son argumentaire que la loi nouvelle est applicable aux situations juridiques en cours, avancé en relation avec la deuxième branche du moyen, et qu'en l'occurrence la loi du 13 février 2018 doit régir les conséquences du refus de renouvellement du bailleur. Au moment où le juge de paix a été appelé à statuer sur la demande en allocation de l'indemnité d'éviction (par requête du 25 février 2019), non seulement la demande en sursis commercial a été rejetée (par jugement du 29 mai 2018), la demande en renouvellement a été vidée par une décision (jugement du 9 novembre 2018) qui, bien que la déclarant non fondée,

---

<sup>3</sup> Cass 16.10.2017, n° 74, n° 3850 du registre ;

<sup>4</sup> qu'elle déduit du fait que les motifs de refus de renouveler le bail ne sont pas ceux édictés par le législateur ;

<sup>5</sup> aux termes de son jugement du 9 novembre 2018 ;

n'a pas examiné autrement le bien-fondé de la demande, dont la question du refus de la demande en renouvellement. Si en termes d'écritures le juge de paix a certes déclaré non fondée la demande, du fait du défaut d'intérêt à agir intervenu en cours d'instance, le sens et la portée de cette décision doit nous amener à retenir qu'en réalité il a dit que la demande en renouvellement est devenue sans objet. Ainsi, il a rendu une décision ne produisant pas les effets juridiques au sens allégué par la demanderesse en cassation.

Le moyen sous examen, pris dans ses deux branches, en ce qu'il repose en vertu de qui précède sur une hypothèse qui n'est pas celle de l'espèce soumise au contrôle de Votre cour, il est inopérant, voire manque en fait.

### **Le deuxième moyen de cassation :**

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 89 de la Constitution, ensemble l'article 249 alinéa 1<sup>er</sup> du NCPC, en ce que le jugement attaqué, qui est un jugement confirmatif, a été rendu en matière de bail commercial, alors que le jugement de première instance a été rendu en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre.

La demanderesse en cassation a saisi le juge de paix afin de se voir accorder l'indemnité d'éviction prévue par l'article 1762-11 du Code civil. La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil est à l'origine de l'introduction dans le Code civil de la section III, intitulée « *Des règles particulières aux baux commerciaux* », sous le Chapitre II.- « *Du louage des choses* » (sous le TITRE VIII traitant du contrat de louage), la première section étant réservée aux règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux et les deuxième et quatrième sections traitant des règles particulières aux baux à loyer respectivement des règles particulières aux baux à ferme.

La section III traite sous les articles 1762-3 à 1762-13 des règles particulières aux baux commerciaux, dont l'article 1762-12 selon lequel le bailleur, au terme d'une durée de neuf années au moins d'occupation des lieux loués, peut résilier le bail ou refuser le renouvellement sans justification si le bailleur ou un tiers verse avant la fin du bail une indemnité d'éviction, dont le montant est déterminé dans le contrat de bail sinon, à défaut, par le juge de paix à saisir par l'une des parties.

Considérant que la demanderesse en cassation, en introduisant sa demande sur base de la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial, a appelé le juge de paix à siéger et à statuer en matière de bail commercial et que les magistrats d'appel ont retenu qu'ils siègent en matière de bail commercial, l'absence de motivation alléguée et tirée du fait qu'ils auraient omis de dire pourquoi ils statuent de la sorte, ne lui cause aucun grief.

Il doit s'en suivre que le moyen est irrecevable faute d'intérêt dans le chef de la demanderesse en cassation.

Par ailleurs, et rien que pour être complet, l'on puise de la motivation du 1<sup>er</sup> juge qu'il fut saisi sur base de loi du 3 février 2018, que les débats ont tourné autour de l'applicabilité de cette loi, voire de l'article 1762-12 du Code civil au cas d'espèce. En conséquence, il a nécessairement rendu sa décision en matière de bail commercial, nonobstant le fait d'avoir dit avoir siégé en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre.

**Conclusion :**

Le pourvoi est recevable, mais à rejeter pour le surplus.

Pour le Procureur Général d'Etat,  
l'avocat général,

Monique SCHMITZ