

**N° 66 / 2021  
du 22.04.2021  
Numéro CAS-2020-00075 du registre**

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

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,  
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Serge THILL, président de chambre à la Cour d'appel,  
Simone FLAMMANG, premier avocat général,  
Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

**Entre:**

**la société anonyme O),**

**demanderesse en cassation,**

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

**et:**

**1) N),**

**2) L),**

**défendeurs en cassation,**

**comparant par Maître Jennifer MAYOT, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle  
domicile est élu.**

---

Vu le jugement attaqué, numéro 2020TALCH14/00014, rendu le 21 janvier  
2020 sous le numéro TAL-2019-03976 du rôle par le tribunal d'arrondissement de

Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 25 juin 2020 par la société anonyme O) à N) et à L), déposé le 9 juillet 2020 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 21 août 2020 par N) et L) à la société O), déposé le 21 août 2020 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Roger LINDEN et les conclusions de l'avocat général Elisabeth EWERT ;

### **Sur les faits**

Selon le jugement attaqué, le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, avait réservé les demandes dirigées par N) et L) contre la société O) en restitution d'une garantie locative et en remboursement d'avances sur charges, déclaré fondée la demande reconventionnelle de la société O) en paiement de frais de remise en état pour dégâts locatifs et s'était déclaré incompétent pour connaître des demandes en paiement de frais et honoraires d'avocat. Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par réformation, déclaré la demande de la société O) en indemnisation des dégâts locatifs fondée pour un montant plus élevé et a dit que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, était compétent pour connaître de la demande accessoire de N) et de L) en répétition des frais et honoraires exposés en vue de la récupération de leurs créances nées du contrat de bail.

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

#### **Enoncé du moyen**

*« Tiré de la violation sinon de la fausse application sinon de la fausse interprétation des articles 249 du Nouveau Code de Procédure Civile, 89 de la Constitution ainsi que 6§1 de la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales telle qu'amendée par le Protocole n° 11, qui disposent respectivement :*

*- Article 249 du Nouveau Code de Procédure Civile << La rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du Procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif du jugement >>,*

*- Article 89 de la Constitution << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >>*

*- Article 6§1 de la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales << Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal*

*indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. Le jugement doit être rendu publiquement, mais l'accès de la salle d'audience peut être interdit à la presse et au public pendant la totalité ou une partie du procès dans l'intérêt de la moralité, de l'ordre public ou de la sécurité nationale dans une société démocratique, lorsque les intérêts des mineurs ou la protection de la vie privée des parties au procès l'exigent, ou dans la mesure jugée strictement nécessaire par le tribunal, lorsque dans des circonstances spéciales la publicité serait de nature à porter atteinte aux intérêts de la justice >>.*

*En ce que le jugement attaqué a évalué ex aequo et bono les frais de remise en état de la robinetterie et de la bonde d'évacuation et a partant statué en équité aux motifs que le tribunal serait << en mesure de constater l'envergure des dégâts causés et d'évaluer le coût de la remise en état au vu des éléments du dossier >>,*

*Alors qu'en procédant à une évaluation du préjudice subi par la partie demanderesse ex aequo et bono, les juges ont reconnu ne pas être en mesure << de constater l'envergure des dégâts causés et d'évaluer le coût de la remise en état au vu des éléments du dossier >> de sorte que le jugement du 21 janvier 2020 est empreint de contradiction dans ses motifs. ».*

### **Réponse de la Cour**

Le grief tiré de la contradiction de motifs, équivalant à un défaut de motifs, ne peut être retenu que si les motifs incriminés sont contradictoires à un point tel qu'ils se détruisent et s'annihilent réciproquement, aucun ne pouvant être retenu comme fondement de la décision.

En retenant qu'ils étaient en mesure, au vu des éléments du dossier, de constater l'envergure des dégâts causés et d'évaluer le coût de la remise en état sans devoir ordonner une expertise ou une enquête et en évaluant le dommage « ex aequo et bono », les juges d'appel ne se sont pas contredits.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

### **Sur le deuxième moyen de cassation**

#### **Énoncé du moyen**

*« Tiré de la violation de la loi, sinon du refus d'application sinon d'une fausse interprétation de la loi in specie des articles 348 et 349 et de l'article 61 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure civile qui disposent respectivement que :*

*- article 348 du Nouveau Code de Procédure civile : << les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible >>.*

- article 349 du Nouveau Code de Procédure civile : << les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer >>.

- article 61 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure civile : << le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. >>

*En ce que, les juges d'appel ont évalué ex aequo et bono les frais de remise en état de la robinetterie et de la bonde d'évacuation et ont partant statué en équité,*

*Alors que la partie O) S.A avait formulé une offre de preuve par témoins ainsi qu'une offre de preuve par expertise aux fins de permettre aux juges d'apprécier le principe et le quantum de dégâts locatifs dont elle a été victime de sorte que les juges d'appel ont évalué en équité un dommage tout en disposant d'éléments suffisants pour apprécier lesdits dégâts locatifs. ».*

### **Réponse de la Cour**

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure de 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 la violation, d'une part, des articles 348 et 349 du Nouveau code de procédure civile relatifs à l'admission de mesures d'instruction et, d'autre part, de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile relatif à l'application du droit par le juge, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

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

#### **Enoncé du moyen**

*« Tiré de la violation sinon de la fausse application sinon de la fausse interprétation de l'article 3<sup>o</sup> point 3 du Nouveau Code de de procédure civile qui dispose que :*

*<< par dérogation à l'article précédent >>, le juge de paix << connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250. € et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever :*

*(...) 3<sup>o</sup> de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention >>.*

*En ce que, les juges d'appel ont considéré que la demande en répétition des frais et honoraires d'avocats relèverait de la compétence du juge de paix,*

*Alors que les prescriptions de l'article 3°3 du Nouveau Code de procédure civile enferme clairement les compétences du juge de paix en les limitant aux contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention. ».*

### **Réponse de la Cour**

En retenant que la demande de N) et de L) tendant à la répétition de frais et honoraires d'avocat exposés en vue de la récupération de leurs créances nées du contrat de bail, présentait un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constituait une demande accessoire aux demandes principales, pour en déduire que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, était compétent pour en connaître, les juges d'appel n'ont pas violé la disposition visée au moyen.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

### **Sur la demande de la société O) basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil**

La demanderesse en cassation succombant dans ses prétentions, sa demande est à rejeter.

### **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 des défendeurs en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur 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 basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil ;

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

condamne la demanderesse en cassation à payer aux défendeurs en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Jennifer MAYOT, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS en présence du premier avocat général Simone FLAMMANG et du greffier Daniel SCHROEDER.

**Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation  
la société anonyme O) S.A. c/ N) et L)**

**(affaire n° CAS-2020-00075 du registre)**

Par mémoire signifié le 25 juin 2020 et déposé au greffe de la Cour le 9 juillet 2020, la société anonyme O) S.A. a introduit un pourvoi en cassation contre un jugement n°2020TALCH14/00014 rendu contradictoirement le 21 janvier 2020 par la quatorzième chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, dans la cause entre les parties citées ci-dessus et inscrite sous le numéro TAL-2019-03976 du rôle.

Les pièces au dossier ne renseignent pas d'une signification de l'arrêt entrepris.

En l'absence d'éléments contraires, la soussignée part dès lors du principe que le pourvoi en cassation a été interjeté dans les délais prévus par la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation. Le pourvoi répond encore aux conditions de forme prévues par cette loi.

Le mémoire en réponse de N) et de L), signifié le 21 août 2020 et déposé au greffe de la Cour en date du 21 août 2020, peut être pris en considération pour être conforme aux articles 15 et 16 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

**Faits et rétroactes**

Par jugement n°1091/19 du 27 mars 2019, le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a retenu que la société anonyme O) S.A. avait droit à la somme de 150 euros à titre de dommages et intérêts pour les désordres causés par N) et de L) et dépassant le cadre de l'usure normale. Le Tribunal de Paix s'est déclaré incompétent pour connaître des demandes des parties respectives en condamnation pour les frais et honoraires d'avocat.

Le juge de première instance avait encore retenu qu'il n'était pas prouvé que les désordres affectant la robinetterie, dont la société O) S.A. réclamait également l'indemnisation, dépassaient le cadre de l'usure normale et qu'il n'était pas non plus prouvé, tel que l'affirmait la société O) S.A. que N) et L) s'étaient engagés à prendre en charge les frais de remise en état relatifs à la robinetterie.

Le juge de première instance avait cependant constaté que N) et L) avaient admis que la bonde d'évacuation de l'évier de la salle de bain était endommagée. Le

Juge de Paix avait retenu que ce désordre dépassait le cadre de l'usure normale et que partant N) et L) devaient indemniser la société O) S.A. pour ces dégâts.

Le Juge de Paix fixa, ex aequo et bono, la somme à allouer à la société O) S.A. à 150 euros.

Concernant la demande des parties en paiement des frais et honoraires d'avocat, le Juge de Paix a retenu que ces demandes ont pour objet un préjudice de nature civile et que le Juge de Paix, siégeant en matière de bail à loyer, qui est une compétence d'exception, est incompétent, conformément à l'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile, pour statuer sur des demandes n'ayant pas pour objets des contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

La société O) S.A. a interjeté appel de ce jugement pour voir condamner N) et L) à lui payer la somme réclamée en première instance de 3.827,77 euros à titre de frais de remise en état pour les dégâts locatifs causés par les parties adverses.

A titre subsidiaire, la société O) S.A. offre de prouver sa version des faits par l'audition de témoins et l'institution d'une expertise pour faire constater les dégâts accrus à la robinetterie et évaluer le coût de la remise en état.

N) et L) ont relevé appel incident pour notamment se voir décharger de la condamnation au montant de 150 euros et demandent à voir réformer le jugement de première instance en ce que le Juge de Paix s'est déclaré incompétent pour connaître de leur demande en paiement des frais et honoraires d'avocat alors qu'ils estiment qu'il s'agit d'une demande accessoire sinon additionnelle en lien direct avec l'affaire de bail à loyer.

Par jugement n°2020TALCH14/00014 du 21 janvier 2020, les juges d'appel ont par réformation du jugement de première instance retenu que la preuve matérielle des dégradations constatées à la robinetterie dans la salle de bain et dans les toilettes séparées est à suffisance rapportée et que ces dégradations ne tombent pas sous le qualificatif de l'usure normale. Les juges d'appel retiennent partant que N) et L) doivent indemniser la société O) S.A. des dégâts causés.

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg confirme le jugement entrepris en ce qui concerne la participation des intimés aux frais de remise en état de la bonde d'évacuation du lavabo de la salle de bains et la fixation de cette participation au montant évalué *ex aequo et bono* à 150 euros.

Quant aux dégâts à la robinetterie, le Tribunal retient qu'il n'y a pas lieu d'ordonner ni expertise, ni enquête alors que le Tribunal est en mesure de constater l'envergure des dégâts causés et d'évaluer le coût de la remise en état au vu des éléments du dossier.

Le Tribunal fixe ensuite la participation de N) et L) aux frais de remise en état au montant évalué *ex aequo et bono* à 250 euros.

Le Tribunal retient encore, par réformation du jugement de première instance, que le Juge de Paix, siégeant en matière de bail à loyer, était compétent pour connaître de la demande en répétition des frais et honoraires d'avocat étant donné que cette demande présente un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constitue une demande accessoire aux demandes principales en matière de bail à loyer.

Le pourvoi est dirigé contre ce jugement.

### **Quant au premier moyen de cassation :**

Le premier moyen est tiré de la « *violation sinon de la fausse application sinon de la fausse interprétation des articles 249 du Nouveau Code de Procédure Civile, 89 de la Constitution ainsi que 6§1 de la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales telle qu'amendée par le Protocole n°11* » en ce que le jugement attaqué a évalué *ex aequo et bono* les frais de remise en état de la robinetterie et de la bonde d'évacuation tout en retenant que le Tribunal était « *en mesure de constater l'envergure des dégâts causés et d'évaluer le coût de la remise en état au vu des éléments du dossier* », de sorte que le jugement d'appel est empreint de contradiction dans ses motifs.

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir retenu d'une part qu'au vu des éléments du dossier il leur était possible d'évaluer le coût des dégâts occasionnés par les défendeurs en cassation et d'autre part d'avoir fixé ce coût *ex aequo et bono*.

La contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs.

La contradiction de motifs ne vicie la décision entreprise que si elle est réelle et profonde, c'est-à-dire s'il existe entre les deux motifs incriminés une véritable incompatibilité<sup>1</sup>.

Une contradiction de motifs implique que les motifs se détruisent et s'annihilent réciproquement, aucun d'eux ne pouvant alors être retenu comme fondement de la décision<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> J. BORE, La cassation en matière civile, édition 2015/2016, n° 77.92

<sup>2</sup> J. BORE, précité, n°77.81

En l'espèce, les juges d'appel ont rejeté la demande en institution d'une expertise pour notamment évaluer le coût des dégâts au motif qu'au vu des éléments du dossier, le Tribunal était en mesure de constater l'envergure des dégâts causés et d'évaluer le coût de la remise en état.

Sur base des éléments du dossier, le Tribunal a alors évalué en équité les dégâts à la robinetterie à la somme de 250 euros.

Le fait de rejeter une demande d'expertise au motif que le dossier contient des éléments suffisants permettant à la juridiction d'évaluer le dommage ne s'oppose pas et n'est pas incompatible avec une évaluation, ultérieure, « ex aequo et bono » du dommage.

La demanderesse en cassation reproche en réalité aux juges d'appel d'avoir rejeté sa demande d'expertise et d'avoir préféré évaluer le dommage ex aequo et bono.

Or, l'appréciation du dommage relève du pouvoir souverain des juges du fond.

Aucune contradiction de motifs ne saurait en l'espèce être reprochée aux juges d'appel et sous le couvert du moyen d'une contradiction de motifs, la demanderesse en cassation remet en réalité en cause l'évaluation du dommage par les juges d'appel qui relève de l'appréciation souveraine des juges du fond et échappe partant au contrôle de Votre Cour.

Le premier moyen de cassation est dès lors irrecevable sinon non-fondé.

### **Quant au deuxième moyen de cassation:**

Le deuxième moyen est tiré de la « violation de la loi, sinon du refus d'application sinon d'une fausse interprétation de loi in specie des articles 348 et 349 et de l'article 61 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de Procédure Civile » en ce que les juges d'appel ont évalué ex aequo et bono les frais de remise en état de la robinetterie et de la bonde d'évacuation alors que la société O) S.A. avait formulé une offre de preuve par témoins ainsi qu'une offre de preuve par expertise aux fins de permettre aux juges d'apprécier le principe et le quantum des dégâts locatifs.

La demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir statué en équité sur le coût des dégâts locatifs sans au préalable avoir ordonné les mesures d'instruction demandées par la demanderesse en cassation.

La demanderesse en cassation estime que les juges d'appel n'étaient pas autorisés à procéder ainsi et auraient dû justifier en quoi les prédites mesures d'instructions n'auraient pas été de nature à leur permettre de procéder à l'évaluation requise.

La soussignée constate d'emblée que le reproche de ne pas avoir justifié le rejet des mesures d'instruction sollicitées constitue le grief du défaut de motif et est partant étranger aux dispositions visées par le moyen.

Par ailleurs, 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.

Or, le moyen articule, d'une part, la violation des articles 348 et 349 du Nouveau Code de procédure civile relatif aux mesures d'instructions et d'autre part, la violation de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile ayant trait à la recevabilité de l'action et à la qualification en droit des faits, partant deux cas d'ouverture distincts.

Finalement, il y a lieu de relever que les articles 348 et 349 du Nouveau Code de procédure civile prévoient pour le juge une faculté d'ordonner une mesure d'instruction et non pas une obligation.

Sous le couvert du grief tiré de la violation des articles 348 et 349 du Nouveau Code de procédure civile, le deuxième moyen de cassation ne tend en réalité qu'à remettre en discussion l'appréciation, par les juges du fond, de la pertinence des mesures d'instruction sollicitées, appréciation qui relève de leur pouvoir souverain et échappe au contrôle de la Cour de cassation<sup>3</sup>.

Il en suit que le deuxième moyen de cassation ne saurait être accueilli.

### **Quant au troisième moyen de cassation:**

Le troisième moyen est tiré de la « *violation sinon de la fausse application sinon de la fausse interprétation de l'article 3° point 3 du Nouveau Code de la procédure civile* » en ce que les juges d'appel ont considéré que la demande en répétition des frais et honoraires d'avocat relèverait de la compétence du Juge de Paix alors que l'article 3°3 du Nouveau Code de procédure civile délimite la compétence du Juge Paix en matière de bail à loyer aux contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et

---

<sup>3</sup> Cass. du 8 octobre 2020, n° 119 / 2020, numéro CAS-2019-00135 du registre

en expulsion des lieux occupés sans droit qu'elles soient ou non la suite d'une convention.

La demanderesse en cassation relève que la Cour de Cassation retient de manière constante que les honoraires d'avocat constituent un préjudice réparable devant les juridictions civiles sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et que partant une demande ayant pour objet des honoraires d'avocat est de la compétence exclusive des tribunaux civils ordinaires.

La demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir violé l'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile en retenant la compétence du Juge de Paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour connaître de la demande en répétition des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, de sorte à ce que le jugement d'appel encourt la cassation.

Par arrêt n°5/12 du 9 février 2012<sup>4</sup>, Votre Cour avait admis que les honoraires et frais d'avocat constituaient un préjudice réparable sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Par jugement du 21 janvier 2020, les juges d'appel ont retenu que « *le dommage dont se prévalent N) et L) consiste dans l'exposition de frais et honoraires d'avocat en vue de la récupération de créances nées du contrat de bail. La demande en répétition desdits frais et honoraires présente donc un lien direct avec l'exécution du contrat de bail et constitue une demande accessoire aux demandes principales en matière de bail à loyer.* ».

La soussignée constate que la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat constitue une demande en réparation du préjudice matériel des défendeurs en cassation fondée sur la responsabilité délictuelle de la société O) S.A..

La demande en paiement des frais et honoraires d'avocat basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil est donc indépendante de la demande principale en matière de bail à loyer de par son objet et sa cause. Elle repose non pas sur l'inexécution du contrat de bail signé entre parties mais sur une éventuelle faute délictuelle commise par la société O) S.A.. Le seul fait que ces frais soient éventuellement liés à l'instance de bail à loyer n'étant pas suffisant pour retenir que cette demande est en lien direct avec l'exécution du contrat de bail et ainsi justifier une prorogation de compétence.

D'autant plus que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet aux parties d'être indemnisés des frais d'instance, dont les frais d'avocats, dans l'hypothèse où il serait inéquitable de les laisser à charge de la partie qui les a exposés.

---

<sup>4</sup> Cass. du 9 février 2012, n°5/12, numéro 2881 du registre

Le Juge de Paix, siégeant en matière de bail à loyer, devrait en l'espèce apprécier si la société O) S.A. a commis une faute civile en lien causal avec le paiement par les défendeurs en cassation des honoraires de leur avocat. Cette appréciation dépasserait le cadre de sa compétence d'exception en matière de bail à loyer.

L'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile dispose que le juge de paix connaît « *en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever... 3° de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* ».

L'article 3 point 3° précité étant une règle de compétence d'exception, elle est d'interprétation stricte. Ne tombent partant pas sous la compétence du juge de paix les affaires qui débordent du cadre strict tracé par cet article<sup>5</sup>.

L'article 18 du Nouveau Code de procédure civile prévoit une prorogation légale de la compétence du Juge de Paix mais uniquement pour étendre sa compétence en raison de la valeur du litige ou de la compétence territoriale mais non pas pour étendre sa compétence d'exception.

La prorogation de compétence résultant de la connexité permet quant à elle au juge d'examiner des demandes présentant un lien étroit avec la demande qui relève de sa compétence. L'extension de la compétence matérielle à des demandes connexes ne se conçoit cependant que pour le tribunal judiciaire de droit commun et reste très exceptionnelle pour les autres tribunaux<sup>6</sup>. L'attraction de compétence d'attribution qui s'exerce au profit de la juridiction de droit commun, ne peut, à l'inverse, s'exercer au profit de la juridiction d'exception<sup>7</sup>.

Les attributions juridictionnelles des juridictions d'exceptions sont strictement limitées aux cas et matières limitativement énumérées par la loi elle-même, leur incompétence à l'effet de connaître de litiges qui ne relèvent pas de ces attributions juridictionnelles est absolue et d'ordre public ; il est en conséquence également impossible aux plaideurs d'y déroger conventionnellement<sup>8</sup>.

Les juges d'appel en retenant que le Juge de Paix, siégeant en matière de bail à loyer, est compétent pour connaître de la demande en paiement des honoraires d'avocat formulée par les défendeurs en cassation sur base des articles 1382 et

---

<sup>5</sup> Marianne Harles, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, P 31, p.390, n° 2169

<sup>6</sup> JurisCalsseur Procédure civile, Synthèse- Compétence judiciaire, n°48-51

<sup>7</sup> Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, T.II, La compétence, éd. 1973, n°548

<sup>8</sup> Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, T.II, La compétence, éd. 1973, n°602

1383 du Code civil, ont étendu la compétence de la juridiction d'exception à une demande que la loi a placée hors de sa juridiction.

La soussignée conclut, au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, qu'en retenant en l'espèce que le juge de paix était compétent pour connaître de la demande en paiement relative aux frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les juges d'appel ont violé l'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a donc lieu de recevoir et de déclarer fondé le troisième moyen et, partant, de casser le jugement attaqué.

### **Conclusion**

- Le pourvoi est recevable.
- Le premier moyen de cassation est irrecevable sinon non-fondé.
- Le deuxième moyen de cassation est irrecevable.
- Le troisième moyen est fondé.

Il y a, partant, lieu de casser le jugement attaqué.

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

Elisabeth EWERT