

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

**N° 121 / 2025
du 10.07.2025
Numéro CAS-2025-00007 du registre**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, dix juillet deux mille vingt-cinq.**

Composition :

Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation, président,
Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation,
Monique HENTGEN, conseiller à la Cour de cassation,
Jeanne GUILLAUME, conseiller à la Cour de cassation,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

la société anonyme SOCIETE1.), avec siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 4 avril 2025, représentée par son curateur Maître Olivier WAGNER,

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Olivier WAGNER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et

1) **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

défendeurs en cassation,

comparant par la société à responsabilité limitée LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG, 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 Véronique HOFFELD, avocat à la Cour,

4) **PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

défendeur en cassation.

Vu le jugement attaqué numéro 2024TALCH03/00170 rendu le 12 novembre 2024 sous les numéros TAL-2024-02016 et TAL-2024-02122 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 10 janvier 2025 par la société anonyme SOCIETE1.) à PERSONNE4.), à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), déposé le 14 janvier 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 7 mars 2025 par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à la société SOCIETE1.) et à PERSONNE4.), déposé le même jour au greffe de la Cour ;

Vu la reprise d'instance effectuée suivant acte du 22 mai 2025 par Maître Olivier WAGNER, curateur de la société SOCIETE1.) en faillite ;

Sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Marie-Jeanne KAPPWEILER.

Sur la recevabilité du pourvoi

Les défendeurs en cassation sub 1) à sub 3) soulèvent l'irrecevabilité du pourvoi en cassation au motif que les trois moyens produits à son appui seraient irrecevables.

Une éventuelle irrecevabilité d'un moyen de cassation est sans incidence sur la recevabilité du pourvoi.

Le pourvoi, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Sur les faits

Selon la décision attaquée, le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, après avoir constaté que la relation de travail entre la demanderesse en cassation et le défendeur en cassation sub

4) avait pris fin et que la demanderesse en cassation avait valablement résilié le contrat de bail la liant aux défendeurs en cassation sub 1) à sub 3), bail relatif au logement de service du défendeur en cassation sub 4), avait dit que ce dernier était occupant sans droit ni titre et l'avait condamné au déguerpissement. Il avait, en outre, condamné la demanderesse en cassation et le défendeur en cassation sub 4), après déduction du montant retenu au titre de la garantie locative, à payer un certain montant à titre d'indemnités d'occupation aux défendeurs en cassation sub 1) à sub 3).

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par réformation, a dit qu'il n'y avait lieu ni à restitution de la garantie locative ni à compensation de celle-ci avec les indemnités d'occupation, a condamné la demanderesse en cassation et le défendeur en cassation sub 4) *in solidum* à payer aux défendeurs en cassation sub 1) à sub 3) un certain montant au titre des indemnités d'occupation et a confirmé le jugement pour le surplus.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 249 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 109 de la Constitution.

Discussion du moyen

Tiré de la violation de la loi, sinon d'une application erronée, sinon d'une fausse interprétation de la loi, in specie de l'article 109 de la Constitution et de l'article 249 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'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 des jugements >>.

L'article 109 de la Constitution dispose quant à celui-ci que << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique >>.

La motivation d'une décision de justice a pour finalité de faire ressortir le raisonnement du juge qui est tenu de trancher le litige en faisant application du droit.

La motivation comporte d'importantes vertus. Suivant la doctrine française, en effet, la motivation << impose au juge d'élaborer un raisonnement rigoureux pour fonder sa décision. D'un côté, elle sert la protection des justiciables, en leur permettant un contrôle de l'activité des juges. Elle limite ainsi les soupçons des justiciables relatifs à un risque de solution arbitraire ou partielle. La motivation a également des vertus pédagogiques puisqu'elle permet aux parties de comprendre le raisonnement du juge fondant sa décision. C'est alors un moyen d'apprécier les chances de succès d'un éventuel de recours. Si aucun recours n'est exercé, la

solution est alors acceptée plus aisément. Plus largement, elle permet aux tiers d'ajuster leurs comportements aux exigences de la loi telles qu'elles sont interprétées par le juge (...) >>.

C'est ainsi que << La motivation implique que le juge ne renonce pas à son pouvoir d'appréciation. La décision rendue doit être le résultat de son raisonnement intellectuel. Dès lors, un juge qui souhaite donner intégralement raison à une partie ne doit pas se contenter d'une simple reprise des conclusions de cette partie. Il doit incorporer les arguments de la partie dans son propre raisonnement. Ceci implique d'expliquer pourquoi il donne raison >>.

En France, le Conseil constitution a reconnu une valeur constitutionnelle à la motivation. << Son aménagement ne peut donc relever que de la loi (28). Cette valeur constitutionnelle de la motivation se comprend d'autant mieux qu'il s'agit d'une garantie essentielle pour les justiciables qui se rattache aux droits de la défense (29). Par ailleurs, la Cour européenne des droits de l'Homme a reconnu que l'exigence de motivation est l'une des composantes du procès équitable, en application de l'article 6 § 1 de la CEDH. Pour autant, cette obligation n'impose pas une réponse détaillée à chacun des arguments avancés par les parties (30) >>.

Les motifs exposés par le Tribunal dans son jugement constituent donc le raisonnement mené par le juge pour répondre aux conclusions des parties sur base des éléments de faits et de droit.

L'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme indique encore que la motivation suffisante des décisions judiciaires fait partie des critères d'un procès équitable.

Le défaut de motifs peut prendre plusieurs formes, à savoir l'absence de motifs, la contradiction de motifs, la motivation dubitative ou hypothétique ou encore le défaut de réponse à conclusions.

La partie demanderesse en cassation vise en l'espèce à la fois l'absence de motifs, la contradiction de motifs, tout comme une réponse hypothétique des conclusions.

En l'espèce, le jugement litigieux se heurte à une absence de motivation en raison d'une motivation hypothétique fournie par les juges d'appel.

- *Motivation hypothétique quant à la demande en restitution de la garantie locative*

La société SOCIETE1.) a formulé une demande en restitution de la garantie locative à l'encontre des consorts GROUPE1.).

Le 26 juin 2020, la société SOCIETE1.) a versé en effet la somme de 7.500 € au profit de Madame PERSONNE5.) à titre de garantie locative lors de la signature du bail. La garantie locative consiste à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail tel que le recouvrement des loyers

et charges impayés ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire.

Bien que le contrat de bail ait pris fin le 30 juin 2023, ce que les consorts GROUPE1.) ont accepté, et a d'ailleurs été admis par les juges d'appel, les consorts GROUPE1.) n'ont pas restitué la garantie locative, pourtant due à la partie demanderesse en cassation.

Une demande reconventionnelle a été soumise au Tribunal à l'appui de l'acte d'appel du 27 février 2024 afin de voir condamner les consorts GROUPE1.) à restituer la garantie locative.

Le bail est résilié et tous les loyers sont payés. Par ailleurs, les consorts GROUPE1.) ne prouvent ni même ne font état d'aucun dégât des lieux !

Cette demande a toutefois été écartée par les juges d'appel.

Le jugement litigieux est vicié en ce que celui-ci a retenu que << Le tribunal tient à rappeler que la société SOCIETE1.) doit répondre envers les propriétaires des lieux, soit en l'occurrence les consorts GROUPE1.) du défaut de restitution des lieux suite au maintien dans les lieux de l'occupant, son ancien salarié >>.

Pire encore, les juges d'appel ont conclu, en l'absence de preuve, << A l'heure actuelle, tant les consorts GROUPE1.) que le tribunal de céans ignore l'état dans lequel se trouve l'appartement toujours occupé par PERSONNE4.), de sorte qu'il n'est pas à exclure que d'éventuels dégâts locatifs ont été causés à l'appartement.

Dans ces conditions, le tribunal décide de faire droit à l'appel incident des consorts GROUPE1.) et retient, par réformation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à restitution de la garantie locative à hauteur de 7.500.- euros.

Par conséquent, il n'y a pas non plus lieu, par réformation du jugement entrepris, à compensation entre la garantie et les indemnités d'occupation actuellement rédues >>.

Pourtant, les juges d'appel l'ont eux-mêmes relevé, les consorts GROUPE1.) et le tribunal ignore dans quel état se trouve l'appartement.

Il échet encore d'insister sur le fait que l'occupant sans titre ni droit doit assumer sa responsabilité et payer son indemnité d'occupation pour une occupation sans titre ni droit ce qui est postérieur au contrat de bail et sur une base extracontractuelle.

Le raisonnement des juges d'appel est donc erroné.

Si Monsieur PERSONNE4.) se maintient toujours dans les lieux loués, cette occupation sans droit ni titre ne peut pas être imputée à la société SOCIETE1.), peu importe que ce dernier ait été ou non un ancien salarié.

Les juges d'appel ont vicié leur motivation par une motivation hypothétique.

Il aurait incombé aux juges d'appel d'examiner sur base d'un état des lieux de sortie si des dégâts avaient été causés dans l'appartement et de se prononcer sur le bien-fondé ou non de la demande en restitution de la garantie locative après avoir établi avec certitude l'existence de dégâts.

C'est sur base d'une supposition hypothétique, sans preuve matérielle existante, que les juges d'appel ont conclu que << des dégâts locatifs causés à l'appartement n'étaient pas à exclure >>.

Le jugement repose ainsi sur une motivation hypothétique qui est contraire aux articles 249 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et 109 de la Constitution.

En l'occurrence, les juges d'appel ont vicié leur motivation en rendant un jugement fondé sur une motivation hypothétique, en l'absence de preuve corroborant l'existence de dégâts locatifs dans l'appartement. Les juges d'appel ont violé les dispositions légales visées au moyen.

Il s'ensuit que la motivation hypothétique sur laquelle se sont appuyés les juges d'appel pour refuser de faire droit à la demande en restitution de la garantie locative à hauteur de 7.500.- € au bénéfice de la partie demanderesse en cassation a vicié le jugement entrepris, et par voie de conséquence la troisième chambre du Tribunal d'arrondissement, statuant en tant que juge d'appel a violé l'article 249 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et l'article 109 de la Constitution, de sorte que son jugement encourt la cassation de ce chef. ».

Réponse de la Cour

Il n'y a pas lieu de tenir compte de la mention « *Discussion du moyen* », qui précède erronément l'énoncé du moyen.

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir, en l'absence de preuves corroborant l'existence de dégâts locatifs dans l'appartement, fondé le rejet de la demande en restitution de la garantie locative sur des motifs hypothétiques.

En tant que tiré de la violation des articles 109 de la Constitution et 249 du Nouveau Code de procédure civile, le moyen vise le défaut de motifs, qui est un vice de forme. Une décision judiciaire est régulière en la forme dès lors qu'elle comporte une motivation expresse ou implicite sur le point considéré.

En retenant

« La garantie locative est une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Elle est destinée, sauf stipulation contraire au contrat, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail : défaut de paiement des loyers ou des charges, résolution pour inexécution

fautive, dégradations ou dégâts locatifs, indisponibilité des lieux (Marianne HARLES, Le bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, n° 65, p. 319).

Elle n'est sujette à restitution qu'après l'expiration du bail. Le preneur ne peut en réclamer la remise aussi longtemps qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie, c'est-à-dire, le plus souvent, toutes celles que le contrat et la loi lui imposent. Il est d'abord tenu de restituer le bien et de réparer les éventuels dégâts locatifs, ou d'en payer le coût. Seules ses ultimes obligations peuvent faire compensation avec la garantie, à due concurrence, dans le cadre de son obligation de restitution des lieux loués. Il n'a pas le droit d'imputer les loyers sur la garantie. N'étant remboursable qu'après entière exécution du contrat, le bailleur n'est tenu de remettre le solde revenant au preneur qu'au moment où la garantie n'a plus de raison d'être.

Le tribunal tient à rappeler que la société SOCIETE1.) doit répondre envers les propriétaires des lieux, soit en l'occurrence les consorts GROUPE1.) du défaut de restitution des lieux suite au maintien dans les lieux de l'occupant, son ancien salarié.

A l'heure actuelle, tant les consorts GROUPE1.) que le tribunal de céans ignore l'état dans lequel se trouve l'appartement toujours occupé par PERSONNE4.), de sorte qu'il n'est pas à exclure que d'éventuels dégâts locatifs ont été causés à l'appartement.

Dans ces conditions, le tribunal décide de faire droit à l'appel incident des consorts GROUPE1.) et retient, par réformation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à restitution de la garantie locative à hauteur de 7.500.- euros.

Par conséquent, il n'y a pas non plus lieu, par réformation du jugement entrepris, à compensation entre la garantie et les indemnités d'occupation actuellement rédues. »,

les juges d'appel, qui ont basé leur décision sur le défaut de restitution du bien loué par la demanderesse en cassation en raison du maintien dans les lieux du défendeur en cassation sub 4), ont motivé leur décision sur le point considéré.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Sur le deuxième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 249 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 109 de la Constitution et du principe général de droit de motivation des jugements et arrêts.

En ce que la troisième chambre du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en tant que juge d'appel, a condamné la société SOCIETE1.)

in solidum avec PERSONNE4.) à payer la somme de 37.500.- € à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre.

Alors même que les juges d'appel n'ont pas suffisamment motivé cette décision de condamner in solidum la partie demanderesse en cassation. Par ailleurs, les juges d'appel se contredisent. »

Réponse de la Cour

En tant que tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution et de l'article 249, alinéa 1, du Nouveau Code de procédure civile, le moyen vise le défaut de motifs qui est un vice de forme.

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir « *insuffisamment* » motivé et de ne pas avoir justifié « *outré mesure* » leur décision de la condamner *in solidum* avec le défendeur en cassation sub 4) au paiement de l'indemnité d'occupation.

L'insuffisance de motifs est constitutive d'un défaut de base légale, dès lors d'un vice de fond.

Le grief invoqué est étranger aux dispositions visées au moyen.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation de l'article 1235 du Code civil relatif à l'action en répétition de l'indu.

Comme nous l'avons d'ores et déjà indiqué, le contrat de bail a été valablement résilié le 17 novembre 2022. Le contrat de bail a ainsi pris fin le 30 juin 2023.

Il échet de relever que par inadvertance, la société SOCIETE1.) a néanmoins payé le loyer du mois de juillet 2023 à hauteur de 2.866,80 €. Ce paiement s'explique du fait de la mise en place par la société SOCIETE1.) d'un ordre permanent automatique auprès de sa banque que cette dernière n'avait pas annulé au 1er juillet 2023.

Le contrat de bail étant valablement résilié, le paiement du loyer n'était dès lors plus imputable à la société SOCIETE1.).

C'est la raison pour laquelle, la partie demanderesse en cassation a formulé une demande reconventionnelle consistant à condamner les consorts GROUPE1.) au remboursement de la somme de 2.866,80 € à titre de restitution du loyer du mois de juillet 2023.

Cette demande reconventionnelle a toutefois été rejetée par les juges d'appel en écartant le mécanisme de l'action en répétition de l'indu qui trouve son fondement à l'article 1235 du Code civil.

En analysant le jugement litigieux, il peut être constaté que les juges d'appel ont fait une application erronée de cet article.

L'article 1235 du Code civil dispose que << Tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition.

La répétition n'est pas admise à l'égard des obligations naturelles qui ont été volontairement acquittées >>.

Il découle de cet article que tout paiement effectué par erreur donne lieu à remboursement.

Suivant les juges d'appel néanmoins, << L'indu objectif correspond à l'hypothèse où la dette n'existe pas, dans sa totalité ou en partie, ou à celle où la dette n'existe plus (c'est le cas envisagé par l'article 1235 du code civil). Dans le cas de l'indu subjectif, la dette existe, mais pas entre celui qui a payé (le solvens) et celui à qui le solvens a payé (l'accipiens) ; le rapport d'obligation existe, mais à la charge d'un autre ou au profit d'un autre créancier ((c'est l'hypothèse visée par l'article 1376 du code civil) (cf. Y. Strickler, J.-Cl. civil, articles 1376 à 1381, Fasc. unique, mise à jour 03,2010, nos 12 et ss. ; F. Terré, P. Simler, Y. Lequette, Droit civil, Les obligations, Dalloz, éd., 1996, no 963).

La jurisprudence récente relative aux articles 1235 et 1376 du code civil n'exige plus la preuve d'une erreur ou d'un autre vice du consentement dans le chef du solvens ; il suffit alors, pour accorder la répétition de l'indu, de constater eu égard à la situation apparente, l'absence de créance dans le chef de l'accipiens ou plus généralement, l'inexistence de la dette (v. Jurisclasseur, civil, art. 1376 à 1381, n 040 ; C. cass. Ass. Plén. 2.4.1993, D. 1993, p. 373, concl. M. Jéol).

L'erreur n'est pas une condition de la répétition, mais a un rôle probatoire dans la démonstration du caractère indu du paiement.

Il y a encore lieu de relever que depuis un arrêt de la Cour de cassation française du 17 février 2010 (BC I, n o 41, JCP 2010. 685, obs. Dagorne-Labbe), << l'absence de faute de celui qui a payé ne constitue pas une condition de mise en œuvre de l'action en répétition de l'indu, sauf à déduire, le cas échéant, de la somme répétée les dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice résultant pour l'accipiens de la faute commise par le solvens. >>

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que SOCIETE1.) a été condamné in solidum avec PERSONNE4.) au paiement des indemnités d'occupation, dont fait notamment partie le mois de juillet 2023.

Par conséquent, et eu égard à la situation d'espèce, il n'y a pas absence de créance dans le chef de l'accipiens, sinon inexistence de la dette.

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à restitution du loyer de mois de juillet 2023 >>.

Les juges d'appel se sont appuyé sur le raisonnement de l'existence d'une faute dans le chef de la partie demanderesse en cassation pour refuser de faire droit à la demande en répétition de l'indu.

Ce raisonnement est toutefois erroné.

L'article 1235 du Code civil est clair, ce qui a été payé par erreur donne lieu à un remboursement. Cet article ne fait référence à aucune faute. Cette disposition ne précise pas non plus que si l'existence d'une faute peut être déterminée, la répétition de l'indue n'est plus due.

Les juges d'appel ont rajouté une condition dans la loi qui n'existe pas en tant que tel.

Par ailleurs, comme d'ores et déjà indiqué tout le long du présent mémoire, la société SOCIETE1.) n'a commis aucune faute. Les juges d'appel, qui ont admis une faute dans le chef de la partie demanderesse en cassation, sont restés en défaut de déterminer l'existence de celle-ci.

Compte tenu de ce qui précède, il s'ensuit que les juges d'appel ont violé les textes susvisés du Code civil, de sorte que leur jugement encourt également la cassation de ce chef. ».

Réponse de la Cour

La demanderesse en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir basé leur décision de rejet de la demande en répétition de l'indu sur une faute dans son chef et d'avoir ainsi violé l'article 1235 du Code civil par fausse interprétation de la loi pour y avoir « rajouté une condition » non prévue.

Le moyen procède d'une lecture erronée de la décision attaquée.

En retenant

« La jurisprudence récente relative aux articles 1235 et 1376 du Code civil n'exige plus la preuve d'une erreur ou d'un autre vice du consentement dans le chef du solvens ; il suffit alors, pour accorder la répétition de l'indu, de constater eu égard à la situation apparente, l'absence de créance dans le chef de l'accipiens ou plus généralement, l'inexistence de la dette (v. Jurisclasseur, civil, art. 1376 à 1381, n°40 ; C. cass. Ass. Plén. 2.4.1993, D. 1993, p. 373, concl. M. Jéol).

L'erreur n'est pas une condition de la répétition, mais a un rôle probatoire dans la démonstration du caractère indu du paiement.

Il y a encore lieu de relever que depuis un arrêt de la Cour de cassation française du 17 février 2010 (BC I, n o 41, JCP 2010. 685, obs. Dagonne-Labbe), << l'absence de faute de celui qui a payé ne constitue pas une condition de mise en

œuvre de l'action en répétition de l'indu, sauf à déduire, le cas échéant, de la somme répétée les dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice résultant pour l'accipiens de la faute commise par le solvens. >>

Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que SOCIETE1.) a été condamné in solidum avec PERSONNE4.) au paiement des indemnités d'occupation, dont fait notamment partie le mois de juillet 2023.

Par conséquent, et eu égard à la situation d'espèce, il n'y a pas absence de créance dans le chef de l'accipiens, sinon inexistence de la dette.

Le tribunalat décide, par confirmation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à restitution du loyer de mois de juillet 2023. »,

les juges d'appel n'ont pas fait dépendre le rejet de la demande en répétition de l'indu du constat d'une faute dans le chef de la demanderesse en cassation, mais se sont basés sur l'existence d'une dette de celle-ci et, partant, du *solvens* à l'égard de l'*accipiens*.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

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 sub 1) à sub 3) l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de leur allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

reçoit le pourvoi ;

le rejette ;

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

dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure des défendeurs en cassation sub 1) à sub 3) fondée pour le montant de 5.000 euros ;

fixe la créance des défendeurs en cassation sub 1) à sub 3) au titre de l'indemnité de procédure à l'égard de la demanderesse en cassation à 5.000 euros ;

met les frais et dépens de l'instance en cassation à charge de la masse des créanciers de la faillite de la société SOCIETE1.) et en ordonne la distraction au profit de la société à responsabilité limitée LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Agnès ZAGO en présence du procureur général d'Etat adjoint Serge WAGNER et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation

Société anonyme SOCIETE1.)

contre

PERSONNE1.)

PERSONNE2.)

PERSONNE3.)

PERSONNE4.)

(Affaire numéro CAS-2025-00007)

Le pourvoi en cassation introduit par la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)), par un mémoire en cassation signifié le 10 janvier 2025 aux défendeurs en cassation PERSONNE4.) et PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le 14 janvier 2025, est dirigé contre un jugement n° 2024TALCH03/00170 rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, en date du 12 novembre 2024 (n° TAL-2024-02016 et TAL-2024-02122 du rôle). Ledit jugement a été signifié en date du 14 novembre 2024 à la société SOCIETE1.) ainsi qu'à PERSONNE4.) par les consorts GROUPE1.).

Le pourvoi en cassation a dès lors été introduit dans les formes et délais prévus aux articles 7 et 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Les consorts GROUPE1.) ont signifié un mémoire en réponse le 7 mars 2025 à la partie demanderesse en cassation ainsi qu'à PERSONNE4.) et l'ont déposé le même jour au greffe de la Cour Supérieure de Justice.

Ayant été signifié et déposé au greffe dans le délai de deux mois à compter du jour de la signification du mémoire en cassation, conformément aux articles 15 et 16 de la loi précitée du 18 février 1885, ce mémoire est à considérer.

Sur les faits et antécédents :

Par contrat de bail conclu initialement avec feu PERSONNE5.) en date du 25 juin 2020, la société SOCIETE1.) a pris en location un appartement à ADRESSE4.) (ci-après l'appartement).

Il ressort du jugement attaqué que par avenant du 1^{er} juillet 2021 au contrat de travail du 30 avril 2020, la société SOCIETE1.) a mis à disposition de son salarié PERSONNE4.) l'appartement comme avantage en nature.

Par courrier daté du 17 novembre 2022, la société SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail avec effet au 30 juin 2023.¹

Par courrier du 22 mars 2023, PERSONNE4.) a démissionné avec effet immédiat² sans quitter l'appartement.

En date du 21 septembre 2023, les consorts GROUPE1.) (qui sont devenus bailleurs suite au décès de la bailleuse initiale PERSONNE5.) ont cité PERSONNE4.) ainsi que la société SOCIETE1.) afin notamment de voir déclarer PERSONNE4.) occupant sans droit, ni titre et le condamner à déguerpir de l'appartement ainsi que le condamner solidairement, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE1.) à payer la somme de 5.733,60 euros du chef d'indemnités d'occupation.

Par requête en intervention forcée du 12 octobre 2023, PERSONNE4.) a sollicité la convocation de la société SOCIETE1.), de PERSONNE5.) ainsi que des consorts GROUPE1.) afin notamment de voir déclarer la résiliation du contrat de bail du 17 novembre 2022 nulle et non-avenue, sinon fautive sinon abusive et de voir condamner la société SOCIETE1.) à payer le loyer sinon l'indemnité d'occupation de l'appartement aussi longtemps qu'il restera dans les lieux.

Par jugement du 18 janvier 2024, le Tribunal de paix de et à Luxembourg a, entre autres, décidé que le contrat de bail a été valablement résilié le 17 novembre 2022 avec effet au mois de juillet 2023 et que PERSONNE4.) est occupant sans droit ni titre depuis le 31 juillet 2023, le condamnant ainsi à déguerpir des lieux.

Ledit jugement a également déclaré fondée la demande des consorts GROUPE1.) en octroi d'une indemnité d'occupation et, après compensation et déduction du montant retenu par les consorts GROUPE1.) au titre de la garantie locative, a condamné PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) à payer la somme de 2.500 euros. Enfin, le même jugement a rejeté les demandes de PERSONNE4.) tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à payer les indemnités d'occupation pour son compte et à le tenir quitte et indemne de toute condamnation intervenue à son égard.

Par actes d'huissier de justice du 27 février 2024, respectivement du 1^{er} mars 2024, la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) ont relevé appel de ladite décision.

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a rendu en date du 12 novembre 2024 un jugement dont le dispositif se lit comme suit :

« le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

¹ Pièce n°3 des consorts GROUPE1.) et pièce n°2 de la société SOCIETE1.)

² Pièce n°3 de la société SOCIETE1.)

reçoit les appels principal et incident en la forme,

ordonne la jonction des n° de rôle TAL-2024-02016 et TAL-2024-02122,

dit l'appel principal interjeté par PERSONNE4.) non fondé,

dit l'appel principal relevé par la société anonyme SOCIETE1.) SA non fondé,

dit l'appel incident interjeté par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) partiellement fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 18 janvier 2024,

dit qu'il n'y a pas lieu à restitution de la garantie locative à hauteur de 7.500.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à compensation entre les indemnités d'occupation rédues et la garantie locative,

donne acte à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'augmentation de leur demande en indemnités d'occupation pour les mois échues depuis le jugement entrepris,

dit la demande recevable et fondée,

dit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en indemnités d'occupation fondée pour la somme totale de 37.500.- euros,

condamne PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA in solidum à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant total de 37.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 novembre 2023 sur la somme de 10.000.- euros et avec les intérêts au taux légal sur la somme de 27.500.- euros à compter du 1er octobre 2024, chaque fois jusqu'à solde,

condamne PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA in solidum à payer PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA in solidum aux frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

dit que le délai de déguerpissement de 2 (deux) mois court à partir de la signification du présent jugement,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en remboursement des frais et honoraires exposés pour la première instance recevable mais non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en remboursement des frais et honoraires exposés pour l'instance d'appel non fondée,

partant en déboute,

déboute PERSONNE4.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA in solidum à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 750.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA in solidum aux frais et dépens de l'instance d'appel,

rejette la demande en distraction de l'étude LOYENS & LOEFF LUXEMBOURG SARL, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Véronique HOFFELD. »

Ce jugement fait l'objet du présent pourvoi.

Sur le premier moyen de cassation :

Le premier moyen de cassation est tiré de la violation de la loi, sinon d'une application erronée, sinon d'une fausse interprétation de la loi, *in specie* de l'article 109 de la Constitution et de l'article 249, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile (ci-après NCPC) pour défaut de motifs, respectivement pour motivation hypothétique.

A titre principal, il échet de constater que le premier moyen est énoncé comme suit :

« Le premier moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 249 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 109 de la Constitution »³.

L'article 10, alinéa 2, de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation dispose que chaque moyen doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué.

Or, le moyen tel qu'il est formulé, omet de préciser en quoi les dispositions légales visées auraient été violées, c'est-à-dire pour quelle raison les juges d'appel auraient méconnu l'article 109 de la Constitution et l'article 249, alinéa 1^{er}, du NCPC.

Selon une jurisprudence constante de votre Cour, les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 de la loi précitée, peuvent compléter l'énoncé du moyen,

³ Page 9 du mémoire en cassation

ne peuvent cependant suppléer la carence de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité⁴.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

A titre subsidiaire, il ressort de la discussion du moyen que :

« La partie demanderesse en cassation vise en l'espèce à la fois l'absence de motifs, la contradiction de motifs, tout comme une réponse hypothétique des conclusions »⁵.

La société SOCIETE1.) vise donc dans le même moyen à la fois trois formes du défaut de motifs, respectivement trois griefs différents à l'encontre du jugement attaqué.

Aux termes de l'article 10 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.⁶

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

A titre plus subsidiaire, dans l'hypothèse où la discussion du moyen permettrait de remédier aux vices affectant l'articulation du moyen, il échet de constater que la demanderesse en cassation reproche aux juges d'appel d'avoir retenu que :

« Le tribunal tient à rappeler que la société SOCIETE1.) doit répondre envers les propriétaires des lieux, soit en l'occurrence les consorts GROUPE1.) du défaut de restitution des lieux suite au maintien dans les lieux de l'occupant, son ancien salarié. »⁷

et d'avoir retenu que :

« A l'heure actuelle, tant les consorts GROUPE1.) que le tribunal de céans ignore l'état dans lequel se trouve l'appartement toujours occupé par PERSONNE4.), de sorte qu'il n'est pas à exclure que d'éventuels dégâts locatifs ont été causés à l'appartement.

⁴ Voir, à titre d'illustration : Cour de cassation, n°152 / 2024 du 7 novembre 2024, CAS-2023-00190 du registre ; Cour de cassation, n° 03 / 2024 du 4 janvier 2024, CAS-2023-00029 du registre (réponse au deuxième moyen) ; Cour de cassation, n° 160 /2022 du 22 décembre 2022, CAS-2022-00026 du registre (réponse au troisième moyen) ; Cour de cassation, n° 120 / 2019 du 11 juillet 2019, CAS-2018-00091 du registre

⁵ Page 10, paragraphe 6 du mémoire en cassation

⁶ Voir, à titre d'illustration : Cour de cassation, n°42/2025 du 13 mars 2025, CAS-2024-00086 du registre (réponse au deuxième moyen) ; Cour de cassation, n°29/2025 du 20 février 2025, CAS-2024-00083 du registre ; Cour de cassation, n° 28/2025 du 13 février 2025, CAS-2024-00099 du registre (réponse à la première branche du moyen unique)

⁷ Page 21, paragraphe 5 du jugement attaqué

Dans ces conditions, le tribunal décide de faire droit à l'appel incident des consorts GROUPE1.) et retient, par réformation du jugement entrepris, qu'il n'y a pas lieu à restitution de la garantie locative à hauteur de 7.500.- euros.

Par conséquent, il n'y a pas non plus lieu, par réformation du jugement entrepris, à compensation entre la garantie et les indemnités d'occupation actuellement rédues. »⁸

Dans son mémoire en cassation, la demanderesse en cassation rappelle le but de la garantie locative :

« La garantie locative consiste à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître pendant la durée du bail tel que le recouvrement des loyers et charges impayés ainsi que des frais de remise en état des dégradations et dégâts locatifs causés par le locataire »⁹,

et soutient que le raisonnement ci-dessus est vicié dès lors qu'il reposerait sur une motivation hypothétique, à savoir celle de la possibilité de dégâts locatifs causés à l'appartement, ayant erronément conduit les juges d'appel à réformer le jugement de première instance et partant retenir qu'il n'y a pas lieu à restitution de la garantie locative de la part des consorts GROUPE1.).

En d'autres termes, la société SOCIETE1.) reproche aux juges d'appel d'avoir ordonné la restitution de la garantie locative et ce en l'absence de preuve concernant l'existence de dégâts locatifs dans l'appartement.

Tout d'abord, il y a lieu de rappeler que le « motif hypothétique est celui qui, au lieu de reposer sur la constatation d'un fait réel et certain, en tout cas d'un fait que le juge tient pour établi, s'appuie sur une hypothèse avouée et gratuite, que le juge émet en tant que telle. »¹⁰

En l'espèce, il ressort de la lecture de la décision attaquée, que les juges d'appel ne se sont appuyés sur aucune hypothèse gratuite mais ont, au contraire, retenu qu'au moment où ils ont rendu leur décision, l'appartement était toujours occupé par PERSONNE4.) et son état n'était pas connu de sorte qu'il n'y avait pas lieu à restitution de la garantie locative, le preneur ne pouvant réclamer la restitution tant qu'il n'a pas justifié l'exécution de toutes ses obligations couvertes par la garantie.¹¹

Ces motifs, qui soulignent la certitude de l'absence de preuve rapportée par la société SOCIETE1.) concernant la satisfaction de ses obligations permettant la restitution de la garantie locative, ne sont pas hypothétiques¹².

⁸ Page 21, paragraphes 6 à 8 du jugement attaqué

⁹ Page 10, paragraphe 10 du mémoire en cassation

¹⁰ Jacques et Louis BORÉ, La cassation en matière civile, Paris, Dalloz, 6^e édition, 2023/2024, n° 77.167, page 426

¹¹ Page 21, point 7 du jugement attaqué

¹² Voir, à titre d'illustration : Cour de cassation, n°05/2025 du 16 janvier 2025, CAS-2024-00029 du registre (réponse au troisième et septième moyens) ; Cour de cassation, n° 127/2023 du 16 novembre 2023, CAS-2023-00014 du registre (réponse au troisième moyen)

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

A titre plus subsidiaire, il y a lieu de relever que sous le couvert du grief de la violation des textes visés au moyen, celui-ci ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine, par les juges du fond de l'exécution dans le chef du locataire de toutes ses obligations couvertes par la garantie locative.¹³

Le moyen ne saurait être accueilli.

Sur le deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 249, alinéa 1^{er}, du NCPC, de l'article 109 de la Constitution ainsi que du principe général de droit de motivation des jugements et arrêts en ce que le jugement attaqué a condamné la société SOCIETE1.) *in solidum* avec PERSONNE4.) au paiement des indemnités d'occupation alors que ladite condamnation est basée sur une motivation insuffisante ainsi que sur une contradiction de motifs.

A titre principal, il échet de constater que la demanderesse en cassation invoque la violation de l'article 249, alinéa 1^{er}, du NCPC, de l'article 109 de la Constitution ainsi que du principe général de droit de motivation des jugements et arrêts.

Il ressort du libellé du moyen que la société SOCIETE1.) reproche aux juges d'appel une insuffisance de motifs (« *les juges d'appel n'ont pas suffisamment motivé cette décision* »¹⁴), constitutive d'un défaut de base légale¹⁵, partant un vice de fond ainsi qu'une contradiction de motifs (« *...les juges d'appel se contredisent* »¹⁶), partant un vice de forme.

Or, aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi du 18 février 1885, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture, le moyen articulant cependant deux cas d'ouverture distincts, il est dès lors irrecevable à ce titre.

A titre subsidiaire, l'insuffisance de motifs reprochée par la demanderesse en cassation constitue un vice de fond et elle ne saurait être valablement invoquée au visa de l'article 249, alinéa 1^{er}, du NCPC et de l'article 109 de la Constitution, qui ont trait à l'absence de motifs, qui constitue un vice de forme.

Le grief invoqué est étranger aux dispositions visées au moyen.

¹³ Cour de cassation, n°76/14 du 13 novembre 2014, 3387 du registre (réponse au quatrième moyen) : « *Attendu que l'appréciation des relations contractuelles et la détermination de l'existence et du contenu des droits et obligations des contractants relèvent du pouvoir souverain des juges du fond* »

¹⁴ Page 12, paragraphe 3 du mémoire en cassation. Le reproche de l'insuffisance de motifs, respectivement du défaut de base légale étant réitéré page 12, paragraphe 7 du mémoire en cassation « *...et sans motiver de manière suffisante sa décision* » ; page 13, paragraphe 10 « *...sans justifier dans la motivation du Jugement une base légale* » ; page 13, paragraphe 11 « *...sans que cela soit motivé suffisamment* » et page 14, paragraphe 2 « *...les juges d'appel ont insuffisamment motivé leur jugement* »

¹⁵ J. et L. BORÉ précité n° 78.05, page 439

¹⁶ Page 12, paragraphe 3 du mémoire en cassation

Le deuxième moyen est partant irrecevable.

A titre plus subsidiaire, il ressort de la lecture de la discussion du deuxième moyen que la société SOCIETE1.) reproche aux juges d'appel de l'avoir condamnée *in solidum* avec PERSONNE4.) au paiement des indemnités d'occupation et ce sans motiver en quoi consisterait sa faute et le dommage causé.

La société SOCIETE1.) estime que la condamnation intervenue « *revient à instaurer une responsabilité de l'ancien Employeur pour les faits d'un tiers après le contrat de travail* »¹⁷ et ce sans motivation de la part des juges d'appel.

Le défaut de motifs constitue un vice de forme et une décision judiciaire est régulière en la forme dès qu'elle comporte une motivation, expresse ou implicite, sur le point considéré¹⁸, si incomplète ou si vicieuse qu'elle soit¹⁹.

Le jugement attaqué a retenu l'existence d'une responsabilité *in solidum* sur la base des motifs suivants :

« Aux termes de l'article 1202 du code civil, la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (cf. Henri De Page : Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss). Il y a une responsabilité in solidum en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (cf. Philippe Malaurie & Laurent Aynès : Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712).

Etant donné que les faits de PERSONNE4.) (maintient dans les lieux sans droit, ni titre) et SOCIETE1.) (mise à disposition de l'appartement à PERSONNE4.) en tant que logement de service) ont causé un dommage unique aux conjoints GROUPE1.) (occupation sans droit, ni titre de leur appartement), ils ont chacun l'obligation de réparer ce dommage intégralement.

Il convient partant, par réformation du jugement entrepris, de les condamner in solidum au paiement du montant de 37.500.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 16 novembre 2023 sur la somme de 10.000.- euros et avec les intérêts au

¹⁷ Page 13, paragraphe 10 du jugement attaqué

¹⁸ Cour de cassation, n° 57/2023 du 25 mai 2023, CAS-2022-00095 du registre (réponse au troisième moyen de cassation)

¹⁹ J. et L. BORÉ précité n° 77.41, page 415

taux légal sur la somme de 27.500.- euros à compter du 1er octobre 2024, dates des audiences de plaidoiries respectives, chaque fois jusqu'à solde. »²⁰

Les juges d'appel ont donc retenu l'existence d'une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle, respectivement en matière de bail à loyer, pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, à savoir l'ancien locataire et l'ancien sous-locataire, devenu occupant sans droit ni titre²¹, en raison du dommage causé au bailleur.

Il ressort de ce qui précède que le jugement attaqué est motivé sur le point concerné.

Le moyen n'est partant pas fondé.

* La demanderesse en cassation reproche encore au jugement dont pourvoi une contradiction de motifs :

« Il y a également une contradiction dans la motivation car les juges d'appel citent l'article 1202 du Code civil qui dispose que la solidarité ne se présume pas. Pour finalement conclure à une condamnation in solidum de la société SOCIETE1.) avec Monsieur PERSONNE4.) en s'appuyant sur un bref passage de doctrine, sans justifier outre mesure qu'« Il y a une responsabilité in solidum en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes (cf. Philippe Malaurie & Laurent Aynès : Cours de droit civil, Tome VI Les obligations, p. 709 et 712). »²²

Tout d'abord, il y lieu de relever que la demanderesse en cassation ne précise pas les termes du jugement attaqué qui seraient en contradiction. Or, il lui appartient d'indiquer très clairement les deux termes de la contradiction, sous peine d'irrecevabilité.²³

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable en ce qu'il invoque une contradiction de motifs.

A titre subsidiaire :

Selon la jurisprudence constante de votre 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.²⁴

²⁰ Pages 21 et 22, point 8, du jugement attaqué

²¹ Et ce conformément à la décision de la Cour de cassation, n°76/14 du 13 novembre 2014, 3387 du registre (réponse au deuxième moyen) : « Attendu que les juges du fond ont correctement retenu, sans se contredire et sans violer l'article 12 (2) de la loi du 21 septembre 2006, que le contrat de sous-location, n'ayant pas été résilié par le locataire principal, ne cesse pas au sens de cette disposition, mais qu'en raison de la résiliation du bail principal, il est devenu sans objet en ce sens qu'il ne peut plus recevoir exécution et que le sous-locataire devient de ce fait occupant sans droit ni titre à l'égard du bailleur principal »

²² Page 14, paragraphe 1 du jugement attaqué

²³ J. et L. BORÉ précité n° 77.113, page 423

²⁴ Cass. n°137/2022 du 17 novembre 2022, n° CAS-2022-00015 du registre (sur le premier moyen), Cass. n°127/2023 du 16 novembre 2023, n°CAS-2023-00014 du registre (sur le premier moyen), Cass. n°184/2024 du 12 décembre 2024, n°CAS-2024-00027 du registre, Cass. n°24/2025 du 6 février 2024, n°CAS-2024-00090, Cass. n°23/2025 du 6 février 2025, n°CAS-2024-00076

Le moyen tiré d'une contradiction de motifs est accueilli si plusieurs conditions sont remplies.²⁵

Il doit notamment y avoir une contradiction réelle et profonde, affectant la pensée du juge, entre des motifs de fait²⁶. Votre Cour a jugé:

« *Le grief tiré de la contradiction de motifs, équivalant à un défaut de motifs, ne peut être retenu que si les motifs incriminés sont des motifs de fait. La contradiction entre motifs de droit ou entre un motif de droit et un motif de fait, ne relève pas du grief de contradiction de motifs.* »²⁷

En l'espèce, les deux motifs contradictoires visés par le moyen ont trait à la solidarité régie par l'article 1202 du Code civil et à l'existence d'une responsabilité *in solidum* retenue par les juges d'appel. Etant donné qu'il s'agit de deux motifs de droit, leur éventuelle contradiction ne relève pas du grief de la contradiction de motifs.

Le moyen est partant irrecevable.

A titre plus subsidiaire :

Les juges d'appel ont constaté²⁸ :

- Que si la solidarité ne se présume pas, cette règle cesse dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit ;
- Qu'il y a une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes ;
- Que les faits de PERSONNE4.) et de la société SOCIETE1.) ont causé un dommage unique aux consorts GROUPE1.) ;
- Qu'ils ont chacun l'obligation de réparer ce dommage intégralement.

En statuant ainsi, les juges d'appel ont pu retenir l'existence d'une responsabilité *in solidum* sans se contredire.

Le moyen n'est pas fondé.

Sur le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 1235 du Code civil.

La société SOCIETE1.) reproche aux juges d'appel de s'être basés sur une faute dans son chef pour rejeter la demande en répétition de l'indu, respectivement d'avoir « rajouté une

²⁵ Jacques et Louis BORÉ, La cassation en matière civile, Paris, Dalloz, 6^e édition, 2023/2024, n° 77.111 à 77.151

²⁶ J. et L. Boré précité n° 77.132 à 77.134 pages 424

²⁷ Cass. 17.10.2024, n°CAS-2023-00188 du registre

²⁸ Pages 21 et 22, point 8 du jugement attaqué

condition »²⁹ à l'article 1235 du Code civil, à savoir la notion d'existence d'une faute³⁰ dans le chef du *solvens*, reprochant ainsi une fausse interprétation de la loi.³¹

A titre principal, il y a lieu de préciser que les juges d'appel ont d'abord rappelé le fondement de l'action en répétition de l'indu puis différencié l'indu objectif de l'indu subjectif pour ensuite retenir que : « *il suffit alors, pour accorder la répétition de l'indu, de constater eu égard à la situation apparente, l'absence de créance dans le chef de l'accipiens ou plus généralement, l'inexistence de la dette* »³².

Enfin, ils ont conclu qu'il « *n'y a pas absence de créance dans le chef de l'accipiens, sinon inexistence de la dette.* »³³ étant donné que la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) sont tenus *in solidum* au paiement des indemnités d'occupation.

De plus, les juges d'appel ont souligné que « *l'absence de faute de celui qui a payé ne constitue pas une condition de mise en œuvre de l'action en répétition de l'indu, sauf à déduire, le cas échéant, de la somme répétée les dommages-intérêts destinés à réparer le préjudice résultant pour l'accipiens de la faute commise par le solvens* »³⁴, ce qui signifie précisément que les juges d'appel ont souligné que la faute du solvens ne s'oppose pas à une répétition de l'indu.

Dès lors, les juges d'appel n'ont pas fait dépendre le bien-fondé de la demande en répétition de l'indu à l'inexistence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) mais ils se sont basés sur l'existence d'une créance dans le chef des consorts GROUPE1.), respectivement d'une dette dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il découle de ce qui précède que le moyen procède d'une lecture erronée du jugement attaqué.

Il s'ensuit que le moyen manque en fait.

A titre subsidiaire, il convient de préciser que l'article 1235 du Code civil est rédigé ainsi :

« Tout paiement suppose une dette : ce qui a été payé sans être dû, est sujet à répétition.

La répétition n'est pas admise à l'égard des obligations naturelles qui ont été volontairement acquittées. »

Comme l'ont rappelé les juges d'appel, la doctrine et la jurisprudence françaises ont traditionnellement distingué l'indu objectif de l'indu subjectif (articles 1302-1 et 1302-2, alinéa 1^{er}, du Code civil français³⁵).

²⁹ Page 15, paragraphe 9 du mémoire en cassation

³⁰ Etant précisé que selon la compréhension de la soussignée des termes du mémoire en cassation, le demandeur en cassation se réfère à la notion de faute commise en relation avec la dette et non à la notion de faute commise par le paiement indu

³¹ J. et L. BORÉ précité n° 72.07, page 366

³² Page 22, paragraphe 7 du jugement attaqué

³³ Page 23, paragraphe 3 du jugement attaqué

³⁴ Page 23, paragraphe 1 du jugement attaqué

³⁵ Correspondant aux articles 1376 et 1377 du Code civil luxembourgeois

L'indu est dit objectif lorsque le *solvens* verse à l'*accipiens* une somme qui ne correspond à aucune obligation et l'indu est dit subjectif lorsqu'il n'y a aucune obligation entre le *solvens* et l'*accipiens*, mais que la somme versée correspond à une dette du *solvens* ou à une créance de l'*accipiens*³⁶.

La jurisprudence française³⁷ et luxembourgeoise³⁸ ont effectivement posé le principe de l'absence de prise en compte de l'erreur comme condition de la répétition³⁹ de l'indu objectif, puisque les sommes versées ne sont pas dues, le droit à remboursement s'impose car l'erreur est en quelque sorte présumée⁴⁰.

Toutefois, concernant l'indu subjectif, la répétition impose la démonstration d'une erreur de la part du solvens⁴¹.

En l'espèce, il ressort de la motivation du jugement attaqué que les juges d'appel ont retenu d'une part que les consorts GROUPE1.) sont créanciers d'une indemnité d'occupation :

³⁶ « C'est le cas lorsque le solvens a payé par erreur sa dette à une personne qui n'était pas son créancier, ou lorsqu'il a payé par erreur au créancier une dette dont il n'était pas le débiteur. Il existe donc deux formes d'indu subjectif, selon que c'est l'accipiens qui n'était en réalité pas créancier ou le solvens qui n'était en réalité pas débiteur ». C. François, « Présentation des articles 1342 à 1342-10 de la nouvelle sous-section 1 "Dispositions générales" », *La réforme du droit des contrats présentée par l'IEJ de Paris 1*

³⁷ Voir, à titre d'illustration : Cassation ass. Plén., 2 avril 1993, n°89-15.490 ; Cassation sociale, 14 octobre 1993, n°91-12.892 ; Cassation civile, 1^{ière}, 16 mai 2006, n°05-12.972

³⁸ Cour de cassation, n°33/13 du 2 mai 2013, 31/88 du registre

³⁹ Ou « restitution » selon les termes français

⁴⁰ "La tendance qui s'est imposée en jurisprudence (Cass.ass. plén., 2 avr. 1993, n° 89-15.490 : *JurisData* n° 1993-000677 ; *Bull. civ. ass. plén.*, n° 9 ; *D.1993*, p. 373, concl. M. Jéol ; *JCP G1993*, II, 22051, concl. M. Jéol) est celle qui posait le principe de l'absence de prise en compte de l'erreur comme condition de la répétition de l'indu objectif, sauf dans le cas d'une répétition consécutive à l'annulation ou à la résolution d'un contrat. La première décision en ce sens est celle de la première chambre civile de la Cour de cassation en date du 17 juillet 1984 (*Cass.1re civ.*, 17 juill. 1984 : *Bull. civ. I*, n° 235 ; *D.1985*, p. 298, note P. Chauvel ; *Gaz. Pal. Rec.* 1985, 1, pan. jurispr. p. 14), dans laquelle la Haute Juridiction a estimé que la Caisse d'épargne n'était pas tenue de démontrer une erreur de sa part alors qu'était établi que les intérêts dont la restitution était demandée à son personnel n'étaient pas dus. Dans cette analyse, le paiement effectué en connaissance de cause ne ferme pas la voie du remboursement des sommes versées dès lors que leur caractère indu n'est pas contesté (*V. Cass.soc.*, 28 mars 1996, n° 93-15.189 : *JurisData* n° 1996-001435). Les textes ne font en effet pas de la constatation de l'erreur une condition nécessaire de la répétition de l'indu dans le cas où l'inexistence de la dette est avérée (*Cass.soc.*, 14 oct. 1993, n° 89-21.886 : *JurisData* n° 1993-001886 ; *Bull. civ. V*, n° 238 ; *D.1994*, IR p. 12 ; *JCP G1993*, IV, n° 2630 ; *JCP E1993*, pan. p. 238. - *Cass.soc.*, 11 janv. 1996, n° 93-20.928 : *JurisData* n° 1996-000062 ; *JCP G1996*, IV, n° 482. - *CAToulouse*, 2e ch., 2e sect., 25 nov. 1999, n° 98/01646 : *JurisData* n° 1999-101773. - *Cass.soc.*, 14 déc. 2004, n° 03-46.836 : *JurisData* n° 2004-026208 ; *Bull. civ. V*, n° 332. - *Adde I. Defrénois-Souleau*, *La répétition de l'indu objectif. Pour une application sans erreur de l'article 1376 du Code civil* : *RTD civ.*1989, p. 243). Dès que les sommes versées ne sont pas dues, le droit à remboursement s'impose. L'erreur est ici en quelque sorte présumée, et ceci comme l'explication la plus vraisemblable d'un paiement en soi inexplicable (*J. Carbonnier*, *Droit civil. Les obligations*, t. IV : PUF, coll. *Thémis*, 22e éd., 2000, n° 303). L'action en répétition d'un indu objectif n'est donc pas subordonnée à la démonstration que le solvens a effectué le paiement en prenant les précautions commandées par la prudence (*Cass.1re civ.*, 16 mai 2006, n° 05-12.972 : *JurisData* n° 2006-033514 ; *Bull. civ. I*, n° 248)." *JurisClasseur Notarial Répertoire - Encyclopédies - V° Quasi-contrats - Fasc. 40 : AUTRES SOURCES D'OBLIGATIONS. - Paiement de l'indu*

⁴¹ Voir, à titre d'illustration (France) : cassation civile, 1^{ière}, 5 janvier 1985, n°83-14.742 : *JurisData* n°1985-7000364 ; *Bull. civ. I*, n°20 ; *RTD civ.* 1985, p.728, obs. J. Mestre)

« Le tribunal décide partant, par confirmation du jugement entrepris, de fixer l'indemnité d'occupation au montant de 2.500.- euros par mois. »⁴²

et d'autre part que la société SOCIETE1.) est débitrice d'une indemnité d'occupation envers les consorts GROUPE1.)⁴³ :

« Le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus desquels il résulte que SOCIETE1.) a été condamné in solidum avec PERSONNE4.) au paiement des indemnités d'occupation, dont fait notamment partie le mois de juillet 2023. »⁴⁴

En conséquence, en constatant l'existence d'une créance dans le chef de l'*accipiens* et l'existence d'une dette dans le chef du *solvens* et en décidant qu'il n'y avait pas lieu à répétition, les juges d'appel ont fait une exacte application de l'article 1235 du Code civil.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Conclusion :

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur général d'État
Le Procureur général d'État adjoint

Marie-Jeanne Kappweiler

⁴² Page 20, paragraphe 8 du jugement attaqué

⁴³ Ce qui est d'ailleurs conforme avec les décisions de la Cour de cassation : *« Celui qui se prétend libéré d'une obligation doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. A la fin du contrat de bail, le locataire est tenu d'une obligation de restitution dont l'exécution met le bailleur en mesure de reprendre possession des lieux. Les juges d'appel ont pu, sans violer la disposition visée au moyen, condamner la demanderesse en cassation à supporter la charge d'une indemnité d'occupation à défaut pour elle d'avoir rapporté la preuve de la remise à la défenderesse en cassation des clefs de l'immeuble loué. Il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé. »* Cour de cassation, n°05/2024 du 11 janvier 2024, CAS-2023-00045 du registre (quatrième moyen)

⁴⁴ Page 23, paragraphe 2 du jugement attaqué