

Texte pseudonymisé

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

**N° 42 / 2026
du 12.02.2026
Numéro CAS-2025-00133 du registre**

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, douze février deux mille vingt-six.

Composition :

Marie-Laure MEYER, conseiller à la Cour de cassation, président,
Gilles HERRMANN, conseiller à la Cour de cassation,
Rita BIEL, conseiller à la Cour de cassation,
Marianne EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Carole KERSCHEN, conseiller à la Cour de cassation,

Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeur en cassation,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, 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 Georges KRIEGER, avocat à la Cour,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par le gérant, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

Vu le jugement attaqué numéro 2025TALCH14/00037 rendu le 28 avril 2025 sous le numéro TAL-2024-06843 du rôle par le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 31 juillet 2025 par PERSONNE1.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « société SOCIETE1.) »), déposé le 8 août 2025 au greffe de la Cour supérieure de Justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 25 septembre 2025 par la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.), déposé le 30 septembre 2025 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions du premier avocat général Nathalie HILGERT ;

Entendu Maître Georges KRIEGER, Maître Mario DI STEFANO et le premier avocat général Teresa ANTUNES MARTINS.

Sur les faits

Selon la décision attaquée, le Tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, avait, notamment, condamné la défenderesse en cassation à payer au demandeur en cassation un certain montant à titre d'arriérés de loyers et condamné le demandeur en cassation à payer à la défenderesse en cassation un certain montant sur base de la répétition de l'indu.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, par réformation, a prononcé la résiliation du contrat de bail commercial avec effet à la date d'échéance initiale, a dit non fondée la demande du demandeur en cassation en paiement d'arriérés de loyers et l'a condamné à rembourser à la défenderesse en cassation un certain montant mensuel pour une certaine période. Les juges d'appel ont confirmé le jugement pour le surplus et ont dit non fondées la demande du demandeur en cassation tendant à voir résilier le contrat de bail aux torts de la défenderesse en cassation et l'augmentation de sa demande en paiement d'arriérés de loyers.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir déclaré l'appel de SOCIETE1.) fondé et d'avoir réformé le jugement entrepris en tant qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail commercial du 6 février 2015 avec effet au 31 mars 2024, d'avoir dit non fondée la demande en paiement des loyers impayés, d'avoir condamné Monsieur PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure, et d'avoir condamné Monsieur PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel,

Au motif que : << La question juridique primordiale qui se pose dans le cadre du présent litige est de savoir à quelle date la résiliation du contrat de bail du 6 février 2015 est intervenue. De la réponse à donner à cette question dépend, en effet, la réponse à donner aux différentes demandes formulées de part et d'autre.

[...] L'appelante estime avoir ratifié tacitement la résiliation opérée par courriel du 7 juillet 2023 suivant courrier recommandé du 23 octobre 2023.

[...] Ce courrier, qui fait référence au courriel du 7 juillet 2023, fait ressortir sans équivoque la volonté de la société SOCIETE1.) de confirmer la décision de résiliation du contrat de bail au 31 mars 2024 critiquée et ses conséquences.

Il en suit que c'est à juste titre que l'appelante fait valoir qu'elle a ratifié le courriel du 7 juillet 2023 par courrier du 23 octobre 2023. Le courrier du 23 octobre 2023, ensemble la demande pour faire un état des lieux de sortie ainsi que la demande de remise des clés en mars 2024 – actes antérieurs au 31 mars 2024, date de prise d'effet de la résiliation – ne laissent, en effet, pas de doute possible quant à l'intention de la société SOCIETE1.) de résilier le bail au 31 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de dire résilié le contrat de bail litigieux au 31 mars 2024.

Par voie de conséquence, il y a lieu de dire la demande de l'intimé, tendant à voir dire que le contrat est résilié au 30 septembre 2024 pour faute de l'appelante, non fondée >>

Alors que le juge d'appel n'a pas motivé sa décision de qualifier le courrier du 23 octobre 2023 de ratification du courriel du 7 juillet 2023,

qu'en ayant d'abord constaté que << La question juridique primordiale qui se pose dans le cadre du présent litige est de savoir à quelle date la résiliation du contrat de bail du 6 février 2015 est intervenue >>, la motivation du jugement attaqué aurait dû constater que le courrier recommandé avec accusé de réception du 23 octobre 2023 avait opéré la résiliation du contrat de bail litigieux et non pas la ratification d'une résiliation irrégulière antérieure,

que par ailleurs, par requête ampliative déposée le 12 avril 2024 auprès de la Justice de paix de Luxembourg, le défendeur en cassation avait demandé la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du loyer relatif au mois d'avril 2024, au motif pris que la résiliation du 23 octobre 2023 n'avait produit aucun effet juridique et que le bail avait été tacitement reconduit pour une durée indéterminée, à partir du 1er avril 2024,

que pourtant, le juge d'appel a conclu tout d'abord que le courrier recommandé du 23 octobre 2023 << fait ressortir la volonté de confirmer >> pour continuer à l'alinéa suivant à une ratification tacite d'une résiliation irrégulière datée du 7 juillet 2023 et a ainsi prononcé la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2024, sans en donner la moindre explication,

qu'en conséquence, le juge d'appel a privé sa décision de motivation en violation des articles tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution, 249 al.1er en combinaison avec l'article 587 du Nouveau Code de procédure civile et 6§1 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme. ».

Réponse de la Cour

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en n'ayant pas motivé leur décision de qualifier le courrier de résiliation du contrat de bail commercial du 23 octobre 2023 de ratification du courriel de résiliation du contrat de bail commercial du 7 juillet 2023.

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

« quant à une ratification tacite par courrier du 23 octobre 2023

L'appelante estime avoir ratifié tacitement la résiliation opérée par courriel du 7 juillet 2023 suivant courrier recommandé du 23 octobre 2023.

L'intimé conteste formellement cette prétendue ratification, motif pris que le courrier du 23 octobre 2023 ne reprendrait pas le courriel du 7 juillet 2023.

Ceci constitue néanmoins un faux débat, étant donné que l'appelante fait plaider une ratification tacite et non pas une ratification expresse. Ce n'est que dans le cadre d'une ratification expresse que se poserait la question de savoir si le courriel du 7 juillet 2023 devait ou non être reproduit dans le courrier du 23 octobre 2023.

L'article 1998 du code civil dispose, en son alinéa 2, que le mandant peut ratifier expressément ou tacitement les actes accomplis en dépassement des pouvoirs du mandataire.

La ratification tacite peut résulter de tous actes, faits et circonstances qui manifestent, de la part du mandant, la volonté certaine de ratifier (Cass. req., 11 nov. 1879 : DP 1880, 1, 421).

Les juges du fond disposent en la matière d'un pouvoir souverain d'appréciation et se fondent sur un faisceau d'indices (Cass. req., 11 juill. 1876 : DP 1877, 1, p. 176).

Il est admis qu'une société peut ratifier un acte accompli par son organe en excès de pouvoir ou par une personne qui n'avait pas la qualité d'organe de représentation. En règle générale, la ratification n'est soumise à aucune forme. Elle peut être expresse ou tacite (cf. Droit des sociétés commerciales, sous la direction de M. Coipel, 3ème éd. 2006-2007, Tome I, p.678).

La possibilité de principe de la ratification tacite est parfois un moyen pour les juges d'opposer au mandant certains actes. Le silence gardé par le mandant est parfois jugé suffisant à condition que le mandant ait eu connaissance des actes du mandataire (Cass. req., 4 juin 1872 : S. 1872, 1, p. 296).

L'acte de ratification d'un engagement produit ses effets rétroactivement (Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Droit des contrats spéciaux : LGDJ, 12e éd., 2022, n° 422).

Ainsi, la ratification régularise automatiquement et définitivement l'acte accompli par le mandataire qui a dépassé son mandat ; elle lui donne la validité complète qu'il aurait eue dès l'origine s'il avait été passé par le ratifiant lui-même. La ratification a un effet rétroactif qui permet de l'opposer aux tiers.

Cette rétroactivité vaut à l'égard du mandant naturellement, mais aussi à l'égard du tiers contractant, en ce sens que la ratification l'oblige à tenir envers le mandant les engagements pris auprès du mandataire (cf. Cass. req., 14 mars 1860 : DP 1860, 1, p. 258).

La ratification tacite ne peut résulter que d'une volonté certaine et non équivoque d'approuver l'engagement.

En l'espèce, le courrier du 23 octobre 2023 est de la teneur suivante :

*<< Cher Maître,
Cher Monsieur PERSONNE1.),*

Nous avons pris bonne note que Krieger Associates défend les intérêts de Mr PERSONNE1.) dans le cadre de la gestion de son immeuble situé à ADRESSE3.) à Luxembourg.

Comme communiquée dans notre email à vos adresses respectives en date du 7 juillet 2023, nous avons tenté à plusieurs reprises, et via différents moyens (téléphone, e-mail, demande de rdv, en direct ou via notre conseil immobilier) d'entrer en contact avec Mr PERSONNE1.) pour discuter avec lui de la fin du bail de SOCIETE1.), mais n'ayant jamais réussi à obtenir le moindre retour de sa part, nous nous sommes permis de nous adresser à Krieger Associates.

Par conséquent, nous souhaitons par la présente vous notifier notre décision de résilier le bail en cours, qui est entré en vigueur le 1er avril 2015 et se terminer la 31 mars 2024, tel que précisé dans l'article 4 dudit contrat de bail.

(...). >>

Ce courrier, qui fait référence au courriel du 7 juillet 2023, fait ressortir sans équivoque la volonté de la société SOCIETE1.) de confirmer la décision de résiliation du contrat de bail au 31 mars 2024 critiquée et ses conséquences.

Il en suit que c'est à juste titre que l'appelante fait valoir qu'elle a ratifié le courriel du 7 juillet 2023 par courrier du 23 octobre 2023. Le courrier du 23 octobre

2023, ensemble la demande pour faire un état des lieux de sortie ainsi que la demande de remise des clés en mars 2024 – actes antérieurs au 31 mars 2024, date de prise d'effet de la résiliation – ne laissent, en effet, pas de doute possible quant à l'intention de la société SOCIETE1.) de résilier le bail au 31 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de dire résilié le contrat de bail litigieux au 31 mars 2024. »,

les juges d'appel 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

« Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir déclaré l'appel de SOCIETE1.) fondé et d'avoir réformé le jugement entrepris en tant qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail commercial du 6 février 2015 avec effet au 31 mars 2024, d'avoir dit non fondée la demande en paiement des loyers impayés ainsi que l'augmentation de sa demande, d'avoir condamné Monsieur PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure, et d'avoir condamné Monsieur PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel,

Au motif que :

<< L'appelante estime avoir ratifié tacitement la résiliation opérée par courriel du 7 juillet 2023 suivant courrier recommandé du 23 octobre 2023.

[...] L'acte de ratification d'un engagement produit ses effets rétroactivement (Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Droit des contrats spéciaux : LGDJ, 12e éd., 2022, n° 422).

Ainsi, la ratification régularise automatiquement et définitivement l'acte accompli par le mandataire qui a dépassé son mandat ; elle lui donne la validité complète qu'il aurait eue dès l'origine s'il avait été passé par le ratifiant lui-même. La ratification a un effet rétroactif qui permet de l'opposer aux tiers.

[...] Il en suit que c'est à juste titre que l'appelante fait valoir qu'elle a ratifié le courriel du 7 juillet 2023 par courrier du 23 octobre 2023. Le courrier du 23 octobre 2023, ensemble la demande pour faire un état des lieux de sortie ainsi que la demande de remise des clés en mars 2024 – actes antérieurs au 31 mars 2024, date de prise d'effet de la résiliation – ne laissent, en effet, pas de doute possible quant à l'intention de la société SOCIETE1.) de résilier le bail au 31 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de dire résilié le contrat de bail litigieux au 31 mars 2024.

Par voie de conséquence, il y a lieu de dire la demande de l'intimé, tendant à voir dire que le contrat est résilié au 30 septembre 2024 pour faute de l'appelante, non fondée >>

alors que d'une part, le juge d'appel a retenu que le courrier du 23 octobre 2023 constituait une ratification d'une résiliation irrégulière datée du 7 juillet 2023,

qu'en effet, la résiliation opérée en date du 7 juillet 2023 l'avait été par courriel électronique envoyé par Madame PERSONNE2.), qui n'avait pas qualité pour résilier le contrat de bail litigieux (page 12, pièce 2),

alors que, d'autre part, le tribunal affirme que << la ratification régularise automatiquement et définitivement l'acte accompli par le mandataire qui a dépassé son mandat >> alors que celle-ci permet simplement à une personne (le ratifiant) de s'approprier un acte qu'une autre personne a accompli en son nom, mais ne saurait avoir pour conséquence de faire disparaître les vices dont ledit acte est entaché,

qu'en conséquence, première branche, le juge d'appel a violé l'article 1762-7 alinéa 2 ainsi que l'article 1998 du Code civil, qui dispose << Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception ;

sinon, deuxième branche (subsidaire par rapport à la première), le juge d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1762-7 alinéas 1 et 2 du Code civil. ».

Réponse de la Cour

Sur la première branche du moyen

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen en ayant, d'une part, retenu que le courrier du 23 octobre 2023 constituait une ratification d'une résiliation irrégulière datée du 7 juillet 2023 et, d'autre part, affirmé que « *la ratification régularise automatiquement et définitivement l'acte accompli par le mandataire qui a dépassé son mandat* », alors que celle-ci permettrait simplement au ratifiant de s'approprier un acte qu'une autre personne a accompli en son nom, mais ne saurait avoir pour conséquence de faire disparaître les vices dont ledit acte est entaché.

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation (ci-après « *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 articule, d'une part, le grief tiré de la violation de l'article 1762-7, paragraphe 1, du Code civil relatif aux conditions de fond et de forme de la résiliation d'un contrat de bail commercial et, d'autre part, le grief tiré de la violation de l'article 1998 du même code relatif aux obligations du mandant dans le cadre d'un mandat, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen, pris en sa première branche, est irrecevable.

Sur la seconde branche du moyen

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir privé leur décision de base légale au regard de l'article 1762-7, paragraphe 1, alinéas 1 et 2, du Code civil en ayant retenu que le courrier du 23 octobre 2023 constituait une ratification d'une résiliation irrégulière datée du 7 juillet 2023.

Le défaut de base légale se définit comme l'insuffisance des constatations de fait qui sont nécessaires à la mise en œuvre de la règle de droit.

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 articule, d'une part, le grief tiré du défaut de base légale au regard de l'article 1762-7, paragraphe 1, alinéa 1, du Code civil relatif au délai minimal de six mois applicable à la résiliation d'un contrat de bail commercial qui constitue une condition de fond d'une telle résiliation et, d'autre part, le grief tiré du défaut de base légale au regard de l'article 1762-7, paragraphe 1, alinéa 2, du même code relatif à la forme par lettre recommandée de la résiliation du contrat de bail commercial, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen, pris en sa seconde branche, est irrecevable.

Sur le troisième moyen de cassation

Enoncé du moyen

« Il est fait grief au jugement attaqué d'avoir déclaré l'appel de SOCIETE1.) fondé et d'avoir réformé le jugement entrepris en tant qu'il a prononcé la résiliation du contrat de bail commercial du 6 février 2015 avec effet au 31 mars 2024, d'avoir dit non fondée la demande en paiement des loyers impayés ainsi que l'augmentation de sa demande, d'avoir condamné Monsieur PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure, et d'avoir condamné Monsieur PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel,

Au motif que :

<< Se pose néanmoins encore la question de savoir si la ratification peut intervenir dans n'importe quel délai ou si, au contraire, elle doit intervenir avant l'expiration du délai dans lequel l'acte doit intervenir.

La réponse à cette question se trouve dans les droits des tiers.

Ainsi, en ce qui concerne la possibilité de ratifier a posteriori la décision de résilier le contrat de bail au 31 mars 2024, le tribunal rappelle qu'il est admis que

l'initiative prise par une personne incompétente peut être ratifiée par la personne morale agissant par son organe compétent, pourvu que cette ratification intervienne en temps utile. Cette ratification ne peut cependant pas porter atteinte aux droits acquis par les tiers dans cet intervalle [...]

Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que l'intimé avait le droit d'être fixé quant au sort du contrat de bail au 31 mars 2024. En l'absence de ratification par le conseil de gérance à une date antérieure au 31 mars 2024, le bailleur avait un droit acquis à la reconduction tacite, à moins bien entendu d'une ratification tacite antérieure, volet qui sera analysé ci-après.

➤ *quant à une ratification tacite par courrier du 23 octobre 2023*

L'appelante estime avoir ratifié tacitement la résiliation opérée par courriel du 7 juillet 2023 suivant courrier recommandé du 23 octobre 2023.

[...] Il en suit que c'est à juste titre que l'appelante fait valoir qu'elle a ratifié le courriel du 7 juillet 2023 par courrier du 23 octobre 2023. Le courrier du 23 octobre 2023, ensemble la demande pour faire un état des lieux de sortie ainsi que la demande de remise des clés en mars 2024 – actes antérieurs au 31 mars 2024, date de prise d'effet de la résiliation – ne laissent, en effet, pas de doute possible quant à l'intention de la société SOCIETE1.) de résilier le bail au 31 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de dire résilié le contrat de bail litigieux au 31 mars 2024.

Par voie de conséquence, il y a lieu de dire la demande de l'intimé, tendant à voir dire que le contrat est résilié au 30 septembre 2024 pour faute de l'appelante, non fondée >>.

alors que d'une part, la ratification d'un acte ne saurait créer dans le chef du ratifiant soit un droit, soit la libération d'une obligation, puisqu'elle a comme seule conséquence que le ratifiant fait siennes les obligations engagées par le mandataire qui, au moment où ce dernier posait cet acte, ne pouvait justifier valablement d'un pouvoir pour ce faire,

alors que d'autre part, la ratification de l'acte passé en son nom par le mandataire ne saurait avoir pour effet d'effacer rétroactivement une obligation existante dans le chef du mandant (ratifiant), et notamment les obligations nées de l'acte qu'il ratifie puisqu'il est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire,

alors qu'en outre, en date du 30 septembre 2023 à minuit est né dans le chef du bailleur un droit à la reconduction tacite à durée indéterminée du contrat de bail commercial sur le fondement de l'article 1762-7 alinéa 3 du Code civil, et dans le chef du preneur l'obligation d'honorer cette reconduction,

que la reconduction tacite du contrat de bail ouvre, dans le chef du bailleur, un droit à la perception des loyers au titre du bail tacitement reconduit et, dans le chef du preneur, plusieurs obligations dont l'obligation de payer le loyer aux

échéances contractuellement fixées, ainsi que l'obligation de renouveler ou adapter la garantie locative,

que le juge d'appel a prononcé la résiliation du contrat de bail litigieux avec effet au 31 mars 2024 du fait de la ratification tacite, par courrier recommandé du 23 octobre 2023, du courriel du 7 juillet 2023,

que par conséquent, première branche, le juge d'appel a violé l'article 1998 alinéas 1 et 2 du Code civil qui dispose : << Le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné. Il n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement >>,

Que pour le moins, deuxième branche, (subsidaire par rapport à la première), le juge d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1998 alinéas 1 et 2 du Code civil.

Que par ailleurs, troisième branche, a violé l'article 1762-7 alinéa 3 du Code civil qui dispose << Sans préjudice de l'article 1739, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location >> et dont découle le droit à la reconduction tacite du contrat de bail commercial.

Sinon, quatrième branche, (subsidaire par rapport à la troisième), le juge d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1762-7 alinéa 3 du Code civil, ».

Réponse de la Cour

Sur les quatre branches du moyen réunies

Le demandeur en cassation fait grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen, sinon d'avoir privé leur décision de base légale au regard des mêmes dispositions légales, en ayant prononcé la résiliation du contrat de bail commercial avec effet au 31 mars 2024 du fait de la ratification tacite, par courrier recommandé du 23 octobre 2023, du courriel de résiliation du 7 juillet 2023.

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi du 18 février 1885, chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous peine d'irrecevabilité, en quoi la partie critiquée de la décision encourt le reproche allégué.

Les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 précité peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent suppléer la carence de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité.

Aucune des quatre branches du moyen ne précise en quoi les juges d'appel auraient violé les dispositions y visées, respectivement privé leur décision de base légale au regard des mêmes dispositions.

Il s'ensuit que le moyen, pris en ses quatre branches réunies, est irrecevable.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Le demandeur 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 de la défenderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

PAR CES MOTIFS,

la Cour de cassation

rejette le pourvoi ;

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

le condamne à payer à la défenderesse en cassation une indemnité de procédure de 5.000 euros ;

le condamne aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Marie-Laure MEYER en présence du premier avocat général Nathalie HILGERT et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation

PERSONNE1.)

c/

**société à responsabilité limitée
SOCIETE1.) s. à r.l.**

(affaire n° CAS-2025-00133 du registre)

Le pourvoi de PERSONNE1.) (ci-après « demandeur en cassation »), par dépôt au greffe de la Cour supérieure de Justice en date du 8 août 2025 d'un mémoire en cassation, signifié le 31 juillet 2025 à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s. à r.l. (ci-après « défenderesse en cassation »), est dirigé contre un jugement n°2025TALCH14/00037 rendu contradictoirement en date du 28 avril 2025 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail commercial et en instance d'appel, dans la cause inscrite sous le numéro TAL-2024-06843 du rôle.

Le pourvoi est recevable en ce qui concerne le délai¹ et la forme².

Il est dirigé contre une décision contradictoire rendue en dernier ressort, qui tranche tout le principal, de sorte qu'il est également recevable au regard des articles 1 et 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Le mémoire en réponse de la défenderesse en cassation, signifié au demandeur en cassation en son domicile élu le 25 septembre 2025 et déposé au greffe de la Cour le 30 septembre 2025, peut être pris en considération pour avoir été signifié dans le délai et déposé conformément aux prescriptions de la loi.

Sur les faits et antécédents :

Suivant contrat de bail commercial conclu le 6 février 2015, le demandeur en cassation a donné en location à la défenderesse en cassation un immeuble commercial sis à ADRESSE4.).

Aux termes de l'article 4 du contrat de bail:

1 Le jugement attaqué a été signifié au demandeur en cassation en date du 18 juin 2025. Le délai du pourvoi, de deux mois, prévu par l'article 7, alinéa 1, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation est donc respecté.

2 Le demandeur en cassation a déposé au greffe de la Cour supérieure de justice un mémoire signé par un avocat à la Cour et signifié à la partie adverse antérieurement à son dépôt, de sorte que ces formalités, prévues par l'article 10, alinéa 1, de la loi précitée de 1885, ont été respectées.

« La durée du bail est fixée à 9 années consécutives, prenant cours le 1^{er} avril 2015 et se terminant le 31 mars 2024.

Le Locataire pourra notifier sa volonté de renouveler le présent bail par lettre recommandée adressée au Bailleur au moins six (6) mois avant l'expiration dudit bail. Dans un tel cas, les dispositions des articles 1762-5 et suivants du Code civil s'appliquent. (...). »

Par courriel du 7 juillet 2023, PERSONNE2.), Project Development Manager de la société anonyme de droit belge SOCIETE2.), a informé le demandeur en cassation et son mandataire de la résiliation du contrat de bail à son échéance au 31 mars 2024.

Par courrier recommandé daté du 23 octobre 2023, PERSONNE3.), directeur général de la défenderesse en cassation, se référant au courriel envoyé le 7 juillet 2023, a notifié aux mêmes destinataires sa décision de résilier le bail à son échéance le 31 mars 2024.

La régularité de la résiliation effectuée le 23 octobre 2023 a été contestée le 9 novembre 2023 par le mandataire du bailleur pour non-respect du délai de préavis.

Statuant sur deux requêtes introduites par le demandeur en cassation tendant à voir déclarer irrégulière la résiliation du bail par courrier du 23 octobre 2023 et à voir condamner la défenderesse en cassation au paiement d'arriérés de loyers, le tribunal de paix de et à Luxembourg a, par jugement du 8 juillet 2024, notamment, déclaré la demande en condamnation d'arriérés de loyers partiellement fondée. Pour statuer ainsi, le juge de paix a retenu que le contrat de bail n'a pas cessé de plein droit à sa date d'échéance du 31 mars 2024 et il a reporté les effets de la résiliation intervenue le 23 octobre 2023 à la prochaine échéance, soit au 30 septembre 2024.

Dans le cadre de son appel, la défenderesse en cassation n'a pas contesté le raisonnement du juge de paix quant à la non-expiration de plein droit du contrat de bail à son échéance. Elle a demandé aux juges d'appel de déclarer valable la résiliation du contrat de bail par courriel du 7 juillet 2023, sinon celle du 23 octobre 2023, et de prononcer la résiliation du contrat de bail au 31 mars 2024.

Par jugement du 28 avril 2025, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir constaté que *« l'appelante ne conteste pas que, tel que retenu par le juge de première instance, le contrat de bail commercial doit toujours être résilié moyennant respect d'un préavis de 6 mois et ce nonobstant la durée déterminée ou indéterminée du contrat de bail, de sorte que le contrat de bail litigieux n'a pas cessé de plein droit à sa date d'échéance du 31 mars 2024 »*, a déclaré l'appel fondé et a prononcé la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2024.

Les juges d'appel ont retenu que PERSONNE2.) n'avait pas qualité pour résilier le contrat litigieux et que la ratification expresse intervenue le 30 avril 2024 par résolution des gérants de la défenderesse en cassation a été tardive eu égard au droit acquis du bailleur à la reconduction tacite du contrat de bail au 31 mars 2024.

Après avoir exposé les conditions et effets d'une ratification tacite, les juges d'appel ont dit que le courrier du 23 octobre 2023, en ce qu'il faisait ressortir sans équivoque la volonté de la défenderesse en cassation de confirmer la décision de résiliation du contrat de bail au 31 mars 2024 et ses conséquences, valait ratification du courriel du 7 juillet 2023. Par réformation du jugement entrepris, ils ont déclaré résilié le contrat de bail litigieux au 31 mars 2024.

Le présent pourvoi est dirigé contre ce jugement du 28 avril 2025.

Interrogation préalable quant au caractère d'ordre public ou impératif des dispositions légales en matière de bail commercial :

Saisi du moyen selon lequel le contrat de bail entre parties est venu automatiquement à terme à son expiration contractuelle sans qu'une résiliation préalable ne soit nécessaire, le juge de paix, après avoir exposé le contenu des dispositions légales relatives au bail commercial avec la précision qu'elles sont d'ordre public, a conclu que *« le contrat de bail commercial doit toujours être résilié par le bailleur ou le locataire moyennant respect d'un préavis de 6 mois et ce nonobstant la durée déterminée ou indéterminée du contrat de bail »*.

Ce faisant, les dispositions contractuelles librement conclues entre commerçants, ont été écartées.

Etant donné que la question de savoir si l'article 1762-7 du Code civil relève de l'ordre public a une incidence directe sur l'examen du troisième moyen de cassation, il est utile de s'y pencher brièvement.

L'article 1762-7 du Code civil est de la teneur suivante :

« (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois.

La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

(2) Sans préjudice de l'article 1739, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. Le preneur est obligé de renouveler ou d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location ».

Aux termes de l'article 1739 du Code civil, *« lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction »*.

Ces dispositions ont été introduites par la loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du Code civil³ qui, aux termes de son article 3, est applicable aux contrats en cours à partir de sa date d'entrée en vigueur.

L'analyse des travaux parlementaires⁴ n'est guère concluante. Le principe de l'expiration de plein droit d'un contrat à durée déterminée et l'exigence d'une résiliation y sont cumulativement mentionnés.

³ Mémorial A, n° 110 du 6 février 2018.

⁴ L'article 1762-9, tel qu'initialement projeté, était libellé comme suit :

« (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente loi ne peut être inférieur à six mois.

La résiliation doit être portée à la connaissance de l'autre partie par tout moyen écrit ou électronique avant le délai de congé, à peine de nullité.

(2) Si, à l'expiration du bail commercial, le preneur reste et est laissé en possession, le contrat de bail se poursuit par tacite reconduction pour une durée déterminée de trois ans, toutes les autres conditions du contrat de bail étant maintenues. Le preneur est obligé de renouveler et d'adapter la garantie locative convenue en fonction de cette reconduction, de façon à ce que le bailleur dispose de la garantie jusqu'au terme de la location.

Le preneur préserve son droit à la demande d'un renouvellement conformément aux articles 1762-12 à 1762-15 de la présente loi » (Doc. parl., 6864, document de dépôt, p. 7 et 18).

Selon la doctrine, commentant les nouvelles dispositions légales, « *dans le contrat à durée déterminée qui ne contient pas de clause de renouvellement, une résiliation n'est pas nécessaire – il cesse de plein droit à l'expiration du terme convenu. (...) D'autre part, si à l'expiration d'un bail écrit à durée déterminée, le locataire reste dans les lieux loués sans opposition du bailleur, le bail est tacitement reconduit suivant la présomption de l'article 1762-7 du Code civil (...)* »⁵ ou encore « *si le renouvellement n'est pas demandé, le contrat de bail commercial à durée déterminée prend fin si le bailleur manifeste simplement son intention de ne pas vouloir poursuivre le bail* »⁶.

Etant donné que le législateur n'a pas distingué entre les contrats à durée déterminée⁷ et ceux à durée indéterminée, il pourrait également être soutenu que tous les contrats venant à cesser sont tacitement reconduits sauf congé notifié au moins six mois avant l'échéance.

Suite à des interrogations, notamment par le Conseil d'Etat relatives à la formulation « *si le preneur reste et est laissé en possession* », cette disposition a été modifiée.

Il résulte ainsi des amendements parlementaires adoptés en janvier 2017 (Doc. parl., 6864-8, Amendements adoptés par la Commission de l'Economie, p. 6) commentant la phrase « *tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée* » que « *même si la terminologie employée au paragraphe 2 a été adaptée suite aux commentaires du Conseil d'Etat, il y a lieu de rappeler que l'actuel article 1738 du Code civil, ainsi que l'article 1776 s'agissant des baux à ferme, emploient l'expression „preneur laissé en possession“ et qui avait été reprise par les auteurs du projet de loi.*

Le paragraphe 2 vise l'ensemble des situations où le preneur continue son exploitation, puisqu'aux termes des dispositions de l'article 1737 du Code civil, „le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé“, tandis que l'article 1738 précise que „si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail ...“ et l'article 1739 ajoute que „lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction“.

Dans ces conditions, la résiliation a pour effet de s'opposer, dans tous les cas, même en cas de possession des lieux, à une tacite reconduction.

Le bail à durée déterminée cesse à l'expiration de son terme, sans qu'il y ait besoin de résiliation formelle. L'absence de résiliation, combinée à la possession des lieux par le preneur fait simplement présumer que le bail, quoique terminé, a voulu être reconduit tacitement par les parties ».

Le Conseil d'Etat a avisé comme suit ces amendements : « *le Conseil d'Etat comprend que, tant au regard de la généralité des termes de l'article 1762-7, paragraphe 1er, alinéa 1er, qu'au regard de l'ensemble du projet de loi, tel qu'il est amendé, les dispositions relatives à la résiliation du bail s'appliquent aux contrats conclus à durée indéterminée et à ceux conclus à durée déterminée. Le Conseil d'Etat fait cette observation parce que les auteurs renvoient, pour l'amendement relatif au paragraphe 2, à l'article 1737 du Code civil selon lequel „le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé“, qui vise à l'évidence le seul contrat conclu à durée déterminée » (Doc. parl. 6864-13, p. 2).*

Dans son commentaire des amendements parlementaires adoptés en juin 2017 (Doc. parl. 6864-15, Amendements adoptés par la Commission de l'Economie, p. 3.) ayant introduit le bout de phrase « *sans préjudice de l'article 1739* », la Commission de l'Economie a encore précisé qu'elle a « *considéré que la formulation, bien trop absolue, de la première phrase du deuxième paragraphe porte à confusion. Elle tient à rappeler que le contrat à durée déterminée expire de plein droit. Il est, en effet, impensable qu'un contrat de bail commercial soit tacitement reconduit même si le bailleur a résilié le contrat. L'article 1738 du Code civil prévoit à ce sujet : „Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.“ Un nouveau bail s'opère donc uniquement si le bailleur n'a pas résilié le bail, en cas de résiliation une reconduction tacite est impossible. C'est ainsi que le Code civil tempère lui-même le principe cité en ce que son article 1739 précise : „Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.“. Partant, la Commission de l'Economie a tenu à faire précéder le paragraphe 2 du futur article 1762-7 du Code civil de la nuance suivante : „Sans préjudice de l'article 1739, (...) ».*

5 Lex THIELEN, Le contrat de bail en droit luxembourgeois, p. 454, n°543.

6 Idem, p. 460, n°545.

7 Et cela nonobstant demande de clarification exprimée dans l'avis du Tribunal d'arrondissement de Diekirch du 28 février 2017 (document parlementaire 6864-11, p. 3 commentaire sous article 1762-11).

Quid du caractère d'ordre public⁸ de l'article 1762-7 du Code civil ?

Plusieurs décisions du tribunal d'arrondissement, statuant en instance d'appel, ont effectivement reconnu aux dispositions légales en matière de bail commercial le caractère d'ordre public⁹.

Ces décisions s'appuient sur le passage suivant des travaux parlementaires : « *l'objectif étant de mettre en œuvre une protection accrue du preneur et de trouver un régime adapté aux exigences du commerce, il serait de mauvaise politique de donner aux parties la possibilité d'échapper aux dispositions de la présente loi, qui revêtent donc un caractère impératif* »¹⁰.

La volonté du législateur consistait ainsi à conférer aux dispositions relatives au bail commercial un caractère impératif¹¹ dans un souci de protection de la partie jugée faible, celle du preneur. A remarquer cependant qu'ainsi que cela avait été exposé par les conclusions de Madame l'avocat général Anita Lecuit précédant l'arrêt de Votre Cour du 4 juillet 2024¹², la protection du preneur n'était pas la seule préoccupation du législateur et qu'il s'agissait aussi d'assurer le droit fondamental qu'est le droit de propriété, revenant au bailleur-propriétaire.

Votre Cour a été amenée à se prononcer sur l'article 14 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer¹³ qui stipulait que tout bail à loyer qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé. Il a été retenu que « *est également prorogé le bail qui vient à cesser par l'expiration du terme stipulé par les parties, sans qu'il importe de rechercher si le bail a été conclu pour une durée déterminée à la demande du bailleur ou du preneur ; qu'en admettant même que la stipulation du terme puisse être interprétée dans le sens d'une renonciation à la prorogation légale, pareille renonciation serait inopérante du fait que la prorogation est d'ordre public en ce sens qu'il n'est pas permis d'y renoncer au moment de la conclusion du bail* »¹⁴.

Par analogie, il pourrait donc être soutenu que l'article 1762-7 du Code civil, du moins en ce qu'il prévoit la tacite reconduction, est une disposition impérative à laquelle les parties ne peuvent déroger.

8 Selon une définition, proposée par Henri De Page et consacrée par la Cour de cassation belge depuis un arrêt du 9 décembre 1948, « *n'est d'ordre public proprement dit que la loi qui touche aux intérêts essentiels de l'Etat ou de la collectivité, ou qui fixe dans le droit privé, les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société* » (voir : H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, T. I er, 3^{ème} éd., n° 91).

9 TAL, 6 juillet 2020, n° TAL-2020-00514 du rôle ; TAL, 19 octobre 2022, n° TAL-2022-03283 du rôle, Pas. 40, p. 879 ; TAL, 24 mai 2023, n° TAL-2022-08958 du rôle.

10 Doc. parl. 6864, document de dépôt, p. 14, commentaire sous article 1^{er}.

11 Les lois impératives sont celles « *auxquelles il est interdit de déroger mais qui ne sont pas d'ordre public parce qu'elles protègent principalement des intérêts privés et qui, dès lors, n'entraînent que la nullité relative des clauses ou des actes qui y dérogent sans exclure une renonciation ou une confirmation dans les conditions fixées par le droit commun, et, en outre, par chaque loi particulière* » (A. MEEUS, *La notion de loi impérative et son incidence sur la procédure en cassation et sur l'office du juge*, note sous Cass., 17 mars 1986, R.C.J.B., 1988, p. 498 et ss., p. 527, n° 29).

Les lois d'ordre public se distinguent des lois impératives par leurs effets sur deux points : (1) la nature de la nullité et les pouvoirs subséquents du juge et (2) la faculté de renonciation à la protection offerte.

12 Cass., 4 juillet 2024, n° 110/2024, n° CAS-2023-00153.

13 Cette loi a été abrogée par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

14 Cass., 5 avril 1973, Pas. 22, p. 274.

Néanmoins, le fait que, contrairement aux articles 1762-5, 1762-6, 1762-10 du Code civil, l'article 1762-7 n'interdit pas expressément toute clause contractuelle contraire pourrait également militer à reconnaître un caractère supplétif à cette disposition légale. Dans ce cas, et conformément au principe de la liberté contractuelle, une clause telle que celle de l'espèce, conclue avant l'entrée en vigueur de la loi du 3 février 2018 et prévoyant une durée contractuelle de neuf années avec faculté de renouvellement au profit du seul preneur pourrait sortir ses effets, cela d'autant plus que le législateur n'a pas imposé de durée minimale pour les contrats de bail commercial¹⁵ et que les deux parties sont commerçantes.

Cela étant dit, et comme précisé ci-dessus, ce volet du litige n'a pas été soumis aux juges d'appel, de sorte que la prémisse sur laquelle l'analyse du troisième moyen de cassation se fonde est celle que le bailleur dispose d'un droit acquis à la reconduction tacite six mois avant l'échéance du contrat.

Sur le premier moyen de cassation :

Le premier moyen de cassation vise le défaut de motifs. Il est tiré de la violation de l'article 109 de la Constitution, de l'article 249 alinéa 1^{er}, en combinaison avec l'article 587 du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 6 paragraphe 1^{er} de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, en ce que les juges d'appel ont prononcé la résiliation du contrat de bail commercial avec effet au 31 mars 2024 alors qu'ils n'ont pas motivé leur décision de qualifier le courrier du 23 octobre 2023 de ratification du courriel du 7 juillet 2023.

Dans le cadre de la discussion du moyen, le demandeur en cassation expose que, si les juges d'appel ont constaté que le courrier du 23 octobre 2023 exprimait la volonté de la défenderesse en cassation de résilier le contrat de bail et qu'il pouvait être interprété comme une confirmation de la résiliation antérieure, ils n'ont pas motivé en quoi cette confirmation constituait une ratification. Il donne à considérer que la ratification d'un acte irrégulier doit être motivée. Une confirmation ne modifie pas une situation juridique existante tandis qu'une ratification crée rétroactivement des obligations dans le chef du ratifiant et engendre une nouvelle situation juridique.

Les juges d'appel n'auraient pas motivé en quoi la seule volonté de la défenderesse en cassation de confirmer la décision de résiliation du contrat de bail constituerait une ratification d'un courriel antérieur rédigé par un tiers.

Le moyen est tiré d'un défaut de motifs qui est un vice de forme pouvant revêtir la forme d'un défaut total de motifs, d'une contradiction de motifs, d'un motif dubitatif ou hypothétique ou d'un défaut de réponse à conclusions.

Un jugement est régulier en la forme dès qu'il comporte un motif, exprès ou implicite, si incomplet ou si vicieux soit-il, sur le point considéré¹⁶.

En l'espèce, les juges d'appel ont motivé comme suit leur décision de retenir que le courrier du 23 octobre 2023 valait ratification tacite du courriel de résiliation du 7 juillet 2023 :

15 L'article 1762-4, alinéa 3, du Code civil précise seulement que « *les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux contrats de bail d'une durée inférieure ou égale à une année* ».

16 J. et L. Boré, La cassation en matière civile, 6ème édition 2023/2024, n°77.41, p. 415.

« L'appelante estime avoir ratifié tacitement la résiliation opérée par courriel du 7 juillet 2023 suivant courrier recommandé du 23 octobre 2023.

L'intimé conteste formellement cette prétendue ratification, motif pris que le courrier du 23 octobre 2023 ne reprendrait pas le courriel du 7 juillet 2023.

Ceci constitue néanmoins un faux débat, étant donné que l'appelante fait plaider une ratification tacite et non pas une ratification expresse. Ce n'est que dans le cadre d'une ratification expresse que se poserait la question de savoir si le courriel du 7 juillet 2023 devait ou non être reproduit dans le courrier du 23 octobre 2023.

[L'article 1998 du code civil](#) dispose, en son alinéa 2, que le mandant peut ratifier expressément ou tacitement les actes accomplis en dépassement des pouvoirs du mandataire.

La ratification tacite peut résulter de tous actes, faits et circonstances qui manifestent, de la part du mandant, la volonté certaine de ratifier (Cass. req., 11 nov. 1879 : DP 1880, 1, 421).

Les juges du fond disposent en la matière d'un pouvoir souverain d'appréciation et se fondent sur un faisceau d'indices (Cass. req., 11 juill. 1876 : DP 1877, 1, p. 176).

Il est admis qu'une société peut ratifier un acte accompli par son organe en excès de pouvoir ou par une personne qui n'avait pas la qualité d'organe de représentation. En règle générale, la ratification n'est soumise à aucune forme. Elle peut être expresse ou tacite (cf. Droit des sociétés commerciales, sous la direction de M. Coipel, 3ème éd. 2006-2007, Tome I, p.678).

La possibilité de principe de la ratification tacite est parfois un moyen pour les juges d'opposer au mandant certains actes. Le silence gardé par le mandant est parfois jugé suffisant à condition que le mandant ait eu connaissance des actes du mandataire (Cass. req., 4 juin 1872 : S. 1872, 1, p. 296).

L'acte de ratification d'un engagement produit ses effets rétroactivement (Ph. Malaurie, L. Aynès et P.-Y. Gautier, Droit des contrats spéciaux : LGDJ, 12e éd., 2022, n° 422).

Ainsi, la ratification régularise automatiquement et définitivement l'acte accompli par le mandataire qui a dépassé son mandat ; elle lui donne la validité complète qu'il aurait eue dès l'origine s'il avait été passé par le ratifiant lui-même. La ratification a un effet rétroactif qui permet de l'opposer aux tiers.

Cette rétroactivité vaut à l'égard du mandant naturellement, mais aussi à l'égard du tiers contractant, en ce sens que la ratification l'oblige à tenir envers le mandant les engagements pris auprès du mandataire (cf. Cass. req., 14 mars 1860 : DP 1860, 1, p. 258).

La ratification tacite ne peut résulter que d'une volonté certaine et non équivoque d'approuver l'engagement.

En l'espèce, le courrier du 23 octobre 2023 est de la teneur suivante :

« Cher Maître,
Cher Monsieur PERSONNE1.),

Nous avons pris bonne note que Krieger Associates défend les intérêts de Mr PERSONNE1.) dans le cadre de la gestion de son immeuble situé à ADRESSE3.) à Luxembourg.

Comme communiquée dans notre email à vos adresses respectives en date du 7 juillet 2023, nous avons tenté à plusieurs reprises, et via différents moyens (téléphone, e-mail, demande de rdv, en direct ou via notre conseil immobilier) d'entrer en contact avec Mr PERSONNE1.) pour discuter avec lui de la fin du bail de SOCIETE1.), mais n'ayant jamais réussi à obtenir le moindre retour de sa part, nous nous sommes permis de nous adresser à Krieger Associates.

Par conséquent, nous souhaitons par la présente vous notifier notre décision de résilier le bail en cours, qui est entré en vigueur le 1^{er} avril 2015 et se terminer la 31 mars 2024, tel que précisé dans l'article 4 dudit contrat de bail.

(...). »

Ce courrier, qui fait référence au courriel du 7 juillet 2023, fait ressortir sans équivoque la volonté de la société SOCIETE1.) de confirmer la décision de résiliation du contrat de bail au 31 mars 2024 critiquée et ses conséquences.

Il en suit que c'est à juste titre que l'appelante fait valoir qu'elle a ratifié le courriel du 7 juillet 2023 par courrier du 23 octobre 2023. Le courrier du 23 octobre 2023, ensemble la demande pour faire un état des lieux de sortie ainsi que la demande de remise des clés en mars 2024 – actes antérieurs au 31 mars 2024, date de prise d'effet de la résiliation – ne laissent, en effet, pas de doute possible quant à l'intention de la société SOCIETE1.) de résilier le bail au 31 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de dire résilié le contrat de bail litigieux au 31 mars 2024.

Par voie de conséquence, il y a lieu de dire la demande de l'intimé, tendant à voir dire que le contrat est résilié au 30 septembre 2024 pour faute de l'appelante, non fondée ».

La ratification est l'opération juridique par laquelle une personne s'approprie un acte qu'une autre a accompli en son nom, mais sans en avoir reçu mandat¹⁷.

Par la citation ci-dessus, les juges d'appel ont motivé leur décision de conclure à une ratification tacite par la défenderesse en cassation de la résiliation effectuée par une personne non habilitée à cet effet. Le moyen est partant à rejeter.

Pour autant que le moyen vise, in fine, un défaut de base légale au motif que les juges d'appel n'auraient pas suffisamment motivé leur décision de conclure à une ratification tacite, il convient de rappeler que le défaut de base légale constitue un moyen de fond qui doit être rattaché à une disposition prétendument violée du fait que la décision attaquée comporte des motifs de fait incomplets ou imprécis qui ne permettent pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle sur la bonne application de la loi¹⁸.

17 Voir Cour d'appel, 16 février 2000, Pas. 31, p. 239.

18 Cass., 10 octobre 2024, n° 141/2024, n° CAS-2022-00132 du registre ; Cass., 16 mai 2024, n° 81/2024, n° CAS-2023-00124 du registre.

Or, les dispositions légales visées au moyen ont trait à l'obligation de motivation. A défaut de préciser quelle disposition légale aurait été violée par les juges d'appel, le moyen est irrecevable.

Sur le deuxième moyen de cassation :

Le deuxième moyen de cassation est divisé en deux branches. La première branche vise la violation de l'article 1762-7 alinéa 2 ainsi que de l'article 1998 du Code civil. La deuxième branche, formulée à titre subsidiaire par rapport à la première, vise un défaut de base légale au regard de l'article 1762-7 alinéas 1^{er} et 2 du Code civil.

Le moyen reproche aux juges d'appel d'avoir, d'une part, retenu que le courrier du 23 octobre 2023 constituait une ratification d'une résiliation irrégulière datée du 7 juillet 2023 et, d'autre part, affirmé que « *la ratification régularise automatiquement et définitivement l'acte accompli par le mandataire qui a dépassé son mandat* » alors que celle-ci permet simplement à une personne (le ratifiant) de s'approprier un acte qu'une autre personne a accompli en son nom mais ne saurait avoir pour conséquence de faire disparaître les vices dont ledit acte est entaché.

Dans le cadre de la discussion du moyen, le demandeur en cassation expose que, les articles 1762-3 et suivants du Code civil étant d'ordre public, la résiliation du contrat de bail aurait dû être opérée par lettre recommandée avec accusé de réception conformément à ce qui est exigé par l'article 1762-7 alinéa 2 du Code civil. Les juges d'appel ont retenu que la résiliation opérée par courriel en date du 7 juillet 2023 a été ratifiée par courrier recommandée du 23 octobre 2023. Or, une ratification ne pourrait avoir pour conséquence de redresser un vice inhérent à l'acte passé par une autre personne au nom du ratifiant.

Si la question de la régularité, quant à la forme, de la résiliation du 7 juillet 2023 a été abordée par le jugement de première instance, il ne ressort pas des actes de procédure auxquels Votre Cour peut avoir égard que le demandeur en cassation ait fait valoir en instance d'appel le moyen selon lequel la résiliation du 7 juillet 2023 était viciée quant à sa forme et qu'une éventuelle ratification ne pourrait pas valider un tel acte.

Le moyen est donc nouveau et, en ce qu'il comporterait un examen des circonstances de fait, notamment de la forme et du contenu de la résiliation opérée le 7 juillet 2023, mélangé de fait et de droit. Il est partant irrecevable, en ses deux branches, à cet égard.

A titre subsidiaire, référence doit être faite à l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation aux termes duquel « *sous peine d'irrecevabilité, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture. Chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous la même sanction : le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. L'énoncé du moyen peut être complété par des développements en droit qui sont pris en considération* ».

Le moyen, pris en sa première branche, articule, d'une part, la violation de l'article 1762-7 paragraphe 1^{er}, 2^e alinéa, du Code civil disposant que la résiliation d'un contrat de bail commercial se fait par courrier recommandé avec accusé de réception et, d'autre part, la violation de l'article 1998 du Code civil ayant trait à la ratification par le mandant des engagements contractés par le mandataire, partant deux cas d'ouverture distincts.

Il est partant irrecevable à ce titre.

Le moyen, pris en sa deuxième branche, vise un défaut de base légale au regard de l'article 1762-7, paragraphe 1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, du Code civil.

Les juges d'appel ont retenu que le courrier du 23 octobre 2023, « *qui fait référence au courriel du 7 juillet 2023, fait ressortir sans équivoque la volonté de la société SOCIETE1.) de confirmer la décision de résiliation du contrat de bail au 31 mars 2024 critiquée et ses conséquences. Il en suit que c'est à juste titre que l'appelante fait valoir qu'elle a ratifié le courriel du 7 juillet 2023 par courrier du 23 octobre 2023* ».

Il a été jugé que, de par cette ratification, la résiliation du contrat de bail commercial, opérée le 7 juillet 2023 par courrier électronique, sort ses pleins effets.

Or, selon le demandeur en cassation, la résiliation du contrat de bail commercial aurait dû être faite par courrier recommandé avec accusé de réception au vœu de l'article 1762-7, paragraphe 1^{er}, 2^e alinéa, du Code civil.

Se pose ainsi la question de la portée de l'exigence de forme posée par l'article 1762-7 du Code civil.

Les auteurs du projet de loi, ayant mis l'accent sur le caractère impératif des dispositions légales, avaient initialement proposé que « *la résiliation doit être portée à la connaissance de l'autre partie par tout moyen écrit ou électronique avant le délai de congé, à peine de nullité* ».

Il résulte des commentaires y relatifs que la forme de la lettre recommandée avec accusé de réception a été préférée « *afin d'éviter des discussions inutiles* » ou encore « *afin de prévenir les discussions quant à la « connaissance de l'autre partie », voire quant à la réception effective de la résiliation* »¹⁹.

Dans son avis complémentaire, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a également jugé que l'exigence que la résiliation du contrat de bail doit s'effectuer par lettre recommandée avec accusé de réception était préférable « *pour des raisons de sécurité juridique* »²⁰ et la Justice de Paix de Luxembourg a souligné dans son avis complémentaire que « *la Commission de l'Economie a remédié aux problèmes de preuve qui pouvaient se poser à ce sujet en imposant pour la résiliation une lettre recommandée avec accusé de réception* »²¹.

Ces analyses permettent de conclure, ensemble avec le juge de paix ayant statué en première instance²², que l'article 1762-7 du Code civil n'exige la forme recommandée qu'à des fins probatoires. Dans ce contexte, les juges d'appel ont constaté que « *ni l'intimé, ni son mandataire, Maître Georges KRIEGER, ne contestent avoir reçu le courriel de caroline Arts le 7 juillet 2023* ».

19 Doc. parl. 6864-2 p. 3 et p. 12.

20 Doc. parl. 6864-11, p. 2.

21 Doc. parl. 6864-11, p. 6.

22 « *Le tribunal constate que l'article 1762-6 du Code civil n'édicte pas de sanction en cas d'inobservation de ce formalisme. Tel que l'expose à juste titre la société SOCIETE1.), dans la mesure où la résiliation du bail est un acte réceptif dont la validité dépend de la preuve par l'émetteur de la résiliation de la date de sa réception par le destinataire et que PERSONNE1.) ne conteste pas la réception du courriel de résiliation du 7 juillet 2023, la résiliation du bail par simple courriel ne saurait affecter la validité de la résiliation, étant donné que la preuve de la réception du courriel n'est pas contestée* ».

L'acte ratifié n'a donc pas été vicié quant à sa forme, de sorte que le moyen de cassation, pris en sa deuxième branche, est à rejeter.

Si Votre Cour juge cependant que l'exigence du courrier recommandé constitue une condition de validité de la résiliation²³, la question de l'étendue de la ratification se pose. La ratification est un acte unilatéral (subséquent) par lequel une personne approuve l'acte accompli pour elle par une tierce personne sans pouvoir ou au-delà de celui-ci. La ratification complète dont un acte valide²⁴ en étendant le cercle des personnes qu'il engage, et fait disparaître son inopposabilité²⁵. La ratification se distingue de la confirmation qui sauve un acte infecté de nullité²⁶.

Etant donné que par la ratification, le représenté s'approprie l'acte accompli en son nom sans pouvoir, elle est étroitement liée au mécanisme de la représentation et ne doit pas être confondue avec la confirmation qui vise à couvrir, non l'absence du pouvoir d'accomplir un acte, mais la nullité de celui-ci²⁷.

Il faut en conclure que si la ratification permet de régulariser un dépassement ou un défaut de mandat, elle ne peut valider un acte entaché de nullité ou vicié.

En retenant que la défenderesse en cassation a ratifié le courriel du 7 juillet 2023 par courrier recommandé du 23 octobre 2023, de sorte que la résiliation a été effectuée par courrier électronique, sans cependant justifier en quoi la ratification peut valider, non seulement un défaut de mandat mais également un acte vicié, un défaut de base légale pourrait être reproché aux juges d'appel. Pour autant que Votre Cour ne considère pas que ce défaut de base légale relève de l'article 1998 du Code civil plutôt que de l'article 1762-7 du Code civil, le moyen, pris en sa deuxième branche, serait à déclarer fondé.

Sur le troisième moyen de cassation :

Le troisième moyen de cassation est divisé en quatre branches. La première branche vise la violation de l'article 1998 alinéa 1 et 2 du Code civil, tandis que la deuxième branche,

23 La Cour de cassation française a décidé que la forme extrajudiciaire (légalement prévue) du congé doit être respecté à peine de nullité (voir Cass. fr. civ. 3^e, 24 janvier 1996, n° 94-13.095 ; Cass. fr. civ. 3, 13-12-2000, n° 99-14.878). Elle a également jugé que le bailleur professionnel de l'immobilier qui recevait un congé par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément aux stipulations du bail, devait informer son locataire de la nullité du congé. A défaut, le bailleur engage sa responsabilité (Cass. fr. civ. 3^e, 5 novembre 2003, n° 01-17.530) : « *Mais attendu qu'ayant relevé que la société X était une professionnelle de l'immobilier et que, même si elle n'était pas la rédactrice de l'acte, elle ne pouvait sérieusement prétendre ne s'être avisée de l'irrégularité du congé que six mois après sa réception alors que, par son activité, elle avait nécessairement connaissance de la législation en la matière, et ayant retenu qu'en s'abstenant, en avril 1997, d'attirer l'attention de la locataire sur l'irrégularité du congé donné par lettre recommandée alors que, si ce fait lui avait été signalé, la locataire disposait encore d'un délai de deux mois pour faire délivrer un congé par acte extrajudiciaire, la cour d'appel a pu en déduire que la société X avait commis une faute ayant causé à la société locataire un préjudice qu'elle a souverainement évalué au montant des loyers dont cette société s'était trouvée redevable du fait de la continuation du bail* ».

24 Souligné par la soussignée.

25 Dalloz, Répertoire de droit civil, Mandat, n° 403.

26 idem

27 R. Jafferli, Confirmation, ratification et condition suspensive. La rétroactivité des droits contractuels inachevés, préf. A. Foriers, Larcier, 2011, n°78, p. 113.

subsidaire par rapport à la première, vise de défaut de base légale au regard de cette même disposition légale. La troisième branche vise la violation de l'article 1762-7 alinéa 3 du Code civil²⁸ dont découle le droit à la reconduction tacite du contrat de bail commercial tandis que la quatrième branche, subsidiaire par rapport à la troisième, vise le défaut de base légale au regard de cette disposition.

Ce moyen critique la décision des juges d'appel d'avoir prononcé la résiliation du contrat de bail avec effet au 31 mars 2024 du fait de la ratification tacite, par courrier recommandé du 23 octobre 2023, du courriel de résiliation du 7 juillet 2023 et ce pour plusieurs motifs.

L'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation dispose que « *sous peine d'irrecevabilité, un moyen ou un élément de moyen ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture. Chaque moyen ou chaque branche doit préciser, sous la même sanction : le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. L'énoncé du moyen peut être complété par des développements en droit qui sont pris en considération* ».

Il en découle que chaque branche du moyen doit préciser en quoi la partie critiquée de la décision encourt le reproche allégué.

En l'espèce, les quatre branches du moyen ne sont pas exposées individuellement, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer, pour chaque branche prise séparément, en quoi la décision encourt le reproche de la violation de l'article 1998 alinéa 1 et 2 du Code civil, respectivement de la violation de l'article 1762-7, paragraphe 2, du Code civil. Il en est de même en ce qui concerne le reproche du défaut de base légale.

Les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article précité peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent suppléer à la carence originaire de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité²⁹.

Le moyen, pris en ses quatre branches, est partant irrecevable.

A titre subsidiaire et par une lecture bienveillante du moyen, il pourrait être compris qu'il est reproché aux juges d'appel, qui ont conféré à la ratification un effet rétroactif, d'avoir porté atteinte au droit acquis du bailleur à une tacite reconduction de son bail né le 30 septembre 2023 à minuit.

Etant donné que les juges d'appel ont analysé l'incidence de la rétroactivité de la ratification sur d'éventuels droits acquis, le moyen n'est pas nouveau. Les juges d'appel ont, en effet, considéré que la ratification expresse opérée le 30 avril 2024 ne pouvait porter atteinte aux droits acquis par les tiers. Ils ont retenu que le bailleur avait le droit d'être fixé quant au sort du contrat de bail au 31 mars 2024. Il faut en conclure, a contrario, que, selon les juges d'appel, le bailleur n'avait pas de droit acquis au 30 septembre 2023, de sorte que la ratification tacite du 23 octobre 2023 pouvait pleinement sortir ses effets rétroactifs.

Comme indiqué à titre préliminaire, ce moyen part de la prémisse qu'à défaut de résiliation intervenue au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail, le bailleur a un droit acquis à la tacite reconduction, et cela nonobstant stipulations contractuelles contraires.

28 Article 1762-7 deuxième paragraphe du Code civil

29 Cass, 25 mai 2023, n° 58/2023, n° CAS-2022-00062.

Il est généralement admis que la ratification produit des effets rétroactifs, à condition cependant de ne pas porter atteinte aux droits acquis dans l'intervalle par les véritables tiers. En revanche, le tiers qui a traité volontairement avec le représentant subit intégralement l'effet rétroactif de la ratification³⁰.

Aux termes de la Cour de cassation belge, « *si la ratification, par le mandant, des actes accomplis par le mandataire en dehors des limites du mandat peut rétroagir, c'est sous la réserve de ne pas préjudicier aux droits acquis par les tiers* »³¹.

La notion de tiers peut donner lieu à des interrogations et notamment par rapport au destinataire d'un acte unilatéral réceptif. Dès lors qu'il n'est pas un tiers ordinaire, on peut se demander si le destinataire d'un acte unilatéral accompli sans pouvoir peut, en cas de ratification, prétendre soustraire à l'effet rétroactif de celle-ci les droits qu'il a acquis dans l'intervalle, à l'instar d'un véritable tiers, ou s'il se trouve au contraire dans une situation identique à celle du tiers qui a consenti à traiter avec le représentant en cette qualité et ne peut, dès lors, se prévaloir d'aucun droit acquis.

Sur le fondement de la recherche d'un équilibre entre les intérêts en présence, il pourrait être argué que ces tiers sont suffisamment informés par l'acte conservatoire accompli par le représentant sans pouvoir et que la ratification ultérieure de cet acte ne leur causerait pas une surprise telle qu'elle doive se voir dénier tout effet rétroactif à leur égard³².

Il a également pu être avancé que, compte tenu des relations contractuelles préexistantes entre le tiers et le représenté, les exigences de la bonne foi imposent au tiers de réagir dans un délai raisonnable s'il conteste que l'acte notifié par le représentant ait bien reçu l'aval du représenté³³. Ce raisonnement pourrait être transposé au cas d'espèce dans le cadre duquel ni le demandeur en cassation, ni son mandataire n'ont réagi lors de la réception (non contestée) du courrier électronique du 7 juillet 2023.

Il ressort également de la jurisprudence de la Cour de cassation belge que l'absence de pouvoir du représentant ne peut être invoquée à n'importe quel stade par le tiers qui a traité avec lui. Si celui-ci néglige de soulever cette question dans un délai utile et que ni le représenté ni le représentant ne contestent l'existence des pouvoirs, l'acte sera réputé avoir accompli dans les

30 R. Jafferli, Confirmation, ratification et condition suspensive. La rétroactivité des droits contractuels inachevés, préf. A. Foriers, Larcier, 2011, n° 102, p. 151.

31 Cass. b., 6 février 1953, Pas.b., 1953, I, p. 436 : cet arrêt a été rendu dans une affaire similaire au cas d'espèce. Dans le cadre d'un bail commercial, une dame X avait, au nom du bailleur, donné congé au locataire sur base d'une disposition permettant au bailleur de mettre fin au bail dans les trois mois de l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi. Elle avait également notifié un refus du renouvellement du bail, lequel doit être notifié dans les trois mois de la demande de renouvellement. Le juge du fond avait estimé que le bailleur avait ratifié ces deux actes et que cette ratification produisait ses effets rétroactivement. La Cour de cassation a cassé cette décision après avoir constaté que les deux actes étaient des actes unilatéraux auxquels le locataire n'était pas partie et que la ratification du congé était postérieure à l'expiration du délai de trois mois. Voir également : Cass.b., 13 janvier 2003, Pas.b., 2003, n° 29.

32 R. Jafferli, op. cit., n° 115, p. 174.

33 R. Jafferli, op. cit., n° 93, p. 137.

limites des pouvoirs du représentant et liera tant le tiers que le représenté, rendant superflue toute ratification³⁴. Cette situation a été appelée en doctrine « *mandat incontesté* »³⁵.

Quoiqu'il en soit, il faut constater que la défenderesse en cassation n'a pas invoqué les obligations découlant éventuellement de l'exécution de bonne foi des contrats. Elle ne s'est pas non plus prévaluée d'un mandat incontesté devant les juges du fond.

Si la qualité de véritable tiers du cocontractant du représenté peut être contestée, il reste que, conformément à l'arrêt de la Cour de cassation belge précité de 1953³⁶, lorsque le représenté est tenu par la loi d'agir dans un délai de rigueur, les conséquences que la loi attache à l'expiration de ce délai engendrent des droits acquis dont les tiers ne peuvent être privés par la ratification ultérieure de l'acte accompli par le représentant sans pouvoir dans ce délai³⁷.

Sur base de la prémisse que seule une résiliation effectuée six mois avant l'échéance du contrat aurait évité que le contrat de bail entre parties ne soit tacitement reconduit, il faut conclure que la ratification opérée le 23 octobre 2023 ne pouvait pas porter atteinte au droit du bailleur à une reconduction tacite du contrat de bail ayant pris naissance le 30 septembre 2023.

Le moyen, pris en ses première et troisième branches, serait partant fondé.

Les deuxième et quatrième branches du moyen deviendraient sans objet.

Conclusion :

Le pourvoi est recevable mais il est à rejeter.

En dernier ordre de subsidiarité, le deuxième moyen, pris en sa deuxième branche, et le troisième moyen, pris en ses première et troisième branches, sont fondés.

Pour le Procureur général d'Etat
le premier avocat général

Nathalie HILGERT

34 Cass.b., 18 septembre 1964, Pas.b., 1965, I, p. 62 : « *Attendu que si, avant de traiter avec un mandataire, le tiers a le droit d'exiger la production d'une procuration, afin de s'assurer de l'existence du mandat, il n'est pas tenu de le faire ; que , s'il ne l'exige pas, notamment parce qu'il a une certitude suffisante quant à l'existence et l'étendue du mandat, il sera, en cas de contestation ultérieure du mandat par le mandant, tenu d'en apporter la preuve, par toute voie de droit, mais ne pourra, en revanche, nier lui-même l'existence du mandat, lorsque ni le mandant ni le mandataire n'ont soulevé de contestation à cet égard.* » ; Cass.b., 6 février 2006, Pas.b., 2006, n°77, p. 307 : « *Avant de négocier avec un mandataire, le tiers peut, mais ne doit pas, demander la production de la procuration pour se convaincre de l'existence du mandat. S'il s'en abstient, notamment parce qu'il est suffisamment certain de l'existence et de l'étendue du mandat, le tiers est tenu, au cas où le mandant nierait ultérieurement avoir donné le mandat, d'apporter la preuve de ce mandat par toutes voies de droit et il ne peut nier ultérieurement l'existence du mandat lorsque ni le mandant ni le mandataire ne contestent celui-ci* ».

35 R. Jafferli, op. cit., n°88, p. 129.

36 Note de bas de page n° 31.

37 R. Jafferli, op. cit., n° 117, p. 180.