N° 11 / 11.
du 10.2.2011.

Numéro 2821 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, dix février deux mille onze.

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Georges SANTER, conseiller à la Cour de cassation,
Françoise MANGEOT, première conseillère à la Cour d'appel,
Gilbert HOFFMANN, conseiller à la Cour d'appel,
Jean ENGELS, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOC1.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(…),

demanderesse en cassation,

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

e t :

la société anonyme SOC2.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport de la conseillère Léa MOUSEL et sur les conclusions de l'avocat général Christiane BISENIUS ;

Vu le jugement attaqué rendu le 23 février 2010 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, dans la cause inscrite sous le numéro 126839 du rôle ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 10 mai 2010 par la société à responsabilité limitée SOC1.), en abrégé SOC1.) à la société anonyme SOC2.), en abrégé SOC2.), déposé le 18 mai 2010 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 17 juin 2010 par SOC2.) à SOC1.), déposé le 28 juin 2010 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Sur les faits :

Attendu, suivant le jugement attaqué, que le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, avait dit non fondée la demande de SOC2.) en paiement de loyers dus, dit partiellement fondée la demande reconventionnelle de la société SOC1.) et, constatant que le contrat avait été résilié d'un commun accord des parties au 31 mai 2009, avait condamné SOC2.) à payer à SOC1.) un certain montant en restitution d'un solde de loyer de juin 2009 ; que sur appel de SOC2.), le tribunal d'arrondissement, constatant, par réformation, que le bail signé entre parties n'a pas été résilié avant terme d'un commun accord, dit que SOC1.) est tenu au paiement des loyers jusqu'au 31 janvier 2010 sous déduction des loyers perçus par SOC2.) en exécution des baux conclus avec les locataires qui ont succédé à SOC1.), et, ordonnant à SOC2.) de présenter un décompte rectifié, sursit à statuer sur la demande de SOC2.) en paiement d'arriérés de loyer et de charges, enfin dit non fondées les demandes de SOC2.) en allocation de dommages-intérêts ;

Sur la procédure :

Attendu que la défenderesse en cassation oppose la déchéance du pourvoi du « fait de l'indication erronée de pièces » sans cependant autrement développer son moyen qui est dès lors à rejeter.

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 alinéa 1er du Nouveau code de procédure civile,*

première branche, *en ce que la décision du 23 février 2010 est entachée d'une contradiction flagrante en ce que le tribunal d'arrondissement a retenu que le bail signé entre parties que la SOC1.) a résilié par lettre du 27 mars 2009 avec effet au 30 juin 2009 n'a pas été résilié avant terme d'un commun accord tout en admettant que des locataires ont succédé à la société à responsabilité limitée SOC1.) ;*

qu'il y a un illogisme dans la mesure où le tribunal admet que l'objet donné en location a pu être reloué après le 31 mai 2009 sans toutefois admettre la résiliation du contrat de bail du 19 janvier 2007 avec effet au 31 mai 2009. Les parties ont nécessairement dû admettre la résiliation du contrat de bail d'un commun accord pour permettre au bailleur de les redonner en location (en l'occurrence et en partie à partir du 1er juin 2010) et

deuxième branche, *en ce que, sans motif aucun, et malgré le caractère unique et indivisible du bail, le tribunal d'arrondissement a après le morcellement et la division en trois lots d'une surface louée dont le propriétaire a disposé et à propos de laquelle il refusa toutefois d'admettre que le bail du 19 janvier 2007 a nécessairement dû être résilié » ;*

Mais attendu que le moyen procède d'une lecture erronée de l'arrêt ;

que les juges d'appel, analysant le courrier de SOC2.) du 2 avril 2009 en ce que « *le bailleur est uniquement disposé à une résiliation anticipée du bail à la double condition qu'un << repreneur >>, c'est-à-dire un locataire pour l'ensemble de la surface louée soit trouvé et que les lieux soient remis dans un bon état, faute de quoi le bail continuera jusqu'à son terme actuellement prévu, à savoir le 31 janvier 2010* et, en retenant que la « *location << par tranches >> prouve donc que la condition d'une relocation de l'immeuble jusqu'au 30 juin 2009 n'a pas été remplie, ce qui implique d'une part, qu'on ne saurait parler d'une résiliation anticipative d'un commun accord du contrat de bail et ce qui implique, d'autre part, que la SOC1.) est tenue au paiement des loyers jusqu'à l'échéance contractuellement prévue, à savoir le 31 janvier 2010, étant entendu que le montant du loyer ne peut s'élever (tel que cela résulte par ailleurs du décompte dressé par la SOC2.) qu'à la différence entre le loyer stipulé et les loyers perçus par la SOC2.) en exécution des baux conclus avec les locataires dont il est question à l'alinéa qui précède* » ne se sont pas contredits ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« du défaut de base légale en ce que le tribunal a insuffisamment motivé sa décision en fait et a négligé certaines constatations de fait qui étaient nécessaires pour statuer sur le droit,*

alors que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dans sa décision complètement négligé certaines constatations de fait résultant tant du jugement du juge de paix du 26 novembre 2009 que des pièces versées en cause et qui par ailleurs avaient été offerts en preuve.

Ainsi, il résulte du jugement du 26 novembre 2009 << La société SOC2.) soutient que le repreneur n'occupe qu'un seul des trois lots et qu'elle a entreposé quelques objets dans les autres lots depuis juin 2009.

Suivant le dispositif de sa note de plaidoiries, le mandataire de la partie SOC1.) a fait une offre de preuve tendant à prouver que dès le 1er juin 2009, après la sortie du preneur en date du 29 mai 2009, la société SOC2.) a repris elle-même la jouissance d'une partie des locaux anciennement loués à SOC1.) pour y entreposer du matériel et des documents soit pour son propre usage, soit pour l'usage du (...) Club >> » ;

Mais attendu que la demanderesse en cassation n'indique pas dans l'énoncé du moyen le texte de loi prétendument violé ;

que le développement du moyen ne permet pas non plus de déceler la disposition légale visée ;

que le moyen est irrecevable pour défaut de précision telle qu'exigée par l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation ;

Que le moyen ne saurait être accueilli ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Bernard FELTEN sur son affirmation de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Madame la présidente Marie-Paule ENGEL, en présence de Monsieur Jean ENGELS, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.