N° 12 / 13.
du 7.2.2013.

Numéro 3119 du registre.

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

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,
Monique BETZ, conseiller à la Cour de cassation,
Ria LUTZ, premier conseiller à la Cour d'appel,
Jeanne GUILLAUME, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

Entre:

X.), demeurant à CH-(…), (…), (…),

demandeur en cassation,

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

et:

1)la société SOC1.), 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 Georges KRIEGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

2)la société anonyme SOC2.), établie et ayant eu son siège social à L-(…),(…), (…), actuellement sans siège social connu, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(…), actuellement en état de liquidation, représentée par son liquidateur, la société anonyme SOC3.), établie et ayant son siège social à L-(…),(…), (…),

défenderesse en cassation.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport du conseiller Irène FOLSCHEID et sur les conclusions du premier avocat général Jeannot NIES ;

Vu le jugement attaqué rendu le 25 novembre 2011 sous le numéro 138.573 du rôle par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 7 mars 2012 par X.) à la société anonyme SOC1.) et à la société anonyme SOC2.), déposé au greffe de la Cour le 21 mars 2012 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 4 mai 2012 par la société anonyme SOC1.) à X.) et à la société anonyme SOC2.) déposé au greffe de la Cour le 7 mai 2012 ;

Sur les faits:

Attendu, selon le jugement attaqué, que la société anonyme SOC1.), qui avait pris en location auprès de X.) des bureaux et archives dans un immeuble sis à Luxembourg, (…), avait cédé le bail à la société anonyme SOC2.) ; que la société SOC2.) ayant été mise en liquidation, le liquidateur avait résilié le bail ; que, statuant sur une requête de X.) tendant à voir condamner les sociétés SOC1.) et SOC2.) à lui payer différentes sommes à titre de loyers et de frais locatifs, le tribunal de paix de Luxembourg avait dit que la société anonyme SOC1.) et la société anonyme SOC2.) tenues in solidum au paiement des loyers et frais et avait refixé l'affaire pour continuation des débats ; que sur appel, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par réformation, a dit que le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer n'était pas compétent pour statuer sur la demande dirigée à l'encontre de la société anonyme SOC1.) et a renvoyé l'affaire pour le surplus pour continuation des débats devant le tribunal de paix de Luxembourg, autrement composé ;

Sur la recevabilité du pourvoi :

Attendu que la société anonyme SOC1.) soulève l'irrecevabilité du pourvoi pour être dirigé contre un jugement rendu en dernier ressort qui, statuant sur un incident de procédure, n'a pas mis fin à l'instance, ayant renvoyé l'affaire devant le tribunal de paix ;

Mais attendu qu'à l'égard de la société SOC1.) le jugement entrepris a mis fin au litige, le juge de paix ayant vu sa compétence pour en connaître déniée par le juge d'appel ;

Que le pourvoi est dès lors recevable ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation, sinon de la fausse application de l'article 1156 du Code civil,*

en ce que le tribunal a décidé sur base de l'article 16 du contrat de bail que le preneur est seulement responsable d'un manquement au contrat par le cessionnaire au cas où il ne cède pas l'objet du bail aux mêmes conditions et termes que décrits dans le contrat de bail, considérant que l'alinéa 2 de l'article 16 du contrat ainsi rédigé,

<<en cas de cession ou de sous-location les mécanismes du droit commun de la responsabilité régissant la situation de cession ou de sous-locations sont applicables.>>

et l'alinéa 3 dudit article 16 ainsi rédigé,

<<le preneur s'engage à céder tout ou partie de l'objet du présent bail aux mêmes conditions et termes que décrit dans ledit document. A défaut, le preneur sera responsable de tout manquement au présent contrat occasionné par le sous-locataire ou le cessionnaire.>>

étaient complémentaires et que l'alinéa 3 ne pouvait être considéré comme une simple illustration de l'alinéa 2,

alors que la responsabilité du preneur ainsi définie résulte d'une interprétation du contrat, dénaturant la portée d'une clause absolument claire et précise qui ne comporte pas d'interprétation et substituant une convention nouvelle à celle qui avait été conclue par les parties. »

Mais attendu que les juges du fond ont relevé que « *les parties se réfèrent en premier lieu toutes les deux à l'article 16 du contrat de bail signé entre les parties tout en lui donnant une signification différente »* constatant ainsi la nécessité d'une interprétation des clauses litigieuses ;

Que sous le couvert du grief de la violation de la loi par dénaturation des conventions conclues, le moyen tend à critiquer l'interprétation faite souverainement par les juges du fond des clauses du contrat et dont le contrôle échappe à la Cour de cassation ;

Que le moyen ne saurait dès lors être accueilli ;

Sur les deuxième et troisième moyens de cassation réunis:

tiré, **le deuxième**, *« du défaut de base légale, au regard des articles 1271, 1273 et 1277 du Code civil,*

il est fait grief au tribunal d'avoir déclaré le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer incompétent pour toiser la demande en paiement des loyers impayés dirigée par le bailleur contre le locataire ayant cédé le bail,

en ce que le tribunal pour statuer ainsi a retenu que le bailleur aurait accepté en vertu de la cession de bail intervenue le cessionnaire comme étant son seul locataire en remplacement du cédant, sans pourtant qu'il ne résulte des éléments retenus par le jugement d'appel que le bailleur avait manifesté sans équivoque sa volonté de substituer le nouveau locataire à l'ancien en tant que son seul débiteur ;

alors que les faits qui réunissent les caractères légaux de la qualification donnée au contrat doivent être constatés par le juge du fond et plus particulièrement ceux qui permettent de caractériser l'animus novendi pour retenir l'existence d'une novation » ;

tiré, **le troisième**, *« de la violation, sinon de la fausse application des articles 1271, 1273, 1277 et 1315 du Code civil,*

en ce que le tribunal, pour déclarer le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer incompétent, a retenu que le bailleur avait accepté le cessionnaire comme étant son seul locataire en remplacement du cédant, opérant ainsi une confusion entre l'acceptation de la cession par le bailleur et l'acceptation par ce dernier de la substitution du cessionnaire au cédant,

alors que la novation ne se présume pas, que l'animus novendi doit être certain et résulter clairement de l'acte, la charge de la preuve de l'animus novendi reposant sur celui qui se prétend libéré. »

Mais attendu que les juges du fond, après avoir, par interprétation souveraine des clauses du contrat de bail, retenu que les alinéas 2 et 3 de l'article 16 sont complémentaires et que l'alinéa 3 ne peut être considéré comme une simple illustration de l'alinéa 2, ainsi que l'a fait plaider X.), ont relevé que, s'étant vu notifier la cession du bail, X.) a non seulement été d'accord à accepter le paiement du loyer par le cessionnaire, mais lui a encore demandé de mettre en place la garantie bancaire prévue à l'article 15 du contrat de bail et de lui fournir la provision correspondant au fond de roulement pour le règlement des charges, prévue à l'article 5 du même contrat ;

Qu'ils ont ainsi, par une appréciation souveraine de la commune intention des parties et du comportement du bailleur suite à la cession du bail légalement justifié leur décision ;

Qu'ayant, d'autre part, déduit de ces éléments la preuve de l'animus novandi, les juges du fond ont correctement appliqué l'article 1315 du Code civil ;

Que les deux moyens ne sont pas fondés ;

Par ces motifs :

dit le pourvoi recevable ;

le rejette ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Jeanne GUILLAUME, premier avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.