

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-quatre mars deux mille dix.

Numéro 34059 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;  
Françoise MANGEOT, premier conseiller;  
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*E n t r e :*

*1) A, sans état particulier, et son épouse  
2) B, employée, les deux demeurant ensemble à (...),  
appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-  
Claude Steffen d'Esch-sur-Alzette en date du 28 mai 2008,  
comparant par Maître Gérard A. Turpel, avocat à Luxembourg,  
e t :*

*1) C, retraité, et son épouse  
2) D, sans état particulier, les deux demeurant ensemble à (...),  
intimés aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,  
comparant par Maître Marc Theisen, avocat à Luxembourg.*

### **LA COUR D'APPEL:**

Par acte d'huissier du 28 mai 2008, les époux A et B ont régulièrement relevé appel du jugement du 29 février 2008 en ce que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit non fondée leur demande dirigée contre leurs anciens bailleurs les époux C et D visant à la condamnation de ceux-ci à leur payer pour non-occupation des lieux anciennement loués dans le mois qui a suivi leur départ desdits lieux, des dommages-intérêts d'un montant de 20.411,56 € composé du total des loyers d'une année (12 x 867,63 € = 10.411,86 €) et d'une indemnité

pour dommage moral de 10.000 €, outre une indemnité de procédure de 1.500 €.

### La loi applicable au litige

L'article 16 de la loi modifiée du 14 avril 1955 sur le bail à loyer a la teneur suivante : « Sauf cas de force majeure, l'ancien preneur a droit à des dommages-intérêts si, dans le mois qui suit son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail ... La partie lésée a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».

A ladite loi s'est substituée la nouvelle loi du 11 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2006.

En l'espèce, par lettre du 11 avril 2005, M. C avait résilié avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2005 le contrat de bail conclu entre parties portant sur une maison d'habitation située à (...), au motif que son épouse, déjà hospitalisée à plusieurs reprises, serait mieux à (...) pour être plus près de l'hôpital, suivant l'avis du médecin traitant.

Le délai de déguerpissement avait été prolongé « jusqu'à avril/mai 2006 » par lettre du 30 janvier 2006.

Suivant attestation testimoniale du 8 juin 2007 de E, fils des bailleurs, ses parents avaient trouvé les clefs de la maison en question dans leur boîte aux lettres le 21 avril 2006 sans avoir été autrement avisés du départ de leurs locataires. Le fait de non-habitation des lieux par les bailleurs s'est prolongé au-delà de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle.

Comme il est admis en jurisprudence que l'article 16 de la loi modifiée du 14 avril 1955 institue un cas de responsabilité extracontractuelle du bailleur pour inexécution de l'obligation que ledit article lui impose, c'est cette loi encore en vigueur le jour de la sortie des locataires A-B qui a défini l'obligation de la partie bailleresse, son régime et la sanction de son inexécution.

Le tribunal d'arrondissement est donc à approuver pour avoir appliqué au litige l'article 16 précité.

### Conclusions des parties

Dans son jugement du 29 février 2008, le tribunal d'arrondissement, statuant sur assignation du 15 décembre 2006, avait retenu que l'état de santé de la dame D réunissait les caractères du cas de force majeure

exonérant les bailleurs de leur obligation légale d'occupation des lieux, en estimant qu'il n'était pas prévisible que cet état empirerait de telle façon à empêcher tout déménagement dans les lieux anciennement loués.

Suivant l'état d'instruction du dossier jusqu'en décembre 2009, les lieux en question n'étaient alors toujours pas habités par les époux C-D.

La partie appelante conclut à se voir octroyer le bénéfice de ses demandes en indemnisation et en paiement d'une indemnité de procédure telles que formées en première instance. Elle conclut à une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Pour s'exonérer de la responsabilité de plein droit encourue, la partie propriétaire a fait état, comme en première instance, d'une part, d'une aggravation de l'état de santé de la dame D au point d'empêcher son déménagement en mai 2006 et, d'autre part, de travaux de rénovation toujours en cours.

Elle conclut à la confirmation du jugement déféré en toutes ses dispositions en demandant des indemnités de procédure pour les deux instances.

La partie appelante a contesté, d'un côté, que l'état de santé de la dame D eût constitué un cas de force majeure exonératoire, sinon qu'il eût perduré tout au long des années. D'un autre côté, elle a contesté la nécessité des travaux de restauration entrepris et a opposé que les travaux n'ont pas été entrepris dans le délai légal d'un mois.

#### Appréciation

Il ressort des certificats médicaux d'avril et de juin 2007 versés en cause que la dame D, souffrant de dépressions sévères avec des éléments psychotiques, avait été de nouveau, vers avril/mai 2006, sujette à une décompensation psychotique importante et qu'elle était, aux termes du certificat du 11 juin 2007, « incapable de déménager dans la période de mai 2006 jusqu'à encore aujourd'hui où son état est très précaire, toujours au bord d'une hospitalisation ».

Contrairement aux conclusions de la partie appelante, l'obligation légale que l'article 16 précité impose au bailleur peut être tenue en échec par l'état de maladie de la personne devant venir occuper les lieux anciennement loués, sans qu'il y ait lieu de s'arrêter à la nature externe ou interne dudit état, du moment qu'il fait obstacle à l'exécution de ladite obligation.

C'est à juste titre que le tribunal d'arrondissement a retenu que la crise psychotique de la dame D la menant au bord de l'hospitalisation durant une période prolongée d'une année au moins suivant certificat médical, était normalement imprévisible au moment de la résiliation du bail.

De ce fait, il y a donc eu cas de force majeure ayant suspendu l'exécution de l'obligation légale d'occupation des lieux. Cet empêchement est attesté par les certificats médicaux susmentionnés pour la période depuis le point de départ du délai légal jusque vers la mi-2007. Il est encore à observer que ledit cas de force majeure avait resurgi en 2009, vu que, suivant certificat médical du 26 mai 2009, la dame D s'était trouvée hospitalisée dans la période du 23 mars 2009 jusqu'au 24 avril 2009. Comme, en même temps, depuis fin avril 2006, des travaux de rénovation étaient en cours (v. *infra*), l'empêchement pour cause de maladie, malgré sa durée, avait seulement, en l'espèce, suspendu l'obligation légale d'habiter les lieux.

Concernant justement les travaux de rénovation, la Cour relève que le bailleur est parfaitement en droit, avant d'entrer dans les lieux, d'entreprendre tels travaux que bon lui semble. Il n'y a donc pas lieu de s'arrêter aux conclusions des parties sur la vétusté des lieux, sur l'importance des dégâts locatifs et sur la nécessité des travaux entrepris pour rendre les lieux habitables.

Pendant la durée des travaux, le délai légal d'un mois est suspendu du moment que les travaux sont exécutés de manière effective et pourvu que les lieux soient finalement occupés conformément au besoin personnel invoqué dès que l'avancement des travaux le permet.

En l'espèce, les travaux de restauration ont été réalisés par le fils E des propriétaires pendant ses heures de loisir.

La Cour relève des pièces versées en cause qu'après travaux d'enlèvement du parquet et du balatum du premier étage commencés dès fin avril 2006 par E, les travaux s'étaient poursuivis en novembre 2006 avec commande des travaux de remplacement du chauffage. Les autres travaux, réalisés par E en personne, portaient sur le déblayage et la reconstruction d'éléments de maçonnerie, sur le dallage, la tapisserie, l'installation de nouvelles portes et sur les sanitaires, notamment.

Il est documenté en cause qu'à cette fin, E avait acheté des matériaux de construction depuis décembre 2006 quasiment tous les mois.

Selon attestation de ce dernier du 22 octobre 2009, l'envergure des travaux et les frais à engager s'étaient cependant révélés plus importants que prévus initialement ; il restait alors à rénover encore la cuisine et la salle de bains.

Il est vrai que les travaux ont été réalisés durant un espace de temps très long. Mais, d'un côté, conformément aux conclusions de la partie intimée, la façon de procéder par « bricolage » apparaît justifiée dans le présent cas où il est établi que le bailleur C est une personne gravement invalide, âgé de 72 ans au moment des faits litigieux, qui ne peut que difficilement se voir octroyer un prêt pour faire réaliser les importants travaux de restauration en question par des entrepreneurs.

D'un autre côté, la Cour tient à faire observer que la longue durée des travaux ne contredit pas le motif de résiliation, à savoir non pas un besoin personnel urgent des lieux, mais une raison de convenance personnelle.

Il suit de ces données qu'en l'état de l'instruction du dossier devant la Cour, la responsabilité des anciens bailleurs pour avoir failli à leur obligation légale de remplir le motif de résiliation du bail en violation de l'article 16 de la loi susvisée n'est pas engagée.

La partie appelante ayant succombé en ses moyens n'a pas droit à une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, ni non plus pour la première instance.

La partie intimée n'a pas droit en équité à une indemnité de procédure pour la première instance ni pour l'instance d'appel.

### **Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement déféré,

dit non fondées les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne les appelants A et B aux frais et dépens de l'instance d'appel.