

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-sept octobre deux mille dix.

Numéro 34363 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, retraitée, demeurant à (...),*
- 2) B, médecin, demeurant à (...),  
appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland  
Funk de Luxembourg en date du 11 septembre 2008,  
comparant par Maître Laurent Fisch, avocat à Luxembourg,  
e t :  
C, employé, demeurant à (...),  
intimé aux fins du susdit exploit Roland Funk,  
comparant par Maître Gérard A. Turpel, avocat à Luxembourg.*

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

C a, par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 23 février 2007, fait donner assignation à A et B – ses anciennes bailleuses – à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les voir condamner solidairement sinon in solidum sinon chacune pour sa part à lui payer les montants de respectivement 14.873,52 € (indemnité pour inoccupation des lieux aux fins invoquées à l'appui de la résiliation du bail) et 2.713,30 € (remboursement du prix de la cuisine aménagée par le locataire), outre les intérêts, ainsi qu'une

indemnité de procédure de 1.500.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 20 juin 2008, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg :

- s'est déclaré incompétent pour connaître de la partie du litige ayant trait à la cuisine, motif pris de l'article 3 § 3 du nouveau code de procédure civile ;
- s'est déclaré compétent pour le surplus ;
- a reçu la demande pour autant qu'elle était basée sur l'article 16 de la loi du 14 février 1955 ;
- a déclaré cette demande fondée ;
- a condamné A et B in solidum à payer à C le montant de 14.873,52 € avec les intérêts légaux à partir du 23 février 2007 jusqu'à solde ;
- a dit que le taux de l'intérêt légal sera augmenté de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement ;
- a condamné A et B à payer à C la somme de 500.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- a condamné A et B aux frais et dépens de l'instance.

A et B ont, par exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 11 septembre 2008, régulièrement relevé appel de ce jugement. Elles demandent à ce que C soit débouté de sa demande exercée en vertu de l'article 16 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer et de celle en obtention d'une indemnité de procédure. Les parties appelantes sollicitent un montant de 2.000.-€ en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement déféré et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-€.

Les faits gisant à la base du litige soumis à la connaissance du tribunal et de la Cour d'appel sont énoncés en détail dans le jugement déféré auquel il convient de renvoyer à cet égard. Pour la compréhension de l'affaire, le résumé suivant s'impose : le tribunal a relevé que A et B ont par courrier recommandé du 29 avril 2004, sans indication de motif – le locataire sachant néanmoins que ledit motif consistait dans le projet des bailleuses de démolir la maison louée et la maison voisine pour réaliser une construction immobilière –, résilié pour l'échéance du 1<sup>er</sup> août 2004 le contrat de bail conclu le 19 juillet 2001 avec C et son épouse de l'époque. Suivant conventions dites d'occupation précaire des 15 juillet 2004 et 29 mars 2005 l'intimé fut autorisé à rester dans les lieux jusqu'au 30 septembre 2005. Il s'y maintint jusque début avril 2006. Le projet immobilier de A et B ne s'étant pas réalisé comme prévu, ces dernières mirent d'août 2006 à janvier 2007 la maison litigieuse

contre rémunération à la disposition d'un certain D pendant les travaux de transformation du logement de ce dernier.

La juridiction du premier degré retint que la demande principale du demandeur avait été à juste titre basée sur l'article 16 de la loi du 14 février 1955 (relative aux baux et loyers), la loi nouvelle du 21 septembre 2006 étant sans vocation pour s'appliquer aux relations contractuelles antérieures.

Le moyen tiré d'un défaut de qualité pour agir dans le chef du demandeur du fait d'une renonciation de sa part à invoquer le susdit article – ladite renonciation étant censée découler de son acceptation de signer les conventions d'occupation précaire visées – , fut écarté par le tribunal qui, rappelant que le départ volontaire des lieux par le locataire ne constituait pas un obstacle à ses prétentions, retint l'absence de toute renonciation expresse postérieure à la naissance du droit à indemnisation par C. Il considéra que le locataire n'avait accepté la résiliation du bail que parce qu'il croyait que les bailleuses allaient démolir l'immeuble et que son départ volontaire était en relation causale avec la résiliation unilatérale de ces dernières.

L'intérêt à agir du demandeur fut admis en application de l'alinéa 2 de l'article 16 de la loi du 14 février 1955 (absence d'obligation de prouver un préjudice pour le locataire se bornant à demander le montant minimum prévu par la loi).

En l'absence de preuve d'une part du début des travaux de démolition, voire d'un projet immobilier en voie de réalisation dans le délai légal et d'autre part d'un cas de force majeure ayant empêché A et B de se conformer à l'obligation afférente, la demande de C fut accueillie.

Les appelantes – qui insistent sur l'absence de relation causale entre la dénonciation initiale par elles du bail et le départ de C – invoquent à l'appui de leurs prétentions :

- l'inapplicabilité de l'article 16 de la loi du 14 février 1955 en raison de l'absence d'indication de motifs du congé dans la lettre de dénonciation du bail ;

- la renonciation du locataire au bénéfice de l'article 16 visé découlant du fait que C a, quoiqu'au courant dès la signature de la première convention d'occupation précaire et pendant toute la durée ultérieure d'occupation des lieux de l'impossibilité des bailleuses de réaliser leur projet immobilier dans le délai prévu par cet article, conclu des conventions d'occupation précaire, au lieu soit de se prévaloir des dispositions protectrices de l'article 14 de la loi du 14 février 1955 relatives à la prorogation légale du bail, soit de quitter immédiatement

les lieux et de réclamer indemnisation en vertu de l'article 16 de la loi. La signature par lui des conventions d'occupation précaire emporteraient renonciation tacite de sa part ;

- l'acceptation par C du congé impliquant déchéance de sa part à agir sur base de l'article 16 de la loi du 14 février 1955 ; cette acceptation résultant de la signature par l'intimé des susdites conventions d'occupation, censées se substituer au contrat de bail à son expiration ;

- le départ volontaire des lieux par le locataire découlant de la signature des conventions d'occupation précaire et de ses propres intentions de ne pas rester dans l'immeuble (situation familiale différente : divorce, nouvelle compagne);

- l'absence de réunion des conditions d'application de l'article 16 de la loi du 14 février 1955 : les appelantes contestent l'existence tant d'une faute dans leur chef que d'un préjudice quelconque en relation causale avec leur comportement dans celui de C ; elles se prévalent par ailleurs d'un cas de force majeure – impossibilité d'entamer les travaux en question dans les délais prévus en raison de l'attitude de l'Administration communale X.

C conclut à la confirmation du jugement entrepris et s'oppose aux prétentions des appelantes. Il insiste de son côté sur le fait qu'il n'a quitté les lieux que suite au congé donné par les bailleuses, qu'il a pu légitimement admettre la véracité du motif (destruction de l'immeuble en vue de la réalisation d'un projet immobilier) gisant à sa base et qu'il y a d'ailleurs toujours cru (ledit motif étant encore expressément mentionné dans les conventions d'occupation précaire rédigées par les soins des appelantes). Les bailleuses qui n'ont, même actuellement, pas encore fait procéder à la démolition de la maison, ont, selon lui, résilié le bail prématurément sans disposer des autorisations requises pour les travaux de destruction de la maison et de construction de leur projet immobilier. Son départ, certes non litigieux, a pour seule cause la dénonciation du bail : il n'a jamais accepté cette dernière ni renoncé à ses droits.

Il argumente plus précisément pour voir rejeter les moyens des appelantes:

- que l'article 16 de la loi du 14 février 1955 est applicable alors que l'interprétation que les appelantes entendraient lui conférer serait erronée. Le bailleur doit, pour échapper au régime de la prorogation légale d'ordre public institué par l'article 14 de la même loi, impérativement faire état, cas en cause en l'espèce, de motifs graves et légitimes, lesquels doivent, peu important le moment où ils ont été précisés, pouvoir être discutés dans le cadre de débats judiciaires contradictoires sous peine de priver de toute portée l'article 16. En l'occurrence, le motif de la résiliation du contrat de bail, amplement débattu dans la présente instance judiciaire, a été communiqué oralement à l'intimé – ceci quasi concomitamment au courrier de résiliation – et il a

été repris dans les soi-disant conventions d'occupation précaire. N'ayant pas respecté le motif de la résiliation invoqué, les appelantes ont violé l'article 16 et doivent être condamnées au paiement de dommages et intérêts. C est d'avis qu'il ne faut pas se retrancher derrière un formalisme excessif. L'application de la loi se justifierait à suffisance de droit en l'espèce dès lors que le motif de la résiliation communiqué oralement était connu et que la légitime croyance de l'intimé en la véracité de ce motif constituait la cause exclusive de son départ des lieux ;

- qu'il n'a jamais ni expressément ni implicitement renoncé au bénéfice de l'article 16 de la loi du 14 février 1955, soit aux droits conférés au preneur par cette disposition légale. Après avoir rappelé que pareille renonciation, pour être valable, doit intervenir après la naissance du droit à indemnisation, il réitère dans ce contexte son affirmation qu'il a toujours cru en la réalité du motif – requis pour justifier le congé – et qu'il ne s'est pour cette seule raison pas opposé expressément à la résiliation du bail. Les appelantes l'ayant continuellement maintenu dans la croyance que la résiliation du bail allait être suivie de la démolition de l'immeuble, il a signé les conventions d'occupation précaire – qui contrairement aux allégations des A et B ne sont qu'une prolongation du bail et nullement exclusives des dispositions impératives de l'article 16. Il est parti le 28 mars 2006 et a, postérieurement à la naissance du droit à indemnisation, introduit la présente demande. Son comportement n'est donc pas révélateur d'une renonciation à ses droits ;

- qu'il n'y pas déchéance du droit d'agir pour lui en raison d'une acceptation du congé du bail. Il a signé les conventions d'occupation précaire uniquement parce qu'il était légitimement persuadé que les travaux de démolition de la maison allaient être entrepris par les appelantes. La résiliation du bail n'a été admise que sous la condition de la réalisation effective de la démolition de l'immeuble ;

- qu'il n'est pas parti volontairement des lieux, mais suite à la dénonciation du bail à lui donnée par les bailleuses. Après avoir précisé que la jurisprudence exige pour l'application de l'article légal visé que le départ du preneur apparaisse comme étant en relation causale avec la résiliation unilatérale du bail, il insiste à nouveau sur le fait qu'en l'espèce son départ est manifestement en relation causale avec le motif invoqué par les appelantes en vue de la résiliation du bail. La cause de son départ ne serait pas volontaire, mais résiderait dans sa croyance continuelle dans la bonne foi des appelantes et en la véracité du motif de la résiliation. L'intimé souligne qu'il a dû effectuer des démarches administratives en vue de trouver un nouveau logement et qu'il a quitté les lieux, avec l'accord des appelantes, dès qu'il avait pu prendre en location un autre logement, d'ailleurs pour un loyer supérieur ;

- que les appelantes ne peuvent s'exonérer que par un cas de force majeure, non établi en l'espèce. Le rejet par l'autorité communale compétente d'une demande d'autorisation de bâtir constitue, selon lui,

une circonstance raisonnablement prévisible pour tout constructeur et une prudence minimale aurait imposé aux appelantes de disposer de l'autorisation de bâtir requise avant de donner congé au locataire.

A titre préliminaire, il y a lieu d'observer que l'appel ne concerne que le volet du litige pour lequel le tribunal s'est déclaré compétent. Le jugement n'est pas non plus critiqué en ce qu'il a décidé de toiser la demande afférente, actuellement soumise à la connaissance de la Cour d'appel, sur fondement de la loi du 14 février 1955, ledit fondement juridique restant seul en cause actuellement.

#### Applicabilité de l'article 16 de la loi du 14 février 1955.

Les appelantes qui soulignent que la résiliation du bail donnée sans indication de motif serait valable, dénie à C le droit de se prévaloir de l'article 16 visé lequel disposerait que, sauf en cas de force majeure, l'ancien preneur a droit à des dommages-intérêts si, dans le mois qui suit son départ, les lieux loués ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

La prorogation légale du bail ne peut d'une part être valablement empêchée par le bailleur que dans les cas énumérés à l'article 14 de la loi du 14 février 1955, l'hypothèse visée en l'occurrence étant celle d'un motif grave et légitime. Il est d'autre part avéré que le locataire, qui quitte – même volontairement – les lieux loués à la suite d'une résiliation du bail pour motif grave, peut prétendre à des dommages et intérêts en vertu de l'article 16 de cette même loi. Il est évident et incontestable que le motif de la résiliation du bail par A et B a toujours, même dès avant la dénonciation, été connu par C. L'omission par les baillereses de mentionner, voire reprendre expressément ce motif clair et nécessaire pour justifier leur action, dans la lettre de dénonciation est de toute façon sans incidence et ne saurait certainement pas suffire pour faire échec aux droits légitimes du preneur arrêtés dans une règle protectrice de ses intérêts et revêtant un caractère d'ordre public de protection. L'application de la disposition légale visée n'est pas à considérer comme exclue par l'inadvertance ou la négligence des baillereses, le moyen afférent est à rejeter.

#### Renonciation, acceptation et départ volontaire du locataire.

Ces moyens basant tous essentiellement sur des arguments identiques, ils sont, pour éviter des redites, examinés ensemble.

C a, comme le soulignent à raison les appelantes, dès avant la résiliation du bail (cf. attestation de E), été informé du motif censé la justifier – démolition de l'immeuble pour permettre la réalisation d'un projet immobilier –. Si certaines des difficultés ultérieures rencontrées par A et B n'ont pas pu lui échapper, il n'en reste pas moins qu'il a quitté les lieux loués non pas de sa propre initiative, mais à la suite de la décision des bailleresse de terminer les relations contractuelles et qu'il n'avait avant son déménagement jamais été question de ce que le projet des appelantes s'avérerait impossible à réaliser dans des délais tant soit peu prévisibles. Son départ n'est volontaire – étant rappelé que les juges du premier degré ont à raison avancé que le caractère volontaire du départ du locataire n'empêche pas en soi l'application de la disposition légale concernée – que dans ce contexte et dans cette limite. Confronté à la nécessité de quitter les lieux rapidement, et non pas dans un avenir hypothétique plus ou moins lointain, comme il semble en avoir eu l'intention – C s'est plutôt que d'agir en justice, arrangé avec les bailleresse – qui n'y voyaient pas d'inconvénient, la réalisation de leur projet risquant d'être retardée – en vue de pouvoir rester dans l'immeuble le temps nécessaire pour trouver un logement adéquat. Ainsi expliquées les conventions signées à cet effet entre parties ainsi que le maintien ultérieur dans les lieux du locataire sans objection des bailleresse s'analysent en une prolongation de la situation initiale, le seul changement consistant dans l'inapplicabilité des règles de la durée du bail. Elles ne peuvent dans les circonstances de la cause, révélées par les éléments du dossier, pas avoir pour résultat de faire échec à la législation protectrice des preneurs.

La relation causale entre le congé donné par les bailleresse et le départ du locataire est évidente. Ce départ du locataire trouve, en effet, manifestement son origine dans la résiliation du bail donnée par les appelantes. L'initiative de terminer la location émane d'elles, le choix de C de se conformer à cette décision, soit d'essayer de s'arranger amiablement avec ses cocontractantes en vue de pouvoir rester dans les lieux le temps requis pour trouver à se reloger convenablement – les références essentiellement imprécises au projet des bailleresse dans les conventions dites d'occupation précaire ne permettent aucune conclusion déterminante différente –, plutôt que de la contester, voire de partir immédiatement et d'agir en justice, ne peut être interprétée comme dénotant, dans les circonstances de l'espèce, une volonté non équivoque de sa part tant de renoncer à ses droits – étant indiqué que les juges du premier degré ont pour des motifs exacts auxquels il convient de renvoyer décidé que le preneur ne pouvait qu'a posteriori, après la naissance du droit à indemnisation renoncer au bénéfice de la disposition légale visée – que d'accepter la résiliation du bail et la situation. Le départ ne résulte pas d'un choix délibéré du locataire, mais constitue l'exécution – reportée dans le temps – de la décision volontaire des

bailleresses de terminer les relations contractuelles pour réaliser le projet indiqué au locataire.

Il appert des considérations précédentes que les moyens des appelantes tirés d'une renonciation du locataire à ses droits, d'une acceptation de la résiliation et de son départ volontaire ne sauraient être accueillis.

#### Conditions d'application de l'article 16 de la loi du 14 février 1955.

L'action en dommages-intérêts que l'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955 confère à l'ancien preneur en cas de non-utilisation des lieux, en l'espèce début des travaux, aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail dans le mois qui suit le départ de l'ancien locataire, est dérogatoire au droit commun en matière de dommages et intérêts. Ainsi le preneur n'a à prouver ni le caractère fautif dans le chef des bailleresses de la non-réalisation dudit motif, ni le dommage dans son chef, dès lors qu'il ne réclame, comme en l'occurrence, que le montant minimum des dommages-intérêts prévu à l'alinéa 2 de l'article 16 de la loi. Ces dommages-intérêts présentent, en effet, à la fois un caractère indemnitaire et de sanction. Les anciennes bailleresses ne peuvent s'exonérer de l'obligation que l'article 16 leur impose par la preuve de l'absence d'une faute dans leur chef. Elles doivent établir qu'elles ont par un cas de force majeure été empêchées de réaliser le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail.

La faute des bailleresses et le dommage du locataire sont au regard des développements précédents sans intérêt pour l'issue du litige.

Il n'existe toujours pas de preuve que les travaux concernés aient été réellement entamés endéans le mois du départ du locataire, normalement continués par la suite et suivis de réalisation effective. L'attitude en l'espèce de l'administration – lenteurs, exigences additionnelles, prétendu changement d'attitude – toujours prévisible, ne revêt pas les caractéristiques de la force majeure valant exonération pour les bailleresses.

Il s'ensuit qu'à cet égard le jugement déféré est à confirmer et que l'appel de A et B n'est pas fondé, sauf à préciser que l'augmentation du taux de l'intérêt légal est à reporter selon les termes du dispositif du présent arrêt.

Succombant dans les deux instances dans leurs prétentions principales et étant pour cette raison à condamner aux frais, A et B ont, à juste titre, été déboutées par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg de leurs prétentions émises sur fondement de l'article 240 du nouveau code

de procédure civile ; ce motif justifiant également le rejet de la demande de même nature présentée pour l'instance d'appel.

C restant en défaut de démontrer le caractère inéquitable du maintien à sa charge de frais irrépétibles engagés à l'occasion tant de la première instance que de la présente instance, ses demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à rejeter, le jugement entrepris étant à réformer sur ce seul point.

**Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport oral du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel de A et B recevable ;

le dit partiellement justifié;

**réformant**

dit non fondée la demande de C en obtention d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

décharge, pour autant que de besoin, les appelantes de la condamnation prononcée à ce titre à leur encontre ;

**confirme** pour le surplus le jugement déféré, sauf à décider que l'augmentation du taux de l'intérêt légal de trois points sur la somme revenant à C ne sera due qu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt ;

déboute A et B de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure en vertu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

rejette la demande de C en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne A et B aux frais et dépens de l'instance d'appel et ordonne la distraction desdits frais au profit de Maître Gérard A. TURPEL sur son affirmation de droit.