

Arrêt N°65/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-et-deux mars deux mille dix-sept.

Numéro 41097 du registre.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;  
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller, et  
Chris ANTONY, greffier assumé.

Entre :

1.) **A.**), demeurant à L-(...), (...),

2.) **B.**), demeurant à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Diekirch en date du 18 mars 2014,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1.) **C.**), demeurant à L-(...), (...),

2.) **D.**), demeurant à L-(...), (...),

3.) **E.**), demeurant à L-(...), (...),

intimées aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**LA COUR D'APPEL:**

**A.)** et son époux **B.)**, locataires suivant contrat de bail du 18 août 2005 d'un appartement sis à (...) ayant appartenu à feu **F.)**, se sont vu dénoncer leur contrat de bail par lettres recommandées des 24 avril 2009 et 30 octobre 2009 par **C.)**, **D.)** et **E.)**, prises en leur qualité d'héritières de feu **F.)**, au motif que **G.)**, fille de **C.)**, petite-fille de feu **F.)** et cousine de **D.)** et **E.)**, aurait l'intention d'emménager dans l'appartement. Les locataires ont quitté les lieux le 30 avril 2010. Or, **G.)** n'a jamais emménagé dans l'appartement en question qui a été vendu par les héritières du défunt en date du 8 juillet 2010.

Estimant avoir subi un préjudice du fait des agissements de **C.)**, **D.)** et **E.)**, les époux **A.)-B.)** les ont assignées en paiement du montant de 14.400 euros (représentant 18 mois de loyers), montant réduit par la suite à 13.531,64 euros.

Par jugement du 15 janvier 2014, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré la demande non fondée sur base de l'article 14, alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, les époux **A.)-B.)** n'ayant pas rapporté la preuve d'une résiliation dolosive dans le chef des parties assignées. La demande a de même été rejetée sur base de l'alinéa 1<sup>er</sup> du même article 14 de la loi sur le bail d'habitation au motif que le comportement de **G.)** est à considérer comme valant cas de force majeure dans le chef des assignées.

De ce jugement, qui ne leur a pas été signifié, **A.)** et son époux **B.)** ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 18 mars 2014.

Ils concluent tout d'abord à l'annulation du jugement entrepris qui n'aurait pas pris position par rapport à leur moyen invoqué en première instance et ayant trait à la possibilité de contourner la loi par la voie d'une collusion entre le bailleur et un membre de sa famille au bénéfice duquel le besoin personnel serait frauduleusement invoqué.

Les appelants estiment ensuite que le court délai entre leur départ et la vente témoigne de la mauvaise foi des parties intimées et du caractère dolosif de la résiliation du bail.

Les parties intimées expliquent que **G.)** ne s'entendant pas avec la concubine de son père, elles lui ont proposé d'emménager dans l'appartement de son grand-père, ce qu'elle a accepté. Les intimées ont alors procédé à la résiliation du bail une première fois par lettre recommandée du 24 avril 2009 avec un préavis expirant le 1<sup>er</sup> octobre 2009, date d'anniversaire du bail, puis, comme les locataires n'avaient pas quitté les lieux et que la résiliation du 24 avril 2009 ne respectait pas les prescriptions légales en matière de bail à loyer, aucun motif de résiliation n'ayant été mentionné, elles ont adressé au locataire une nouvelle lettre de résiliation en date du 30 octobre 2009 avec un préavis expirant le 30 avril 2010. Comme les locataires ont tardé à quitter les lieux, **G.)** s'est installée chez sa grand-mère auprès de laquelle elle a finalement décidé de rester, notamment pour des raisons de proximité de son école.

Les intimées formulent une offre de preuve par témoins de leur version des faits.

Elles estiment, tout comme en première instance, que les appelants restent en défaut d'établir le caractère dolosif de la résiliation du bail et que le changement d'avis de **G.)** constitue dans leur chef un cas de force majeure les exonérant de leur responsabilité.

Les appelants sont d'avis, en se basant sur la loi et la jurisprudence française, que la force majeure exonérant le bailleur de sa responsabilité doit exister non seulement dans le chef du bailleur qui résilie le bail pour besoin personnel, mais encore dans le chef du bénéficiaire du congé.

### Appréciation de la Cour

Il y a tout d'abord lieu d'écarter le moyen d'annulation du jugement entrepris pour défaut de réponse à conclusions, l'argument tiré d'une prétendue collusion frauduleuse entre le bailleur et le membre de sa famille dans le chef duquel le besoin personnel a été invoqué ayant été dûment analysé par les juges de première instance dans le cadre de l'exonération de la responsabilité du bailleur par un cas de force majeure.

La demande est basée sur l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 qui dispose dans son alinéa 1<sup>er</sup> que « *Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.* » L'alinéa 3 du même article prévoit que « *si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.* »

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006, le locataire n'a, en cas de non-occupation des lieux par le bailleur endéans le délai prescrit, droit au montant minimum des loyers d'une année que si le bailleur a délibérément voulu tromper le locataire, c'est-à-dire si le bailleur a invoqué comme motif de résiliation du bail le besoin personnel, tout en sachant dès le début qu'il ne se trouve pas dans l'hypothèse invoquée, c'est-à-dire qu'il, respectivement un de ses proches, ne va pas emménager dans le logement en question après le départ du locataire (cf. Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le code civil, n° 5216, 9 p.8).

Les conditions auxquelles le locataire peut espérer une indemnisation sont devenues plus restrictives sous l'empire de la nouvelle loi. Elle prévoit, en effet, désormais que le juge n'allouera des dommages et intérêts équivalant aux loyers d'une année qu'après avoir constaté que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif. Il ne suffit donc pas que le locataire prouve que le bailleur n'a pas occupé les lieux. Il faut désormais, en plus, prouver que le motif invoqué était malhonnête dès le départ.

En l'espèce, **C.)**, **D.)** et **E.)** ont résilié le contrat par courriers des 24 avril 2009 et 30 octobre 2009 en invoquant le besoin personnel dans le chef de

leur fille et cousine **G.**) et les locataires ont été invités à libérer les lieux pour le 1<sup>er</sup> octobre 2009, puis pour le 30 avril 2010, ce qu'ils ont fait pour cette dernière date.

Les anciens locataires précisent que, par la suite, ils ont dû constater que l'appartement n'a pas été occupé par **G.**), mais qu'il a été vendu à un tiers par **C.**), **D.**) et **E.**) suivant acte notarié du 8 juillet 2010.

Au regard des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, il appartient aux parties appelantes qui prétendent à l'allocation de dommages-intérêts équivalant au montant d'une année de loyers, de démontrer l'intention dolosive des bailleuses et, notamment, qu'au moment du courrier de résiliation du 24 avril 2009, voire du 30 octobre 2009, celles-ci n'avaient pas l'intention de faire occuper l'appartement par **G.**).

Or, la Cour constate, tout comme les juges de première instance, que les époux **A.)-B.)** restent en défaut de rapporter cette preuve.

Il se dégage en effet des attestations testimoniales de **G.**) et de sa grand-mère, **H.**), que **G.**) avait bien l'intention d'emménager dans l'appartement de son grand-père dès le mois d'avril 2009, parce qu'elle désirait quitter le domicile de son père, ne s'entendant pas avec la compagne de ce dernier.

Il s'ensuit que c'est à bon droit que les époux **A.)-B.)** ont été déboutés de leur demande pour autant qu'elle est basée sur l'article 14 alinéa 3 de loi du 21 septembre 2006, faute d'avoir démontré l'intention dolosive dans le chef des bailleuses.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que la fille, respectivement la cousine des bailleuses n'a pas occupé l'appartement, bien que ce motif ait été invoqué comme motif de résiliation du bail, les bailleuses ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité, conformément à l'alinéa 1 de l'article 14 de loi, qu'en rapportant la preuve d'un cas de force majeure.

Les parties intimées font valoir à ce titre que la décision de **G.**) de ne pas occuper l'appartement constitue dans leur chef un cas de force majeure, dès lors que cette décision a été pour elles imprévisible et irrésistible et qu'elle ne leur est pas imputable.

Les appelants sont d'avis que les bailleuses ne peuvent s'exonérer de leur responsabilité que si elles établissent un cas de force majeure dans le chef de **G.**) qui est la bénéficiaire du besoin personnel invoqué et que le cas de force majeure ne saurait consister dans un motif de pure convenance personnelle.

Les juges de première instance ont estimé que le changement d'avis de **G.**) au bénéfice de laquelle le besoin personnel avait été invoqué constitue pour les bailleuses un cas de force majeure de nature à les exonérer de leur responsabilité.

La Cour ne saurait partager ce raisonnement.

En effet, la loi permet au bailleur d'invoquer le besoin personnel non seulement dans son propre chef, mais encore dans le chef d'un membre de sa famille qui se substitue alors au bailleur pour faire échec à la prorogation légale du bail. Si les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées, l'article 14 accorde à l'ancien locataire le droit de demander des dommages-intérêts, sauf au bailleur de s'exonérer de sa responsabilité en établissant un cas de force majeure l'ayant empêché lui-même ou ayant empêché celui au profit duquel le bail a été résilié d'occuper les lieux.

Force est de constater qu'en l'espèce le changement d'avis de **G.)** est motivé par des raisons de pure convenance personnelle et n'est pas susceptible d'exonérer les bailleuses de leur responsabilité, dès lors que cette circonstance ne relève pas d'un cas de force majeure, n'étant ni imprévisible, ni irrésistible pour **G.)**. En effet, les trajets scolaires entre (...), lieu de son domicile, et Luxembourg-Ville, lieu de son école, que **G.)** invoque pour justifier son changement d'opinion étaient connus bien avant la résiliation du bail. Par ailleurs, les locataires ont quitté les lieux à la date d'expiration du délai de préavis fixée par les bailleuses au 30 avril 2010 et **G.)** ne pouvait s'attendre à ce qu'ils libèrent l'appartement antérieurement à cette date. Or, elle s'est installée auprès de sa grand-mère dès le mois de décembre 2009.

Il s'ensuit que les parties appelantes ont en principe droit à l'allocation de dommages et intérêts, à condition de rapporter la preuve de leur préjudice.

Les époux **A.)-B.)** réclament un montant de 10.000 euros à titre de dommage moral, un montant de 2.250 euros au titre de la différence de loyer qu'ils ont à supporter, le loyer de leur nouvel appartement étant plus élevé à hauteur de 125 euros par mois, des frais d'agence immobilière de 1.063,75 euros et des frais de location d'une camionnette de déménagement de 217,89 euros.

Les parties intimées contestent les montants réclamés.

La Cour constate que la facture de l'agence immobilière Goy date du 18 août 2005 et se rapporte à l'appartement ayant appartenu à **F.)**, de sorte que ces frais ne sont pas en relation causale avec la résiliation du bail par les parties intimées.

En revanche, les frais de location d'une camionnette pendant trois jours pour assurer le déménagement sont justifiés à hauteur du montant réclamé de 217,89 euros. Comme il résulte des deux contrats de bail versés en cause que les appelants sont confrontés à une hausse de loyer de 125 euros par mois pour la location du nouvel appartement comprenant, par ailleurs, le même nombre de pièces et les mêmes commodités, ce chef de préjudice est à déclarer fondé pour le montant forfaitaire de 1.500 euros.

Il y a encore lieu d'allouer aux appelants la somme de 1.000 euros à laquelle la Cour évalue ex aequo et bono le dommage moral subi du fait des soucis et tracasseries causés par la résiliation du bail et le déménagement.

Il suit des développements qui précèdent que la demande des époux **A.)-B.)** est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée pour le montant de (217,89 + 1.500 + 1.000 =) 2.717,89 euros.

Dans la mesure où les deux parties restent en défaut de prouver l'iniquité requise au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit partiellement fondé ;

**réformant,**

dit la demande de **A.)** et de **B.)** fondée pour le montant de 2.717,89 euros ;

condamne **C.), D.)** et **E.)** solidairement à payer à **A.)** et à **B.)** la somme de 2.717,89 euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne chaque partie à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maîtres Nicolas BANNASCH et Antoine STOLTZ sur leurs affirmations de droit.