

Arrêt N°136/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatre juillet deux mille dix-huit

Numéro 39088 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

1.) A), et son épouse,

2.) B), demeurant à B-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg en date du 18 juillet 2012,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

C), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit LISE,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Invoquant l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, C) a, par lettre recommandée du 25 février 2008, résilié avec effet au 25 août 2008 le contrat de bail conclu le 18 février 1997 par A) et B) qu'elle avait repris le 20 décembre 2007, étant devenue propriétaire de l'immeuble objet du bail, à savoir une maison d'habitation sise à (...).

Voulant mettre fin à l'instance judiciaire introduite le 23 mai 2008 par A) et B) contre C) devant le tribunal de paix de Luxembourg afin de voir annuler la susdite résiliation du bail, sinon d'en voir reporter les effets au 1^{er} avril 2009, les parties ont signé en décembre 2008 une convention intitulée « transaction » qui renvoie, dans son préambule, aux susdits rétroactes et notamment à la lettre de résiliation unilatérale du bail pour besoin personnel par C).

Aux termes de la transaction C) s'est engagée à restituer aux locataires le montant correspondant à la garantie locative et à leur payer le montant de 2.264,08 euros pour solde de tous comptes et clôture du litige opposant les parties. La transaction stipule encore que le contrat de bail du 18 février 1997 prend fin le 31 janvier 2009, que les locataires s'engagent à quitter les lieux loués à cette date au plus tard, que moyennant exécution de leurs engagements respectifs, les parties se désistent du litige les opposant devant le tribunal de paix et que moyennant exécution desdits engagements, les parties se donnent mutuellement quittance et n'ont plus de revendications à faire valoir l'une à l'égard de l'autre.

Le 28 janvier 2009 A) et B) ont libéré les lieux loués.

Saisi de l'assignation introduite par A) et B) contre C) aux fins de la voir condamner à leur payer le montant de 26.400,00 euros sur base de l'article 14 (3) de la loi du 21 septembre 2006, outre les intérêts légaux, ainsi qu'une indemnité de procédure, les époux A)-B) reprochant à C) de ne pas avoir occupé personnellement les lieux dans le délai de trois mois à partir de leur départ, ainsi que de la demande reconventionnelle de C) tendant à voir condamner A) et B) à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 5.000,00 euros pour procédure abusive et vexatoire, ainsi qu'une indemnité de procédure, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, après avoir rejeté le moyen d'incompétence *ratione materiae*, a, par jugement du 6 mars 2012, dit tant la demande principale que la demande reconventionnelle non fondées et débouté les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu qu'au vu de la transaction signée en décembre 2008 les parties ont, d'un commun accord, mis fin au contrat de bail litigieux, que s'il existait un litige judiciaire relatif à la résiliation unilatérale opérée pour besoin personnel par la bailleuse en date du 25 février 2008, il a été réglé par ladite transaction, qu'il en découle que les locataires ont accepté de résilier le bail d'un commun accord et non pour besoin personnel de la bailleuse, que le départ des locataires est dès lors la conséquence de la résiliation du bail d'un commun accord des parties, de sorte qu'ils ne sauraient se prévaloir d'une violation par la bailleuse de l'obligation d'occupation des lieux loués dans le délai légal prévu.

De ce jugement, appel a été régulièrement relevé par A) et B) suivant exploit d'huissier du 18 juillet 2012, les appelants demandant, par réformation, à voir dire que la transaction ne vaut pas résiliation du bail d'un commun accord des parties se substituant à la résiliation pour besoin personnel du 25 février 2008 et à voir faire droit à leurs prétentions financières formulées dans l'assignation introductive de première instance.

Les appelants sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour les deux instances.

A l'appui de leur recours les appelants exposent que la résiliation unilatérale du bail par C) n'est que la suite d'une tentative infructueuse d'augmenter le loyer dès l'acquisition par elle de l'immeuble objet du bail, que dans la mesure où la résiliation unilatérale du 25 février 2008 pour besoin personnel ne respectait pas les conditions de l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, ils ont saisi le tribunal de paix et que c'était pour mettre fin à ce litige que les parties ont transigé en décembre 2008, les appelants soulignant que le préambule de la transaction renvoie expressément à la résiliation unilatérale du contrat de bail par C) au motif du besoin personnel.

La transaction aurait dès lors eu pour unique but de mettre fin au litige relatif aux contestations relatives à la validité de la résiliation unilatérale du bail du 25 février 2008, les époux A)-B) s'étant uniquement engagés à ne plus contester la validité de ladite résiliation.

Ce serait, partant, à tort que le tribunal a dit que la transaction valait résiliation du bail d'un commun accord des parties, une transaction n'opérant pas novation, mais ayant un effet déclaratif ne devant, sauf stipulation expresse, pas modifier la situation juridique des parties. La transaction n'aurait mis un terme qu'aux contestations nées de la rupture unilatérale du bail et n'aurait pas d'incidence quant au motif de la résiliation.

La transaction s'interpréterait de manière restrictive, ne s'entendant que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu (article 2048 du code civil) et ne réglant que les différends qui s'y trouvent compris (article 2049 du code civil). Plutôt que de présumer qu'un élément est entré dans le champ de la renonciation, le juge devrait, en cas de doute, décider qu'un élément est resté en dehors de celui-ci. Les renonciations ne se présument pas, il y aurait lieu de constater que les appelants n'ont pas renoncé à leur droit de solliciter des dommages et intérêts au titre du défaut d'occupation des lieux loués suite à la résiliation du bail par la bailleuse pour besoin personnel, ce droit n'étant de surcroît pas né au moment de la transaction, mais postérieurement à celle-ci.

C) aurait dès lors eu l'obligation d'occuper personnellement l'immeuble dans le délai légal prévu, ce qu'elle n'aurait pas fait, l'attitude de la bailleuse ayant été de surcroît dolosive, alors qu'elle aurait invoqué le besoin personnel tout en sachant qu'elle n'occuperait pas l'immeuble personnellement. Les pièces versées ne prouveraient pas de changement de résidence effectif dans le chef de la bailleuse. A supposer établi qu'elle habitait l'immeuble en cause le 3 février 2009 avec ses parents, il y aurait lieu de constater qu'ils ont changé de résidence dès le 18 mai 2009, durée insuffisante pour valoir occupation effective telle que requise par l'article 12 (2) point a) de la loi sur le bail à usage d'habitation.

Les appelants réclament principalement le montant de 26.400,00 euros correspondant à l'indemnité prévue par l'article 14, alinéa 3, de la loi sur le bail à usage d'habitation (soit 12 mois de loyer, sur base d'un loyer mensuel de 2.200,00 euros). A titre subsidiaire, pour autant que le dol ne soit pas retenu, les appelants réclament des dommages et intérêts à hauteur de 4.961,98 euros au titre de préjudice matériel et de 5.000,00 euros au titre de préjudice moral.

C) conclut à voir confirmer le jugement entrepris, sauf à interjeter appel incident en ce que le tribunal n'a pas fait droit à sa demande reconventionnelle tendant à l'octroi de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour l'instance d'appel.

L'intimée estime que c'est à bon escient que le tribunal a dit qu'il ne découlait pas de transaction que les époux A)-B) acceptaient la résiliation unilatérale de la bailleuse pour besoin personnel et a retenu que toutes les parties acceptaient de résilier le bail d'un commun accord. Il serait faux de dire que la transaction valide la résiliation du bail pour besoin personnel, dès lors qu'elle mentionne que le bail a été résilié d'un commun accord avec effet au 31 janvier 2009, l'intimée faisant valoir que la lettre du 25 février 2008 ne

mentionnait pas le besoin personnel, que c'est la transaction qui en a fait état pour la première fois et que les locataires sont restés dans les lieux loués bien au-delà de la date de la fin du bail stipulée dans le courrier du 25 février 2008, des discussions entre parties ayant eu lieu entre le 25 août 2008 et le 28 janvier 2009.

En ordre subsidiaire, C) fait valoir que la demande se heurte à l'exception de transaction, l'intimée donnant à considérer que dans la mesure où les époux A)-B) ont renoncé à toutes revendications, ils ne sauraient réclamer des dommages et intérêts au titre de la résiliation du contrat de bail.

En ordre plus subsidiaire, à supposer que le bail ait été résilié pour besoin personnel, l'intimée fait valoir qu'après le départ des locataires, ses parents, qui ont fait réaliser des travaux dans leur propre maison, sise (.....), se sont installés avec elle dans la maison en cause. Les pièces versées par A) et B) afin d'établir le défaut d'occupation des lieux par C), portant sur des annonces de location, seraient à écarter des débats pour ne pas être pertinentes.

L'intimée conteste qu'il ait eu dol de sa part.

Appréciation de la Cour

Il est d'emblée à noter que dans la mesure où le présent litige concerne la demande d'indemnisation formulée par A) et B) au titre de la non-occupation de l'objet du bail par la bailleuse à la suite de leur départ, il sera fait abstraction des développements relatifs à un caractère *abusif* du motif tiré du besoin personnel, seul le caractère *dolosif* du motif invoqué étant pertinent dans le cadre du présent litige.

La demande de C) tendant au rejet de certaines pièces versées par A) et B) ne saurait être, en l'absence de l'existence d'un motif valable permettant d'y faire droit, favorablement accueillie.

Quant au fond, il est à noter que dans la mesure où la lettre recommandée du 25 février 2008, par laquelle C) a résilié le bail, se réfère au point 3 de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et reproduit l'article 12 dans son intégralité, c'est en vain que l'intimée tente de faire admettre que le besoin personnel n'y serait pas visé, étant donné qu'il en ressort de toute évidence que la résiliation du bail repose sur le besoin personnel de la bailleuse.

Quant à la convention conclue par les parties au litige en décembre 2008, il est rappelé que trois éléments sont nécessaires à l'existence d'une transaction, à savoir une situation litigieuse, l'intention des parties d'y mettre fin et des concessions réciproques dans ce

dessein. Par la convention qu'elles ont signée, les parties au litige ont entendu, moyennant des concessions réciproques, ayant consisté pour les locataires à ne plus critiquer la résiliation unilatérale du bail opérée par C) au titre du besoin personnel et de libérer les lieux pour le 31 janvier 2009, et pour la bailleuse de régler aux locataires les prétentions financières qu'ils faisaient valoir, mettre fin au litige judiciaire ayant pour objet la nullité de la résiliation du bail opérée pour besoin personnel par C).

La convention s'analyse, partant, en une transaction, telle que définie par l'article 2044 du code civil et régie, notamment, par les articles 2048 et 2049 du même code, aux termes desquels « les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'étend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu » et « les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris, soit que les parties aient manifesté leur intention par des expressions spéciales ou générales, soit que l'on reconnaisse cette intention par une suite nécessaire de ce qui est exprimé ».

Le principe de l'interprétation restrictive de la transaction se traduit par deux séries de conséquences : d'une part, il ne faut pas ajouter au texte de la transaction. La transaction est ainsi dépourvue d'effet novatoire. Ne créant pas de situation juridique nouvelle, elle ne fait que constater des droits préétablis. L'absence de novation entraîne que la transaction ne peut en aucun cas impliquer un changement dans la nature des droits de chaque partie, son unique finalité étant de mettre un terme ou de prévenir un litige.

D'autre part, si la transaction n'est pas claire, il faut la considérer dans le sens le plus étroit, la transaction ne pouvant engendrer un engagement qui n'y était pas expressément stipulé et ne devant pas être étendue à des questions qui n'y sont pas évoquées. Ainsi lorsque, par exemple, un litige porte sur plusieurs chefs et que la transaction ne vise que l'un d'eux, les chefs non visés sont considérés comme étant « hors transaction ».

En l'espèce, au vu de la teneur de la transaction entre parties, force est de constater que seule la résiliation pour besoin personnel y était visée, la circonstance que, pour mettre un terme au litige pendant devant le juge de paix, les parties se sont accordées que le bail prendrait fin le 31 janvier 2009 étant sans incidence sur ce constat, alors que la fin du bail est la conséquence de la résiliation unilatérale opérée par la bailleuse au motif du besoin personnel.

C'est, dès lors, à tort que le tribunal a admis que le départ des locataires des lieux loués était consécutif à la résiliation du bail d'un commun accord des parties, alors qu'il est la conséquence de la résiliation du bail pour besoin personnel, étant observé que la

transaction ne saurait valoir renonciation dans le chef des locataires à réclamer des dommages et intérêts pour défaut d'occupation de la bailleuse des lieux loués dans le délai légal prévu, la renonciation, pour être valable, devant intervenir après la naissance du droit à indemnisation.

Au vu de ce qui précède, C) était tenue d'occuper les lieux au plus tard trois mois après le départ des locataires, soit en l'espèce au plus tard le 28 avril 2009, étant rappelé qu'aux termes de l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi du 21 septembre 2006 « 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 l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement ».

Suivant certificats de changement de résidence établis par la commune de (...) le 3 février 2009, C) et ses parents ont déclaré résider dans la maison qui faisait l'objet du bail en cause et suivant certificats établis par la même commune le 18 mai 2009, lesdites personnes ont déclaré résider au (...), qui correspond à la maison d'habitation des parents de C).

Si les susdits certificats, qui ne relatent que les déclarations des intéressés faisant état d'un changement de résidence, ne prouvent pas la condition requise par la loi de l'occupation effective des lieux, il n'en reste pas moins qu'il résulte des pièces versées que les parents de C) ont fait effectuer au cours du premier semestre de 2009 des travaux de rénovation de leur maison sise au (...) et que pendant ces travaux ils ont habité la maison située en face dans la même rue (cf. attestation testimoniale de l'architecte chargé de la conception et du contrôle des travaux de rénovation).

Il y a lieu de relever que le besoin personnel peut être invoqué non seulement à titre personnel par le bailleur mais encore au titre d'un parent ou allié du bailleur, jusqu'au 3^e degré.

Reste à déterminer si l'occupation des lieux par les parents de C) peut être considérée comme étant effective au vu de la durée de résidence dans la maison ayant fait l'objet du bail en cause. La loi ne prévoyant pas de durée minimale pour l'occupation effective, il revient au juge de décider si, d'après les circonstances de l'espèce, l'occupation est à considérer comme étant effective.

Il est rappelé que le 18 mai 2009, soit trois mois et demi après le début de l'occupation des lieux, tant C) que ses parents ont déclaré un changement de résidence au (...), étant observé que par cette déclaration ils reconnaissent avoir quitté la maison ayant fait l'objet du bail, respectivement avoir cessé d'y habiter et partant de

l'occuper. Même si la jurisprudence a pu admettre qu'une occupation d'un peu moins de 8 mois peut correspondre à l'exigence légale, il n'en reste pas moins qu'une durée de trois mois et demi est insuffisante à cet égard.

La preuve d'une occupation effective des lieux laissant dès lors d'être établie, A) et B) sont, conformément au susdit article 14, alinéa 1, en droit de solliciter des dommages et intérêts. Le montant des dommages et intérêts ne peut être inférieur à celui des loyers d'une année lorsque le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale du bail est dolosif, les anciens locataires n'ayant dans ce cas pas d'autre preuve à rapporter. En revanche, si le caractère dolosif du motif invoqué n'est pas établi, les anciens locataires ne peuvent prétendre à l'allocation de dommages et intérêts que pour autant qu'ils établissent avoir subi un préjudice en relation causale avec la résiliation du bail.

Pour pouvoir être qualifié de dolosif, il faut que le motif invoqué par le bailleur pour empêcher la prorogation légale du bail soit le fruit d'une manœuvre frauduleuse destinée à tromper le locataire ; il s'agit d'établir que bien qu'ayant résilié le bail au motif du besoin personnel, la bailleuse, au moment où elle a résilié le contrat de bail pour besoin personnel, n'avait pas l'intention d'occuper personnellement, respectivement de faire occuper les lieux par un parent ou allié proche, la charge de cette preuve incombant au locataire.

Même si le caractère dolosif du motif invoqué s'apprécie au jour de la résiliation du bail pour besoin personnel, soit en l'espèce le 25 février 2008, il convient toutefois de prendre en considération les faits antérieurs audit courrier qui sont pertinents pour déterminer si une manœuvre trompeuse existe ou non.

Il est constant en cause qu'à la suite de l'acquisition de l'immeuble, C) a tenté d'augmenter le loyer dès janvier 2008, ce que les locataires ont refusé, étant observé que C) ne conteste pas l'affirmation des appelants consistant à dire que dans la suite, elle a menacé de résilier le bail par application du régime dérogatoire des logements de luxe, motif inefficace, car inapplicable. Aussitôt après, elle a procédé à la résiliation du bail pour besoin personnel.

Conformément à ce qui a été dit ci-avant et contrairement à ce qu'elle affirme, C) ne prouve pas avoir personnellement occupé les lieux loués après le départ des locataires. La durée pendant laquelle ses parents y ont vécu n'est par ailleurs pas à considérer comme correspondant à l'occupation effective des lieux requise par la loi. Il s'y ajoute que les parents de C) savaient qu'ils n'occuperaient les lieux que durant une courte période correspondant au temps

nécessaire pour effectuer les travaux de rénovation dans leur maison et que C) en était consciente.

Compte tenu des développements qui précèdent, la Cour tient pour établi qu'au moment de la résiliation du bail, C) n'avait pas l'intention d'occuper personnellement les lieux loués, ni de les faire occuper effectivement par des parents ou alliés proches, de sorte que la preuve du caractère dolosif du motif invoqué est établie.

A) et B) ont, partant, droit à l'octroi de dommages et intérêts correspondant à une année de loyers, soit le montant de 26.400,00 euros.

L'appel est, dès lors, fondé.

La procédure engagée par A) et B) n'étant pas abusive ni vexatoire, il s'ensuit que c'est à bon escient que C) a été déboutée de sa demande en obtention de dommages et intérêts à ce titre.

L'appel incident n'est, dès lors, pas fondé.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des appelants l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 800,00 euros pour la première instance et de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel.

Au vu du sort réservé au litige, il y a lieu de débouter C) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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 principal et l'appel incident en la forme,

dit l'appel principal fondé et l'appel incident non fondé,

réformant,

dit la demande de A) et B) fondée,

condamne C) à payer à A) et B) le montant de 26.400,00 euros, avec les intérêts légaux à partir du 24 septembre 2010, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne C) à payer à A) et B) une indemnité de procédure de 800,00 euros pour la première instance et de 1.000,00 euros pour l'instance d'appel,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute C) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne C) aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc THEWES avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.