

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 71/24 - II - CIV

Audience publique du huit mai deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00453 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 20 avril 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée GROSS & ASSOCIES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 2) **PERSONNE4.)**, épouse **GROUPE1.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit Nadine dite Nanou TAPELLA du 20 avril 2023,

comparant par Maître Perry KOUMBA-KOUMBA, avocat à la Cour, demeurant à Ehlange-sur-Mess.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 14 septembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE2.)) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), épouse GROUPE1.) (ci-après les époux GROUPE1.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, pour s'entendre condamner solidairement sinon in solidum à leur payer la somme de 33.720 EUR au titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la résiliation du contrat de bail conclu entre parties, le 24 juillet 2020, sinon à partir de la remise des clés, le 4 février 2021, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE2.) ont exposé que suivant contrat de bail du 3 juillet 2017, ils ont pris en location de la part des époux GROUPE1.), un appartement sis à ADRESSE4.), moyennant un loyer mensuel de 1.405 EUR hors charges.

Suivant courrier du 24 juillet 2020, les époux GROUPE1.) auraient résilié ce bail en invoquant un besoin personnel de l'immeuble dans le chef de leur fils PERSONNE5.). L'état des lieux de sortie et la remise des clés auraient eu lieu en date du 4 février 2021.

Ils ont soutenu que le besoin personnel invoqué n'a pas pas été donné, au motif mais que les bailleurs auraient seulement voulu se débarrasser de leurs locataires, de sorte qu'il y aurait eu résiliation dolosive du bail par les époux GROUPE1.) justifiant l'allocation de dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, sinon des articles 1382 et suivants du Code civil, sinon des articles 1134 et suivants dudit Code.

Suite à l'irrecevabilité de la demande soulevée par les époux GROUPE1.) au motif que la rupture du bail ne serait pas à rechercher dans une résiliation pour besoin personnel, mais dans un départ volontaire des locataires, le tribunal a, suivant jugement du 18 novembre 2022, reçu la demande en la pure forme et, avant tout autre progrès en cause, révoqué l'ordonnance de clôture pour permettre aux parties de prendre position sur la compétence matérielle du tribunal pour connaître de la résiliation du bail ayant existé entre parties.

Dans le cadre de leurs conclusions postérieures au jugement précité, les consorts GROUPE2.) ont exposé que les bailleurs ont, suivant courrier du 24 juillet 2020, résilié le bail pour besoin personnel, que le prétendu courrier des bailleurs du 10 décembre 2020 suivant lequel ils auraient renoncé au besoin

personnel est sans incidence alors qu'il ne serait pas possible pour le bailleur de faire revivre unilatéralement le contrat de bail résilié pour besoin personnel. La demande en obtention de dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation serait justifiée en cas de départ volontaire du locataire si ce départ serait en relation causale avec la résiliation faite par le bailleur pour besoin personnel.

Les époux GROUPE1.) ont soulevé l'irrecevabilité de la demande pour incompetence matérielle de la juridiction saisie pour connaître de la demande.

Ils ont fait valoir que les locataires ont volontairement quitté l'immeuble loué, de sorte que la résiliation se serait faite d'un commun accord des parties et non sur base du besoin personnel du bailleur comme initialement invoqué, de sorte que le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, serait compétent pour se prononcer sur la nature de la résiliation du bail. Pour le surplus, ils ont conclu au rejet de la demande.

Par jugement du 10 mars 2023, le tribunal d'arrondissement, statuant en continuation du jugement du 18 novembre 2022, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, l'a déclaré fondée à concurrence du montant de 1.000 EUR pour chacune des parties demanderesse et a condamné les époux GROUPE1.) in solidum à payer tant à PERSONNE1.) qu'à PERSONNE2.) le montant de 1.000 EUR, soit en tout 2.000 EUR à augmenter des intérêts légaux à partir du 14 septembre 2021 jusqu'à solde.

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

Par exploit d'huissier de justice du 20 avril 2023, les consorts GROUPE2.) ont régulièrement relevé appel de la décision du 10 mars 2023.

Ils demandent de réformer le jugement entrepris en ce que les juges de première instance n'ont pas fait droit à leur demande en indemnisation sur le fondement de l'article 14, alinéa 3 de la loi modifiée de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Ils estiment que c'est à tort qu'il a été alloué seulement un montant de 1.000 EUR à chacun d'entre eux alors que la mauvaise foi et les tracasseries engendrées par la résiliation dolosive du bail par les bailleurs seraient établies. Ils demandent à la Cour d'appel d'appliquer l'article 14 précité et, par réformation, de leur allouer le montant de 33.720 EUR (soit 24 x 1.405 EUR).

Les appelants estiment que c'est à tort que les juges de première instance n'ont pas retenu un comportement dolosif dans le chef des bailleurs alors que le motif du besoin personnel aurait été un motif fallacieux. Les bailleurs auraient d'abord voulu augmenter le loyer de l'appartement en question tel qu'en témoigneraient les annonces sur le site de l'agence immobilière SOCIETE1.).

En outre, l'état de santé du fils invoqué par les bailleurs comme cause de relogement et du besoin personnel n'aurait pas été le véritable motif de

résiliation, puisque PERSONNE5.) n'avait à aucun moment besoin de se reloger comme il avait acheté une nouvelle maison avant la résiliation du bail. Les appelants concluent, comme en première instance, au rejet de l'argument des bailleurs selon lequel ils auraient annulé la résiliation du bail pour besoin personnel, de sorte qu'il n'y aurait pas résiliation dolosive. Le courrier invoqué de ce chef par les bailleurs ne leur serait par ailleurs jamais parvenu.

Les époux GROUPE1.) formulent régulièrement appel incident.

S'ils demandent certes de déclarer l'assignation du 14 septembre 2021 irrecevable pour incompétence matérielle, la Cour d'appel estime qu'ils entendent demander la réformation du jugement entrepris en ce que le tribunal s'est déclaré compétent rationae materiae pour connaître de la demande et en ce qu'il a déclaré la demande introduite recevable.

Au fond, les parties intimées demandent de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a alloué à chacun des appelants un montant de 1.000 EUR à titre de dommages et intérêts.

Ils concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce que la demande des consorts GROUPE2.) a été déclarée non fondée sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2016 et demandent de rejeter leur demande tendant au paiement du montant de 33.720 EUR. Il n'y aurait pas eu résiliation dolosive dans leur chef.

L'article 3 point 3° du Nouveau Code de procédure civile donne compétence au juge de paix pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

L'action en dommages et intérêts pour non-occupation des lieux dans le délai ne constitue pas une contestation entre bailleurs et preneurs relative à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que le prévoit l'article 3 (3) du Nouveau Code de procédure civile pour attribuer compétence au juge de paix. L'action prend, au contraire, sa source dans les articles 1382 et 1383 du Code civil et doit être portée devant la juridiction compétente d'après le droit commun.

Le tribunal de première instance a relevé à juste titre que la demande des consorts GROUPE2.) ne concerne pas la question de la validité de la résiliation du bail pour cause de besoin personnel par les époux GROUPE1.).

Il a aussi écarté à bon droit l'argument des bailleurs selon lequel il n'y aurait pas lieu à application de l'article 14 de la loi en l'absence de jugement ordonnant le déguerpissement, mais que l'article 14 est applicable dès que le départ du locataire apparaît comme étant en relation causale avec la résiliation effectuée par le bailleur.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que le tribunal d'arrondissement s'est déclaré compétent pour connaître de la demande en paiement de dommages et intérêts des consorts GROUPE2.) et que cette demande a été déclarée recevable.

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 dispose 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 l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement. Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective. 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* ».

L'article 14 précité a pour but de prévenir l'exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise en invoquant un prétexte fallacieux pour se débarrasser d'un locataire et en omettant de façon délibérée de faire ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Il est constant en cause que par contrat de bail daté du 3 juillet 2017, les époux GROUPE1.) ont loué aux appelants un appartement au 3^e étage sis ADRESSE5.) à L-ADRESSE6.).

Par courrier du 24 juillet 2020, les bailleurs ont résilié ce bail pour besoin personnel dans le chef de leur fils PERSONNE5.).

Les locataires ont quitté les lieux le 31 janvier 2021. Un état des lieux a été effectué le 4 février 2021.

PERSONNE5.) n'a cependant jamais emménagé dans les lieux.

Les bailleurs prétendent, comme en première instance, que le 10 décembre 2020, ils ont adressé un courrier aux locataires pour les informer qu'ils n'avaient pas à quitter les lieux alors que le besoin personnel des lieux pour leur fils, qui aurait décidé de se loger ailleurs, ne serait plus donné et qu'ils renonceraient à la résiliation. Ils estiment que les locataires ne sauraient dès lors prétendre à l'allocation de dommages et intérêts. Ils prétendent en outre que le bailleur peut revenir sur sa décision de rompre le contrat aussi longtemps que le locataire n'a pas trouvé un nouveau logement.

Les locataires affirment, comme en première instance, ne pas avoir reçu le courrier litigieux et ne pas avoir accepté la rétractation du congé.

Le congé est un mode de rupture unilatérale des contrats. L'un des contractants va pouvoir mettre fin à la convention qui l'unissait à l'autre partie, sans que cela ne nécessite ni l'accord de l'autre partie ni celle d'un juge. Le congé ne nécessite dès lors ni acceptation ni accord pour produire ses effets. Il s'agit d'un acte irrévocable. La rétractation de la part de son auteur nécessite alors le consentement de celui à qui le congé est destiné. Celui-ci doit d'ailleurs être exprès.

Les locataires ont quitté les lieux suite à la résiliation de leur bail par le courrier du 24 juillet 2020.

Une acceptation par les locataires de la rétraction du congé n'est, au vu des éléments soumis à la Cour d'appel, pas établie, de sorte que tous les développements des parties intimées en relation avec une réception du courrier du 10 décembre 2020 ne sont pas pertinents. Il en va de même de l'argument selon lequel le bailleur peut revenir sur sa décision de rompre le contrat aussi longtemps que le locataire n'a pas trouvé un nouveau logement.

Quant au bien-fondé de la demande des consorts GROUPE2.), il y a lieu de relever que pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il suffit à l'ancien locataire de prouver le fait matériel consistant en ce que dans les trois mois de son départ, les lieux n'ont pas été occupés, respectivement utilisés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail.

Le fait matériel consistant en la non-occupation des lieux dans les trois mois du départ des locataires n'est pas contesté par les bailleurs.

Ils sont partant responsables de plein droit et les consorts GROUPE2.) peuvent partant prétendre en principe à des dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Ils ne peuvent pas s'exonérer de l'obligation que l'article 14 leur impose en prouvant qu'ils n'ont pas commis de faute, mais seulement en rapportant la preuve d'un cas de force majeure qui a empêché l'utilisation des lieux.

Au vu des éléments de la cause et du fait que les bailleurs admettent eux-mêmes dans leur courrier du 10 décembre 2020 que le besoin personnel invoqué à l'appui de leur résiliation n'était pas donné, aucun élément revêtant les caractères de la force majeure n'est établi et les bailleurs ne se sont pas valablement exonérés de la responsabilité encourue en vertu des dispositions de l'article 14 précité.

Les appelants critiquent le jugement entrepris en ce que les juges de première instance ne leur ont pas alloué le montant de 33.720 EUR (soit 24 mois de loyers à 1.405 EUR) à titre de dommages et intérêts au regard de la mauvaise foi des bailleurs et des tracasseries qu'ils ont eu pour se reloger suite à la résiliation du contrat de bail.

C'est d'abord à bon escient que le tribunal de première instance a relevé qu'en cas de non-occupation des lieux par le bailleur endéans le délai prescrit, le locataire n'a droit au montant minimum des loyers d'une année que si le bailleur a délibérément voulu tromper son locataire, c'est-à-dire si le bailleur a invoqué comme motif de résiliation du bail le besoin personnel, soit en sachant dès le début qu'il ne se trouve pas dans l'hypothèse invoquée, c'est à dire qu'il ne va pas emménager après le départ du locataire.

Pour être 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.

Si le motif invoqué est dolosif, le locataire a droit à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Si le caractère dolosif n'est pas constaté, le locataire ne peut pas se prévaloir d'un minimum forfaitaire.

En d'autres mots, dans la première hypothèse, une année de loyers lui est garantie sans qu'il n'ait besoin de prouver l'étendue de son préjudice (Georges KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul, p. 115), tandis que dans l'autre cas, le bailleur ne doit indemniser que le dommage réellement subi et démontré (Thierry HOSCHEIT, Commentaire de l'arrêt du 8 juin 2011, J.T.L. 2012/3, n° 21, p.82).

La charge de la preuve du caractère dolosif de la résiliation pèse donc sur les locataires.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent, comme en première instance, qu'il n'aurait jamais été prévu que le fils des parties bailleuses emménage dans l'immeuble loué et que le besoin personnel n'aurait été qu'un prétexte en vue de les évincer des lieux.

Il s'y ajouterait que dans le passé, les bailleurs auraient essayé de les faire sortir des lieux loués pour pouvoir augmenter le loyer.

A cette fin, ils se prévalent d'un jugement rendu par le tribunal de paix en date du 6 mars 2020, qui aurait débouté les parties bailleuses de leur demande au motif que le refus des locataires à voir augmenter le loyer et le fait pour les bailleurs d'escompter percevoir un loyer plus élevé par un nouveau locataire ne constitue pas un motif valable justifiant la résiliation du bail.

Suite à cette décision, les bailleurs les auraient, par lettre du 24 juillet 2020, soit seulement 4 mois après le jugement, informés de leur intention de résilier le bail pour besoin personnel.

La circonstance selon laquelle les bailleurs entendaient par la suite renoncer au besoin personnel invoqué comme motif de résiliation ne saurait porter à conséquence.

Ils n'avaient par ailleurs pas à confirmer la résiliation du bail leur adressée par les bailleurs.

Les bailleurs auraient fait état d'un faux prétexte pour s'opposer à la prorogation légale du bail.

C'est d'abord à juste titre que pour rejeter l'existence d'un comportement dolosif dans le chef des époux GROUPE1.), les juges de première instance ont dit que le fait de saisir la justice de paix d'une demande en résiliation du bail afin d'obtenir une augmentation du loyer n'est pas de nature à établir un comportement dolosif en relation avec la résiliation du bail pour besoin personnel intervenue le 24 juillet 2020.

En ce qui concerne l'état de santé de PERSONNE5.) comme cause de relogement dans l'appartement litigieux invoqué par les bailleurs comme motif de résiliation, les locataires soutiennent, comme en première instance, que PERSONNE5.) suivait déjà une psychothérapie régulière depuis février 2018, soit deux ans avant la lettre de résiliation et qu'il a été hospitalisé dans le service de psychiatrie du 30 octobre 2012 au 13 novembre 2021, soit 9 mois après le départ des locataires. Par ailleurs, PERSONNE5.) aurait signé un mandat de vente avec l'agence immobilière SOCIETE2.) pour la vente de son appartement à ADRESSE7.) et il aurait bénéficié d'une offre spéciale vendeur-acheteur concernant la rémunération de l'agence, de sorte que tout laisserait à croire qu'il était vendeur et acheteur. Selon l'extrait hypothécaire, PERSONNE5.) aurait concomitamment vendu son appartement et acheté une nouvelle maison. Il n'aurait été à aucun moment dans le besoin de se loger dans l'appartement de ses parents. Il aurait acheté sa nouvelle maison avant la résiliation du bail. Les locataires renvoient aux conclusions des bailleurs en instance d'appel aux termes desquelles il serait établi que la réalité du besoin personnel n'était jamais donnée. Actuellement, les bailleurs feraient état d'une occupation précaire dans le chef de leur fils et affirmeraient même qu'ils n'auraient jamais invoqué comme motif de résiliation du bail le besoin personnel dans le chef de leur fils.

Les époux GROUPE1.) estiment qu'ils ont toujours été de bonne foi. Leur bonne volonté et l'absence de dol dans leur chef résulteraient du courrier du 10 décembre 2020 par lequel ils auraient renoncé au besoin personnel.

Ils admettent, comme en première instance, que leur fils a acquis une maison sise à ADRESSE8.) au mois de février 2021. L'appartement donné en location aux parties appelantes devait servir de logement à ce dernier pendant les travaux de finition de la nouvelle maison. Leur idée aurait été d'éviter d'exposer leur fils au stress lié à l'achèvement des travaux de sa maison acquise à l'état brut alors que ce dernier aurait des problèmes psychiques depuis au moins 2017. En mars 2022, PERSONNE5.) aurait été hospitalisé en raison d'une dépression. Ils se prévalent d'une attestation de témoignage de PERSONNE6.), agent immobilier qui aurait constaté l'état mental de PERSONNE5.) lié à la vente de son appartement et de son état d'inquiétude lié à l'obligation de trouver un logement de transition en raison d'une éventuelle non-libération des lieux par les locataires lui mis à disposition de ses parents.

Il convient de rappeler que le 24 juillet 2020 les bailleurs ont adressé un courrier recommandé à leurs locataires, qui est libellé comme suit :

« [...] Par la présente, au nom et pour le compte de mes mandants, je vous informe de la résiliation pour cause de besoin personnel du contrat de bail du 3 juillet 2017 relatif à l'appartement vous donné en location, conformément à l'article 12 (2) (a) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. En effet les propriétaires entendent faire occuper l'appartement par leur fils le sieur PERSONNE5.). Le sieur PERSONNE5.) vend actuellement sa maison, un compromis a été signé en ce sens (voir annexe). Mes mandants vous informent dès lors que l'appartement que vous occupez sera mis à la disposition de leur fils, de sorte qu'il vous est demandé de libérer les lieux. [...]

Conformément à l'article 12 (3) de la loi du 21 septembre 2006, le délai de préavis est donc de six mois.

Le préavis commence le 1^{er} août 2020 et vous devez donc avoir quitté les lieux au plus tard pour le 31 janvier 2021. [...] »

Les bailleurs font encore état d'un courrier du 10 décembre 2020 libellé comme suit :

« Je reviens à mes courriers précédents et plus particulièrement à mon courrier du 22 juillet 2020 devant servir de résiliation du contrat de bail pour motifs personnels.

Dans ledit courrier je vous informais que mes mandants entendaient faire occuper les lieux vous donnés en location par leur fils.

A ce jour, vous n'avez pas manifesté votre intention de sortir et mes courriers sont restés sans réponse.

Le fils de mes mandants a dès lors décidé de se loger autrement afin de ne pas être sans domicile au cas où vous ne coopérez pas.

Mes parties me chargent de vous informer que vous n'êtes plus obligés de libérer les lieux au 31 janvier 2021, toutefois le contraire ne leur déplairait pas non plus.

Par ailleurs, Monsieur et Madame GROUPE1.) vous informe qu'ils entendent augmenter le loyer au mois de juillet 2021 à la limite maximale de 5% annuel du capital investi conformément à la loi. Un courrier séparé vous parviendra en ce sens.

Pour conclure mes mandants m'informent que vous leur redeviez un montant de 820,96 € à titre [de] charges locatives impayées. Mes parties vous somment de procéder au paiement sans autre délai.

Pour votre information les avances sur charges sont portées à 240 € par mois depuis octobre 2020.

A défaut de réaction le tribunal sera saisi de l'affaire. [...] »

Suivant mandat de vente du 14 mai 2020 donné à l'agence immobilière SOCIETE2.), PERSONNE5.) a donné mandat à cette agence pour vendre l'appartement qu'il occupait.

Selon les pièces versées en cause et des explications fournies par les bailleurs, PERSONNE5.) a acquis une maison sise à ADRESSE9.) au mois de février 2021, soit après la lettre de résiliation des bailleurs pour cause de besoin personnel.

S'il semble au vu de la chronologie de ce qui précède qu'au moment de la résiliation du bail, le besoin personnel dans le chef de PERSONNE5.) fut donné, il n'en demeure pas moins que les bailleurs admettent dans leurs conclusions qu'ils n'ont pas invoqué comme motif de résiliation du bail le besoin personnel de leur fils PERSONNE5.).

En outre, il est précisé dans les conclusions des bailleurs que le contrat a été résilié afin de permettre au fils des bailleurs d'occuper l'appartement le temps des travaux dans la maison nouvellement acquise par ce dernier. Or, PERSONNE5.) a acquis sa maison au mois de février 2021 et la lettre de résiliation date du 14 mai 2020.

Il se dégage cependant de la lecture de la lettre de résiliation que PERSONNE5.) devait occuper l'appartement donné en raison de la vente de son propre appartement et non pas en raison d'une occupation précaire pendant le temps des travaux dans sa maison nouvellement acquise.

La lettre du 10 décembre 2020 invoquée par les bailleurs valant, selon eux, renonciation au congé donné aux locataires, démontre par ailleurs à suffisance que le besoin personnel invoqué auparavant n'était pas donné.

Les parties intimées y reprochent à tort à leurs locataires que suite au courrier de résiliation, ceux-ci n'ont pas manifesté leur intention de sortir des lieux et que pour cette raison, PERSONNE5.) a décidé de se loger autrement afin de ne pas être sans domicile au cas où les locataires ne coopèrent pas.

Les pièces produites en cause démontrent que PERSONNE5.) a vendu son ancien appartement et acheté sa nouvelle maison le même jour, de sorte qu'il n'était à aucun moment dans le besoin. En outre, si les bailleurs avaient peur que les locataires ne libèrent pas les lieux pour le 31 janvier 2021, ils auraient pu saisir le tribunal de paix d'une demande en déguerpissement. Ils ne sauraient faire valoir que faute par les locataires de ne pas avoir expressément accepté la résiliation, ils y auraient finalement renoncé.

Au vu de tout ce qui précède, il est établi que le besoin personnel invoqué par les époux GROUPE1.) n'était en réalité qu'un prétexte pour se débarrasser de leurs locataires. Le motif dolosif est ainsi établi et le jugement entrepris est à réformer de ce chef.

Il s'ensuit que les appelants peuvent prétendre à l'allocation de dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

Au vu de l'acharnement des bailleurs, les consorts GROUPE2.) estiment qu'ils peuvent prétendre à l'allocation de dommages et intérêts d'un montant supérieur au montant légal prévu par l'article 14, alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006. Ils réclament des dommages et intérêts à hauteur de deux ans de loyers soit ($24 \times 1.405 =$) 33.720 EUR. En ordre subsidiaire, ils réclament le montant minimal prévu par la loi, à savoir ($12 \times 1.405 =$) 16.860 EUR.

Ils expliquent qu'ils ont dû se loger pendant plusieurs mois auprès d'amis faute de trouver un appartement adéquat. Ils seraient entretemps divorcés en raison des « *embrouilles judiciaires les opposant à leurs anciens bailleurs* ».

Compte tenu du fait que les consorts GROUPE2.) restent en défaut de prouver avoir subi un dommage qui dépasse le montant minimal leur garanti par l'article 14, alinéa 3 précité, il convient de leur allouer la somme de 12 X 1.405, soit 16.860 EUR.

En application des articles 15-1 et 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande des appelants en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt.

Il en résulte que l'appel principal est de ce chef partiellement fondé, tandis que l'appel incident est à déclarer non fondée.

Comme les parties en cause restent en défaut d'établir la condition de l'iniquité requise par la loi, leurs demandes respectives basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ont à bon droit été rejetées en première instance. Pour l'instance d'appel, elles sont également non fondées.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

réformant

porte la condamnation intervenue en première instance au montant de 16.860 EUR,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), épouse GROUPE1.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 16.860 EUR augmentée des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt.

confirme le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les parties de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.), épouse GROUPE1.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée GROSS & ASSOCIES sur ses affirmations en droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.