- Arrêt civil -

Audience publique du huit juin deux mille onze

Numéro 35897 du rôle

Composition:

Carlo HEYARD, président de chambre,
Etienne SCHMIT, premier conseiller,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

RRRGGG, retraité, demeurant à L- ..., 73, rue ...,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 mars 2010,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

VVVSSS, hôtesse de l'air, demeurant à L- ...,

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par contrat du 15 mai 2005, RRRGGG, domicilié à L- ..., 71, rue ..., ci-après le n° 71, a donné en bail à VVVSSS un appartement situé au rez-de-chaussée d'une maison d'habitation à L- ..., 73, rue ..., ci-après le n° 73.

Par courrier recommandé du 8 octobre 2007, RRRGGG a résilié le contrat de bail précité avec effet au 14 mai 2008, en invoquant un besoin personnel dans son chef.

Se basant sur l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (*« 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 »*) et reprochant à RRRGGG de n'avoir pas occupé les lieux dans les trois mois qui ont suivi son départ, VVVSSS a, par exploit d'huissier du 8 avril 2009, donné assignation à RRRGGG à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'y entendre condamner à lui payer en réparation de son préjudice matériel et moral le montant de 7.800 € + 25.000 € + 25.000 € = 57.800 €, ce montant avec les intérêts légaux.

Par jugement du 9 février 2010, le tribunal a déclaré la demande de VVVSSS fondée pour un montant de 8.200 €. Il a condamné RRRGGG à payer à VVVSSS le montant de 8.200 € avec les intérêts légaux à partir du 8 avril 2009, jour de la demande en justice, jusqu'à solde. Il a débouté RRRGGG de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, l'a condamné au paiement d'une indemnité de procédure de 350 € et aux frais et dépens de l'instance.

Pour déclarer la demande fondée pour le montant de 8.200 €, le tribunal a :

- retenu les constatations faites par l'huissier de justice Guy ENGEL dans un procès-verbal de constat du 8 avril 2009 qui a la teneur suivante : *« en date du 8 avril 2009 il a sonné à l'adresse 73, rue ... ; il n'y avait pas de sonnette au nom de RRRGGG ; personne n'a réagi lorsqu'il y a sonné et puis frappé »*

à la porte ; tous les volets de la maison étaient fermés et il n'y avait pas de boîte aux lettres devant cette maison ; il s'est ensuite rendu à la maison no 71, rue ... où sur la sonnette figurait le nom de RRRGGG qui lui a ouvert la porte après qu'il y a sonné ; RRRGGG lui a déclaré avoir résilié le bail de VVVSSS et d'occuper maintenant les deux maisons ; il y avait une boîte aux lettres devant cette maison et les volets des fenêtres n'étaient pas fermés ; des rideaux étaient accrochés aux fenêtres ; dans le passage devant cette maison étaient garées deux voitures » ;

- dit que les formalités administratives (changement d'adresse auprès de la commune, souscription d'une assurance, réexpédition de la poste) effectuées par RRRGGG sont insuffisantes pour prouver une occupation effective, c'est-à-dire une occupation normale et continue, du n° 73 dans le chef de RRRGGG dans le délai légal de trois mois suivant le départ de VVVSSS ;
- écarté pour être trop imprécise l'attestation établie par HHHSSS et versée par VVVSSS ;
- écarté pour être contradictoires l'attestation établie par MMMHHH, versée par VVVSSS, et l'attestation établie par JJJFFF, versée par RRRGGG ;
- conclu que VVVSSS a rapporté la preuve que RRRGGG n'a pas occupé effectivement l'immeuble litigieux dans le délai légal ;
- dit que comme la non-occupation des lieux endéans le délai légal est donnée, l'intention dolosive dans le chef de RRRGGG est établie et que VVVSSS a, dès lors, droit à 7.800 €, montant du loyer d'une année, minimum prévu par l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 ;
- déclaré, à défaut de pièces justificatives, non fondé le volet de la demande relatif à un dommage matériel allégué de 25.000 € ;
- fixé le dommage moral à 400 €.

Par exploit d'huissier du 12 mars 2010, RRRGGG a relevé appel du jugement du 9 février 2010 et a demandé à être déchargé de toutes les condamnations.

VVVSSS a relevé appel incident et a demandé que tous les montants réclamés en première instance lui soient alloués.

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délais de la loi.

L'appelant RRRGGG fait tout d'abord valoir que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas admis qu'il a occupé endéans le délai requis le n° 73.

Il argumente qu'à défaut de visite par l'huissier de l'intérieur du n° 71 - immeuble où les sanitaires ont été hors service - et de l'intérieur du n° 73, les premiers juges ont à tort déduit de sa présence au n° 71 en date du 8 avril 2009, des volets fermés du n° 73 et de l'absence de boîte à lettres et de sonnette à son nom au n° 73 qu'il a continué à occuper le n° 71 depuis le départ de VVVSSS du n° 73. Il argumente que cette occupation du n° 71 est à exclure dès lors qu'il n'est plus propriétaire du n° 71 et que les sanitaires sont inutilisables.

Il qualifie sa présence au n° 71 en date du 8 avril 2009 de présence ponctuelle s'expliquant par le fait que le nouveau propriétaire, qui a acheté le n° 71 en vue de sa destruction et de la reconstruction, lui a laissé les clefs pour pouvoir disposer des lieux à titre de stockage et qu'il a seulement effectué au mois d'avril 2009 des allers-retours entre le n° 71 et le n° 73 pour achever le déménagement complet, déménagement qui a été retardé par le mauvais état dans lequel VVVSSS a laissé le n° 73.

A l'appui de sa version des faits, RRRGGG invoque l'accomplissement des formalités administratives en vue de son déménagement.

Tout en invoquant encore les attestations de HHHSSS et de MMMHHH, VVVSSS demande la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a admis que RRRGGG a continué à occuper le n° 71 après son départ en date du 4 octobre 2008 du n° 73 - date non contestée - et que RRRGGG n'a donc pas occupé le n° 73 endéans le délai prescrit.

Les premiers juges ont à juste titre sur base du constat d'huissier du 8 avril 2009 admis qu'il y a eu continuation de l'occupation effective du n° 71 et qu'il n'y a pas eu occupation effective du n° 73 dans le délai requis.

En effet, même si l'huissier n'a pas visité l'intérieur des immeubles, il n'en demeure pas moins que la présence de RRRGGG au n° 71, les volets ouverts au n° 71 et les volets fermés au n° 73, la présence d'une boîte à lettres et d'une sonnette à son nom au n° 71 et l'absence d'une boîte à lettres et d'une sonnette à son nom au n° 73 établissent la continuation de l'occupation effective, au moins jusqu'au 8 avril 2009, du n° 71 par RRRGGG et la non-occupation effective du n° 73 par RRRGGG.

Les formalités administratives accomplies par RRRGGG, qui n'impliquent pas de contrôle objectif d'une occupation effective, ne sont pas de nature à contredire l'occupation effective du n° 71. A noter d'ailleurs que

l'ordre de réexpédition du courrier du n° 71 au n° 73 ne porte que sur la période du 9 octobre 2008 au 9 novembre 2008.

L'attestation délivrée par JJJFFF, versée par RRRGGG, est à écarter dès lors que JJJFFF rapporte des dires de RRRGGG et fait des affirmations dont il n'est pas établi qu'elles reposent sur ses propres constatations.

Bien que rédigée avec une certaine maladresse, l'attestation de HHHSSS est cependant suffisamment précise en ce qui concerne la période ayant suivi le départ de VVVSSS du n° 73. Cette attestation est partant à prendre en considération. Il résulte de cette attestation qu'après le départ de VVVSSS les volets du n° 73 sont restés fermés pendant des mois, les lumières du n° 71 étaient allumées, le soir RRRGGG a été vu dans la cuisine du n° 71, a travaillé dans le jardin du n° 71 et a continué son ancienne habitude de quitter le dimanche vers midi le n° 71 en compagnie de JJJ FFF.

MMMHHH atteste qu'après le départ de VVVSSS, les volets du n° 73 sont restés fermés, que le soir RRRGGG a pu être vu dans la cuisine et le salon du n° 71 et que le dimanche vers midi RRRGGG a continué son habitude de quitter le n° 71 en compagnie de JJJFFF.

RRRGGG a fourni des versions contradictoires pour expliquer sa présence au n° 71. RRRGGG a expliqué en date du 8 avril 2009 à l'huissier qu'il occupe à la fois le n° 71 et le n° 73. En première instance, il a dit que sa présence au n° 71 s'explique par un sentiment de nostalgie. Actuellement, il avance que sa présence s'explique par son désir de parachever le déménagement du n° 71 au n° 73.

Les attestations de HHHSSS et de MMMHHH, qui se recoupent partiellement, tout comme les versions contradictoires fournies par RRRGGG pour expliquer sa présence au n° 71 corroborent la continuation de l'occupation effective du n° 71 après le départ de VVVSSS du n° 73 en date du 4 octobre 2008 et la non-occupation effective, au moins jusqu'au 8 avril 2009, du n° 73.

Il suit de ce qui précède que les premiers juges ont à juste titre pu décider que RRRGGG n'a pas occupé effectivement le n° 73 dans le délai légal de trois mois après le départ de VVVSSS.

RRRGGG fait valoir qu'en l'absence de volonté de nuire dans son chef, le motif de résiliation n'était pas dolosif et que par conséquent VVVSSS n'a pas droit à des dommages-intérêts.

VVVSSS réplique que l'intention dolosive de RRRGGG est en raison des injures qu'il lui a adressées, des sentiments de haine qu'il lui a portés et de sa volonté de départ du locataire établie.

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 ne va pas emménager 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).

Il ressort d'un jugement du 28 novembre 2007 que RRRGGG a injurié VVVSSS en 2005 et 2006.

Il résulte de l'attestation de HHHSSS que RRRGGG lui a dit en 2005 : « *Hatt soll plenneren. Ech well hatt eraus an ech kréien hatt eraus.* »

Il résulte par ailleurs de l'attestation de MMMHHH qu'à une époque, qui semble cependant se situer après la lettre de résiliation du 8 octobre 2007, RRRGGG a chicané de diverses manières VVVSSS.

Ces agissements de RRRGGG n'établissent pas avec certitude qu'il était dès le 8 octobre 2007 décidé de ne pas occuper le n° 73. Le motif dolosif dans le chef de RRRGGG n'est partant pas établi et VVVSSS n'a donc pas droit au montant des loyers d'une année, soit le montant de 7.800 €.

La non-allocation du montant minimum de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 n'empêche pas le locataire de réclamer au bailleur, qui n'a pas occupé aux fins invoquées les lieux endéans le délai, des dommages-intérêts en raison des dommages moral et matériel subis.

L'appelante sur incident VVVSSS fait grief aux premiers juges de ne pas lui avoir alloué un montant de 25.000 € du chef de dommage matériel. Elle dit que son dommage résulte des frais engendrés par son déménagement. Elle demande à la Cour de fixer le cas échéant son dommage ex aequo et bono. RRRGGG conteste le dommage matériel.

Dès lors que VVVSSS n'a pas versé de pièces attestant des frais de déménagement, les premiers juges ont à juste titre refusé à VVVSSS des dommages-intérêts du chef de préjudice matériel.

VVVSSS reproche à RRRGGG son comportement odieux vis-à-vis d'elle pendant des années, le fait de l'avoir expulsée de sa demeure comme un chien et les tracasseries que le déménagement lui a causés, tracasseries d'autant plus importantes qu'en tant qu'hôtesse de l'air elle n'était pas disponible tout le temps. Elle réclame 25.000 € de dommages-intérêts du chef de préjudice moral.

Le comportement répréhensible de RRRGGG antérieur à la résiliation du 8 octobre 2007 ne se trouve pas en relation causale avec la résiliation elle-même. Il ne permet donc pas l'allocation sur base de l'article 14 de dommages-intérêts du chef de préjudice moral.

La résiliation elle-même ne s'est pas accompagnée de circonstances anormales au moment de la résiliation. VVVSSS n'a partant droit qu'à l'indemnisation des tracas que cause normalement un déménagement. Ces tracas sont - en l'absence de la preuve d'un déménagement rendu particulièrement difficile par les exigences professionnelles de VVVSSS - suffisamment indemnisés par l'allocation de dommages-intérêts de 400 €.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que les dommages-intérêts auxquels VVVSSS a droit sont à réduire à la somme de 400 €.

Il paraît néanmoins équitable d'entériner la décision de première instance allouant à VVVSSS une indemnité de procédure de 350 € et déboutant RRRGGG de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il paraît équitable de laisser à chacune des parties à l'instance d'appel les frais irrépétibles de l'instance d'appel.

Les deux parties sont par conséquent à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Il suit de ce qui précède que l'appel de RRRGGG est partiellement fondé et que l'appel incident de VVVSSS n'est pas fondé.

PAR CES MOTIFS

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

déclare les appels principal et incident recevables ;

déclare l'appel principal partiellement fondé ;

déclare l'appel incident non fondé ;

réformant :

- déclare la demande de VVVSSS fondée pour un montant de 400 € ;

- condamne RRRGGG à payer à VVVSSS un montant de 400 € avec les intérêts légaux à partir du 8 avril 2009 jusqu'à solde ;

confirme le jugement pour le surplus ;

déboute les parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et condamne RRRGGG à la moitié de ces frais et dépens et VVVSSS à l'autre moitié de ces frais et dépens ;

ordonne la distraction des frais et dépens au profit de Maître Claude WASSENICH et de Maître Tom FELGEN, avocats à la Cour concluant qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carlo HEYARD, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.