

Audience publique du quatre juillet deux mille treize

Numéro 39038 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Agnès ZAGO, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

A.), sans état, demeurant à D-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg, du 20 juillet 2012,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

B.), pensionnée, demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit MULLER,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par contrat du 29 juin 2005, B.), domiciliée à L-(...), a donné en bail à A.) une maison d'habitation située à L-(...).

Par courrier recommandé du 4 mars 2009, B.) a résilié le contrat de bail précité avec un préavis de trois mois, en invoquant un besoin personnel dans son chef ; A.) a quitté les lieux loués fin juin 2009.

Reprochant à B.) de n'avoir pas occupé les lieux dans les trois mois qui ont suivi son départ conformément à l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, A.) a, par exploit d'huissier du 28 juillet 2010, donné assignation à B.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'y entendre condamner à lui payer l'indemnité prévue à l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, à savoir la somme de (12 x 1.200 =) 14.400.- EUR, augmentée des intérêts légaux.

Par jugement du 21 mars 2012, le tribunal a déclaré la demande d'A.) non fondée, a débouté chacune des parties de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné la demanderesse aux dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

Pour déclarer la demande non fondée, le tribunal a :

- retenu qu'il appartient au locataire d'établir que dans les trois mois de son départ, les lieux loués n'ont pas été occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation du contrat de bail,
- dit qu'en résiliant le bail pour besoin personnel, B.) a satisfait au texte de loi par le fait d'avoir fait effectuer les travaux de réparation et de remise en état qui s'imposaient, de tels travaux étant à assimiler à une occupation effective des lieux,
- dit qu'il résultait des pièces versées en cause que les travaux de transformation ont débuté en septembre 2009 et que le petit-fils de la bailleuse occupe les lieux depuis le 27 juillet 2010, mais qu'il ne ressortait pas des éléments du dossier qu'B.) aurait pu laisser les différents corps de métier opérer sur place avant le départ de la locataire A.),
- conclu qu'A.) n'a pas rapporté la preuve qu'B.) avait agi en violation des dispositions de l'alinéa 1^{er} de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

Par exploit d'huissier du 20 juillet 2012, A.) a régulièrement relevé appel du jugement du 21 mars 2012, qui lui a été signifié le 3 juillet 2012, pour obtenir la réformation du jugement entrepris.

L'appelante A.) fait tout d'abord valoir que c'est à tort que les juges de première instance ont admis qu'B.) a occupé les lieux aux fins invoquées dans sa lettre de résiliation et dans le délai légal et écarté toute attitude dolosive dans le chef de celle-ci. Elle leur reproche encore d'avoir retenu que l'indication précise du membre de la famille désirant occuper les lieux n'était pas requise.

Elle estime, par ailleurs, avoir établi à suffisance de droit que le petit-fils d'B.) n'a pas occupé l'immeuble dans le délai de trois mois sans qu'aucun cas de force majeure ne l'en ait empêché. Elle conteste, par ailleurs, que l'immeuble litigieux ait nécessité une quelconque rénovation, condition nécessaire pour pouvoir assimiler les travaux à une occupation effective, et que les différents corps de métier n'aient pas pu intervenir avant son déguerpissement des lieux. Elle fait encore valoir qu'à l'exception du remplacement de la chaudière et d'un devis pour l'installation d'une cuisine, B.) n'aurait entrepris aucune démarche en vue de travaux avant fin octobre 2009, date d'expiration du délai de trois mois.

B.) demande qu'il soit constaté, au vu des pièces par elle versées, que les travaux de rénovation et de transformation ont effectivement été entrepris dans le délai légal et que la loi ne pose aucune autre condition.

En ordre subsidiaire, elle offre de prouver, par audition de témoins, les faits suivants :

« Attendu que Madame B.) a résilié pour besoins personnels le contrat de bail du 29 juin 2005 par lettre recommandée du 4 mars 2009 avec effet au 15 juin 2009, sans préjudice de date exacte ;

Qu'en effet, Madame B.) souhaitait mettre la maison sise (...) à disposition de son petit-fils, Monsieur C.), employé des CFL ;

Que Madame A.) a quitté les lieux le 28 juin 2009, sans préjudice de date exacte ;

Que dès avant le départ de la locataire, Madame B.) avait demandé à la société SOC.1.) SàRL un devis pour la réparation de la chaudière ;

Que la société précitée a établi en ce sens un devis n° 280755 en date du 29 octobre 2008, sans préjudice de date exacte ;

Qu'un devis pour les travaux de la cuisine a été établi le 3 août 2009 par la société SOC.2.) SàRL, sans préjudice de date exacte ;

Que les travaux de réparation de la chaudière ont commencé au début du mois de septembre 2009 et après les congés collectifs, sans préjudice de date exacte ;

Que des travaux de carrelage et d'électricité ont eu lieu au courant des mois d'octobre et de novembre 2009, sans préjudice de date exacte ;

Qu'au cours de ces travaux, il est apparu que la maison était plus dégradée que prévu ;

Qu'en effet, après l'arrachage du papier peint, il est apparu que les murs étaient moisis et que cet état avait été caché par l'apposition entre le papier peint et le mur de feuilles d'aluminium ;

Que Monsieur C.) a également entamé, avec son père, Monsieur D.), et avec l'aide de Monsieur E.), divers travaux de rénovation (tapisserie, peinture, plâtrage ...) dans la maison à partir de la fin du mois de septembre 2009, sans préjudice de date exacte ;

Que les carrelages de la salle de bains et de la cuisine ont été refaits par la société SOC.3.) SàRL au courant des mois d'octobre et novembre 2009, sans préjudice quant à une date plus exacte ;

Que la société SOC.2.) SàRL a installé la nouvelle cuisine au courant du mois de février 2010, sans préjudice de date exacte ;

Que depuis, Monsieur C.) continue la rénovation de la maison quand son travail le lui permet ;

Qu'il a emménagé le 28 juillet 2010, sans préjudice de date exacte ;

Qu'enfin, Madame B.) a été malade au cours du mois d'août 2009 (mal de dos et problèmes au niveau de la hanche) et a dû faire une cure au domaine thermal de Mondorf à partir du 15 août 2009, ce qui a retardé le début des travaux. »

En ordre plus subsidiaire, B.) demande qu'il soit constaté que la résiliation du 4 mars 2009 ne présente aucun caractère dolosif et qu'A.) n'établit aucun préjudice dans son chef.

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 ».

En l'espèce, c'est à bon droit que les juges de première instance ont considéré que la résiliation du contrat de bail était régulière, le motif de résiliation indiqué par la partie bailleuse dans sa lettre de résiliation du 4 mars 2009 étant le besoin personnel.

Il ressort encore des pièces versées au dossier, notamment des attestations testimoniales et des factures de différents corps de métier, que les travaux de réparation et de remise en état des locaux, qui sont à assimiler à une occupation effective des lieux, ont été entamés, dès la fin des congés collectifs, à savoir en septembre 2009, soit avant l'expiration du délai légal de trois mois à compter du départ de la locataire des lieux loués. Ainsi, l'installation du nouveau système de chauffage a eu lieu début septembre 2009. Un devis pour la rénovation de la cuisine a été dressé début août 2009 ; en raison de la découverte d'un mur humide dans la cuisine (désordre dû à une infiltration d'eau provenant de la salle de bains), les travaux de rénovation de la cuisine ont été retardés en attendant que le mur endommagé n'ait séché. Lors de la recherche de la cause de l'infiltration, des problèmes d'humidité ont également été découverts dans la chambre à coucher, de sorte que là aussi les travaux de rénovation ont dû être reportés jusqu'au séchage complet du plâtre des murs. Le gendre et le petit-fils de l'intimée présentent encore un planning des travaux de rénovation relatifs au plâtrage, à la pose des carrelages, à la mise en peinture et à la pose de papier peint qu'ils ont effectués, pour la plupart, eux-mêmes. Le petit-fils d'B.) a emménagé dans les lieux le 27 juillet 2010, peu après la fin des travaux de rénovation et de remise en état. Tous ces éléments ne sont pas contredits par la partie appelante, de sorte que l'offre de preuve formulée par l'intimée n'est pas utile en l'espèce.

L'occupation des lieux par B.) dans les trois mois suivant le départ d'A.) est, par conséquent, établie à suffisance de droit.

A.) étant restée en défaut d'établir qu'B.) a violé les dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 ou a eu recours à une manœuvre dolosive afin de refuser la prorogation du bail, la responsabilité de la bailleuse ne saurait être engagée.

L'appel d'A.) n'est, par conséquent, pas fondé.

En tout état de cause, B.) demande l'allocation du montant de 10.000.- EUR sur base des articles 6-1, sinon 1382 du code civil.

Elle fait valoir qu'une première procédure, irrecevable, devant le juge de paix a fait l'objet d'une radiation de la part d'A.) et que la persévérance de l'appelante à continuer une procédure vouée à l'échec en raison des pièces versées aux débats, serait abusive et vexatoire.

B.) ne démontre pas que le droit d'appeler d'A.) d'un jugement qui n'a pas fait droit à ses prétentions, a dégénéré en abus ; elle ne fait état ni d'un acte de malice ou de mauvaise foi, ni d'un acte de légèreté blâmable, ni ne fournit de précision quant au préjudice par elle subi par l'exercice de la voie de recours de la part d'A.).

La demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est, dès lors, à rejeter comme non fondée.

Au vu de la décision à intervenir, la demande d'A.) en obtention d'une indemnité de procédure pour les deux instances est à rejeter pour n'être pas fondée.

B.) demande une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. L'équité commande, en l'espèce, de faire application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel ; la Cour alloue, à ce titre, à B.) le montant de 1.500.- EUR.

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 l'appel recevable,

le déclare non fondé,

en déboute,

confirme le jugement entrepris,

déboute B.) de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

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

condamne A.) à payer à B.) une indemnité de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne A.) aux frais de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Albert RODESCH, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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