

Texte pseudonymisé

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

**No. 684 / 23
du 5 juin 2023**

Audience publique du lundi, cinq juin deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

I) (D-CIV-45/22)

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

parties demanderesses,

représentées par Maître Alain BINGEN, susdit,

e t :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

II) (D-CIV-78/22)

- 1) **PERSONNE1.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

parties demanderesses,

représentées par Maître Alain BINGEN, susdit,

e t :

- 1) **PERSONNE4.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE5.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

représentées par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS :

AD I.)

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 1^{er} juin 2022, les parties demanderesses firent citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 17 juin 2022 à 9.30 heures devant le tribunal de paix de Diekirch pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit.

AD II.)

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 18 octobre 2022, les parties demanderesses firent citer les parties défenderesses à comparaître à l'audience publique du vendredi, 11 novembre 2022 à 9.30 heures devant le tribunal de paix de Diekirch pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit.

Les affaires furent utilement retenues à l'audience publique du lundi, 22 mai 2023.

Maître Alain BINGEN, représentant des parties demanderesse, donna lecture des citations introductives d'instance et exposa les affaires.

Maître Marc WALCH, représentant des parties défenderesse, fut entendu en ses explications et moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par exploit d'huissier du 1^{er} juin 2022, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait citer PERSONNE3.) pour l'entendre condamner à leur payer la somme de 13.200.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par exploit d'huissier du 18 octobre 2022, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait citer PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) pour voir ordonner qu'ils seront tenus de reprendre l'instance introduite par les requérants contre PERSONNE3.) et, à défaut de ce faire, voir dire que la cause sera tenue pour reprise et qu'il sera passé outre au jugement du fond. Ils ont encore requis la condamnation des cités au paiement de la somme de 13.200.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice ainsi que d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Au vu de la connexité entre les affaires introduites par exploits d'huissier en date des 1^{er} juin 2022 et 18 octobre 2022 et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu d'ordonner la jonction des prédites affaires et inscrites sous les numéros du rôles D-CIV-45/22 et D-CIV-78/22 et de statuer par un seul et même jugement.

L'exploit d'huissier de justice du 1^{er} juin 2022, ainsi que l'exploit d'huissier de justice du 18 octobre 2022 en reprise d'instance, régulièrement introduits et non autrement contestés, sont recevables en la pure forme.

A l'appui de leur demande, les requérants font valoir qu'en date du 16 mai 2000, ils auraient, en qualité de locataires, conclu un contrat de bail avec PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE6.), en qualité de bailleurs, relatif à une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.). Par courrier recommandé du 29 janvier 2021, les bailleurs auraient résilié le bail avec effet au 1^{er} août 2021 « au motif d'avoir besoin des lieux loués pour les occuper nous-mêmes ». Par requête déposée le 26 mars 2021 au greffe du tribunal de paix de Diekirch, les requérants auraient sollicité une prolongation du délai de résiliation et par jugement du 14 juillet 2021, ce délai aurait été prolongé jusqu'au 31 mars 2022. PERSONNE1.) et son épouse

PERSONNE2.) auraient déguerpi des lieux en date du 30 décembre 2021, le loyer pour le mois de décembre 2021 ayant été dûment réglé. Depuis leur départ de la maison, les lieux seraient inoccupés à ce jour, et ce contrairement aux motifs indiqués, et n'auraient fait l'objet de quelconques travaux. Il se serait avéré que le motif de résiliation serait fallacieux et n'aurait constitué qu'un prétexte pour obtenir le départ des preneurs après plus de vingt ans de location. S'appuyant sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les requérants demandent la condamnation des cités au paiement du montant de 12 mois de loyers, soit $12 \times 1.100 = 13.200.-$ euros alors que le motif indiqué dans l'acte de dénonciation aurait été manifestement dolosif.

À l'audience du 22 mai 2023, les requérants ont précisé qu'au moment de la résiliation, PERSONNE3.) et son épouse auraient habité leur maison sise à L-ADRESSE4.). Leur fils PERSONNE4.) aurait déclaré vis-à-vis des requérants vouloir faire occuper la maison au ADRESSE3.), par sa propre fille PERSONNE7.) alors qu'elle en aurait besoin pour l'exploitation de son cabinet de pédicure. Il aurait également été question d'une vente de cette maison et d'une proposition en ce sens faite aux requérants suivant note dactylographiée jointe au courrier de résiliation. En tout cas, ni PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE6.), ni PERSONNE7.) n'auraient jamais emménagé dans la maison en question de sorte que le besoin personnel invoqué n'aurait pas été respecté. En date du 25 mars 2021, les époux PERSONNE8.) auraient même fait donation à leur fils unique PERSONNE4.) de la maison au ADRESSE3.), ce qui démontrerait de façon flagrante l'absence de besoin personnel. Ainsi, à l'époque où l'état de santé des époux PERSONNE8.) se serait prétendument dégradé, ceux-ci n'auraient plus été les propriétaires de la maison en cause. En date du 10 mars 2022, PERSONNE4.) et son épouse auraient vendu la maison au ADRESSE3.) et en date du 6 mai 2022, PERSONNE3.) aurait vendu sa maison au ADRESSE4.). PERSONNE6.), épouse PERSONNE3.), serait décédée le DATE1.) et PERSONNE3.) le DATE2.). Il serait évident qu'en janvier 2021, alors que les époux PERSONNE8.), âgés de 87 respectivement 90 ans, occupaient une maison quasi identique, ils n'auraient pas sérieusement envisagé de déménager dans la maison sise au ADRESSE3.). Le motif n'aurait donc à aucun moment correspondu à la réalité et le seul objectif aurait été de se débarrasser de la famille PERSONNE9.).

PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) concluent à l'irrecevabilité de la demande en invoquant un accord entre parties aux termes duquel les locataires renonceraient à toute action en justice en contrepartie du paiement de la somme de 1.000.- euros, montant dûment réglé par les défendeurs. À titre subsidiaire, ils tiennent à rappeler que le besoin personnel s'apprécierait au jour de la résiliation. Ainsi, les époux PERSONNE8.) auraient constaté que leur maison au ADRESSE3.), constituerait une bonne alternative par rapport à leur logement actuel de sorte qu'ils auraient décidé de résilier le bail avec les parties demanderesses et d'y aller habiter. Malheureusement leur état de santé se serait très rapidement dégradé et ils seraient allés habiter chez leur fils PERSONNE4.) à

ADRESSE2.). Après le décès de PERSONNE6.), PERSONNE3.) aurait intégré une maison de soins. La circonstance de la maladie aurait constitué pour les époux PERSONNE8.) un cas de force majeure qui les aurait empêché d'aller habiter dans leur maison dans la ADRESSE3.) et de ce fait, les requérants seraient à débouter de leur demande. Subsidiairement, il n'existerait en l'occurrence aucun dol dans le chef des anciens bailleurs de sorte que la demande en paiement, équivalente à une année de loyers, ne serait pas fondée. Dès lors les demandeurs devraient rapporter la preuve d'un préjudice dans leur chef ce qu'ils resteraient en défaut de faire. Par conséquent leur demande serait encore non fondée. Subsidiairement, le préjudice serait à évaluer *ex aequo et bono*. À titre de remarque finale, les demandeurs ont formellement contesté qu'eux-mêmes ou feu PERSONNE3.) auraient été à l'origine de la note dactylographiée invoquée par les requérants.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) y répliquent en faisant valoir que l'échange de courriels entre PERSONNE4.) et PERSONNE2.) ne constituerait aucunement une renonciation de leur part à exercer la présente action en justice. La discussion se serait limitée au solde de la caution à rembourser. Quant au fond, ils ont encore une fois souligné que PERSONNE3.) serait tombé malade à un moment où il n'aurait plus été propriétaire de la maison sise dans la ADRESSE3.). Il découlerait de l'ensemble des éléments de la cause que ce serait PERSONNE4.) qui aurait été parfaitement au courant de la situation et qui en aurait profité.

S'agissant de la prétendue transaction dont font état les défendeurs, il résulte de l'échange de courriels du 22 janvier 2022 que PERSONNE4.) a déclaré payer 1.000.- euros aux anciens locataires au cas où ceux-ci renoncent au paiement de la caution, de deux factures SOCIÉTÉ1.) et du restant de mazout dans la cuve.

Il n'y est aucunement question d'une renonciation à un droit d'indemnisation dans le cas d'une non-occupation des lieux suivant le motif de besoin personnel.

Par ailleurs, une telle transaction, si elle existait, ne saurait valoir renonciation dans le chef des locataires à réclamer des dommages et intérêts pour défaut d'occupation des bailleurs des lieux loués dans le délai légal prévu, alors que la renonciation, pour être valable, doit intervenir après la naissance du droit à indemnisation.

Dans ces circonstances, il n'y a pas eu de transaction au regard des articles 2044 à 2058 du Code civil et partant le moyen d'irrecevabilité invoqué par PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) est à rejeter comme non fondé.

La demande est partant recevable.

PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) ne s'opposent pas à la demande en reprise de l'instance introduite contre feu PERSONNE3.).

Il n'est ensuite pas contesté que le bail du 18 mai 2000 conclu entre les époux PERSONNE8.), en tant que bailleurs, et les époux PERSONNE9.), en tant que

locataires, a été résilié par courrier recommandé du 29 janvier 2021 pour besoin personnel dans le chef des époux PERSONNE8.). Le délai initial de résiliation du 1^{er} août 2021 a été, suivant jugement du tribunal de paix de Diekirch du 14 juillet 2021, prolongé jusqu'au 31 mars 2022.

Par acte de donation en date du 25 mars 2021, les époux PERSONNE8.) ont fait donation de la maison sise au ADRESSE3.), à leur fils unique PERSONNE4.).

Par ailleurs, il n'est pas contesté que les requérants ont quitté ladite maison le 30 décembre 2021.

Il est par ailleurs constant en cause que PERSONNE3.) est décédé le DATE2.) et que sa succession est dévolue à son fils PERSONNE4.), marié sous le régime matrimonial de la communauté universelle à PERSONNE5.).

Les parties défenderesses n'ont pas contesté non plus que l'immeuble en question n'a jamais été occupé par PERSONNE3.).

L'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, article qui est de la teneur suivante :

« 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. »

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base de l'article 14 précité, il suffit à l'ancien locataire de prouver le fait matériel 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. Cette preuve rapportée, le bailleur est responsable de plein droit. Il ne peut pas s'exonérer de l'obligation que l'article 14 lui impose en prouvant qu'il n'a pas commis de faute, mais seulement en rapportant la preuve d'un cas de force majeure qui a empêché l'utilisation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation.

L'article 14 a pour but de prévenir un exercice abusif que le bailleur serait amené à faire de son droit de reprise qu'il détient de l'article 12 de la loi. Le locataire qui quitte, même volontairement, les lieux loués à la suite d'une résiliation du bail pour

besoin personnel, peut prétendre à des dommages et intérêts si les conditions d'application de l'article 14 de la loi sont données.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, la charge de la preuve de la réunion des conditions d'application de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 incombe aux époux PERSONNE9.).

Il est établi par les débats tenus à l'audience ainsi que les pièces versées en cause que feu les époux PERSONNE8.) n'ont jamais occupé personnellement les lieux anciennement loués aux époux PERSONNE9.), de sorte que les conditions d'application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 se trouvent en principe remplies.

Les défendeurs entendent s'exonérer de la responsabilité de plein droit encourue par l'aggravation de l'état de santé des époux PERSONNE8.) au point d'empêcher leur déménagement, celle-ci constituant, selon eux, un cas de force majeure ayant empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation.

Les caractères de la force majeure sont l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd. 2014, n° 1068).

En ce qui concerne l'irrésistibilité, il ne peut y avoir exonération au titre de la force majeure que si l'événement allégué a rendu impossible l'observation du devoir ou l'exécution de l'obligation. Il n'en est ainsi que si l'événement est tel que l'agent ne peut rien faire lorsqu'il se produit ; il ne peut ni en empêcher la réalisation ni en éviter les effets dommageables (Jurisclasseur civil code, art. 1382 à 1386, fasc. 161, n° 19).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent, à n'avoir pu prévoir l'événement irrésistible. Cela signifie que l'imprévisibilité exigée n'est pas une imprévisibilité absolue. Une telle condition ne serait d'ailleurs presque jamais remplie, car tout événement est en soi prévisible. L'imprévisibilité requise est donc seulement l'absence raisonnable de prévisibilité, l'absence de prévisibilité pour l'homme normal (Jurisclasseur civil code, préc., n° 48).

Il ressort des pièces versées de la part des défendeurs qu'à la fin de l'année 2021, l'état de santé tant de PERSONNE3.) que de son épouse PERSONNE6.) a effectivement commencé à se dégrader.

Le tribunal tient toutefois à souligner qu'au moment de la résiliation du bail, PERSONNE3.) était âgé de 87 ans tandis que PERSONNE6.) était âgée de 90 ans.

Outre le fait que le certificat du Docteur PERSONNE10.) du 9 novembre 2022 parle de « diverses affections médicales chroniques » existant depuis 2019 dans le chef des prédites personnes, le tribunal se doit de constater qu'au vu de l'âge des

bailleurs, de tels problèmes de santé n'étaient, hélas, pas imprévisibles au moment de la résiliation du bail pour besoin personnel.

Au vu de ce qui précède, le tribunal retient ainsi que même à supposer établi le fait que l'état de santé de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE6.) ne se soit empiré qu'après la résiliation du bail, cet état des choses n'était en rien imprévisible pour eux et ne saurait partant pas non plus constituer un cas de force majeure dans leur chef.

Au vu de l'ensemble de ce qui précède, les défendeurs ne s'exonèrent pas de la responsabilité encourue en vertu des dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et les requérants ont donc droit à indemnisation.

A titre d'indemnisation, les époux PERSONNE9.) réclament le montant de 13.200.- euros, correspondant à douze mois de loyers à titre d'indemnité pour résiliation dolosive du contrat de bail.

Il est de principe que des dommages et intérêts sont dus par le bailleur, même si la non-occupation n'est pas due à une mauvaise foi de sa part ou si le besoin personnel a disparu après la résiliation du contrat de bail sans que le bailleur n'ait pu le prévoir.

Toutefois, si le bailleur est de bonne foi, le locataire doit, pour pouvoir prétendre à des dommages et intérêts, établir l'étendue réelle du préjudice qu'il a subi.

Par contre, si le tribunal constate que le motif invoqué par le bailleur pour empêcher la prorogation légale était dolosif – c'est-à-dire qu'il présente le caractère d'une manœuvre frauduleuse pour tromper le locataire, alors que le bailleur de mauvaise foi n'avait jamais l'intention d'occuper les lieux – la loi impose aux juges un montant minimal : le locataire a alors droit à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. Dans ce cas, si le locataire n'a plus besoin de prouver son préjudice, il doit néanmoins établir le caractère trompeur du motif de résiliation invoqué par le bailleur (V. p.ex. Tribunal Lux., XIe chambre, jgt n° 195/16 du 4 novembre 2016).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006, le locataire n'a droit, en cas de non-occupation des lieux par le bailleur endéans le délai prescrit, 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.

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

Sur base des éléments de la cause, le tribunal retient que les bailleurs ont procédé à la résiliation du bail pour un prétendu besoin personnel alors que le déménagement projeté paraît incongru à plusieurs égards. Tel que relevé antérieurement, il paraît hautement invraisemblable que des bailleurs, âgés de 87 et 90, décident sans raison apparente de changer de résidence en optant pour une maison sise dans la même localité, d'un gabarit semblable et ne leur offrant aucun avantage particulier.

Le tribunal prend comme preuve ultime, s'il en fallait, de l'intention dolosive des bailleurs le fait qu'en date du 25 mars 2021, soit deux mois après la résiliation et à quatre mois de l'expiration du délai de résiliation, procèdent à la donation de l'immeuble qu'ils ont déclaré vouloir habiter, sans pour autant se réserver un droit d'habitation ou d'usufruit.

Les prédicts faits démontrent à suffisance l'absence totale de volonté dans le chef des bailleurs d'y aller habiter.

En procédant de la sorte, le tribunal estime que les bailleurs ont agi avec une intention dolosive.

Le motif dolosif étant ainsi établi dans le chef des époux PERSONNE8.), les époux PERSONNE9.) peuvent donc prétendre au montant minimal d'un an de loyers prévu par l'alinéa 3 de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Au vu du libellé de ce texte, le loyer mensuel à prendre en considération pour le calcul des dommages et intérêts est celui que les demandeurs ont dû payer pendant le bail, soit 1.100.- euros par mois, de sorte que ces derniers ont droit au montant réclamé de 13.200.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.), reprenant l'instance introduite contre feu PERSONNE3.), à régler aux époux PERSONNE9.) le montant total de 13.200.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal considère qu'il serait effectivement inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens. Il convient de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à concurrence de la somme de 800.- euros et de condamner PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) à leur payer le prédit montant.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

ordonne la jonction des affaires inscrites sous les numéros du rôles D-CIV-45/22 et D-CIV-78/22 ;

reçoit la demande et la reprise d'instance en la forme ;

donne acte à PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) qu'ils reprennent l'instance introduite contre PERSONNE3.), décédé le DATE2.) ;

dit fondée la demande pour le montant de 13.200.- euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juin 2022 jusqu'à solde ;

partant **condamne** PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) la somme de 13.200.- euros avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} juin 2022 jusqu'à solde ;

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de la somme de 800.- euros ;

partant **condamne** PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) le montant de 800.- euros ;

condamne PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.