

Audience publique du 4 février 2021

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

- 1) AAAAAAAAA, et son épouse
- 2) BBBBBBBB, les deux demeurant à

demandeurs au principal,
défendeurs sur reconvention, comparant par Maître Clara PEVERGNE, avocat, en remplacement de Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

- 1) CCCCCCCC,
- 2) DDDDDDDD, les deux demeurant à

défendeurs au principal,
demandeurs par reconvention, comparant par Maître Catia OLIVEIRA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 18 septembre 2020 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe elle fut appelée à l'audience publique du 19 novembre 2020, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 14 janvier 2021 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Par requête déposée le 18 septembre 2020 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAAAAAAA et son épouse BBBBBBBB font convoquer CCCCCCCC et DDDDDDDD à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout

à leur payer le montant de 9.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour cause de résiliation abusive du contrat de bail.

AAAAAAA etBBBBBBBB sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, l'augmentation du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du 3^e mois qui suit la notification du jugement à intervenir, la condamnation de CCCCCCCC et de DDDDDDDD à leur payer une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à leur rembourser le montant de 1.500.- euros déboursé à titre de frais d'avocat.

Ils se réservent encore tous droits, notamment celui d'augmenter leur demande en cours d'instance.

Prétentions des parties :

A l'appui de leur demande AAAAAAAA etBBBBBBBB exposent qu'ils étaient locataires d'une maison jusqu'au mois d'août 2019, que la maison fut vendue durant le bail - à savoir le 31 mai 2019 - à CCCCCCCC et à DDDDDDDD, que le bail fut résilié par l'intermédiaire du mandataire de ces derniers en date du 17 juin 2019 pour cause de besoin personnel, que cette résiliation était abusive pour la raison que les parties défenderesses n'ont jamais eu l'intention d'y aller vivre, qu'elles ont en effet immédiatement après leur départ entrepris des travaux de rénovation et que la maison fut mise en vente dès l'achèvement des travaux de rénovation.

Ils réclament le montant de 9.000.- euros correspondant à douze loyers de 750.- euros.

A l'audience des plaidoiries, le mandataire de AAAAAAAA et d'BBBBBBBB se réfère à la requête introductive d'instance et maintient tous les chefs de la demande.

A l'audience publique du 14 janvier 2021, le mandataire de CCCCCCCC et de DDDDDDDD soulève l'incompétence matérielle du tribunal siégeant en matière de bail à loyer en faisant valoir que l'action n'a pas trait à un litige se mouvant entre bailleurs et locataires, mais que la demande est basée sur la responsabilité délictuelle, de sorte que l'affaire aurait dû être portée devant le juge siégeant en matière civile et ce en utilisant la procédure ordinaire.

A titre subsidiaire, il soulève encore l'incompétence territoriale eu égard au fait que ses mandats sont domiciliés à et que le tribunal de paix de Luxembourg serait compétent *ratione loci*.

Au fond, le mandataire de CCCCCCCC et de DDDDDDDD conteste encore l'intégralité des demandes formulées par AAAAAAAA et parBBBBBBBB et il formule une demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil.

Par ailleurs, il sollicite une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il convient de lui en donner acte.

Le mandataire de CCCCCCCC et de DDDDDDDD expose que ses mandants ont acquis la maison pour y vivre, qu'ils y ont déménagé, qu'ils se sont rendus compte une fois installés que des travaux devaient être entrepris pour cause d'insalubrité et qu'ils ont dû demander un prêt pour pouvoir entreprendre des travaux d'assainissement.

Il ajoute que le prêt fut refusé à ses mandants et que désespérés, ces derniers ont dû vendre la maison.

Il donne par ailleurs à considérer que AAAAAAAAA et BBBBBBBB n'ont toujours pas réglé les arriérés de loyers s'élevant au montant de 1.800.- euros auxquels ils furent condamnés par le jugement rendu en mai 2020 par le tribunal de ce siège autrement composé.

Il fait par ailleurs valoir que le loyer initial était fixé à 450.- euros et que le montant réclamé à titre d'indemnité mensuelle de 750.- euros constitue précisément le montant du loyer réclamé par ses mandants en application du prix d'acquisition de la maison que les parties requérantes refusaient cependant de payer.

Il considère que les parties requérantes sont particulièrement de mauvaise foi dans le présent dossier.

Le mandataire de AAAAAAAAA et d'BBBBBBBBB considère que le tribunal saisi est compétent et il conteste les demandes formulées par les parties défenderesses.

Motifs de la décision :

- la compétence du tribunal saisi :

L'article 19 de la loi sur le bail à loyer dispose que « *le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles* ».

L'article 3,3° du nouveau code de procédure civile prévoit dans le même sens que : « *par dérogation à l'article précédent, le juge de paix connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* ».

Il découle de ces textes que la compétence du juge de paix s'étend non seulement à l'existence du contrat et à l'exécution des obligations normales entre bailleurs et locataires, ainsi qu'à la résiliation du bail, mais qu'elle comprend en outre toutes les contestations pouvant résulter de l'inexécution d'une obligation quelconque du bailleur ou du preneur.

La compétence du juge de paix tient à la seule nature du contrat. Dès lors le juge de paix, compétent pour statuer sur les contestations en matière de bail à loyer des immeubles, reste compétent pour en connaître après l'expiration du bail, même si l'instance a été introduite après la fin du bail.

Il s'agit d'une règle de compétence d'exception qui est d'interprétation stricte. L'incompétence en raison de la nature du litige est d'ordre public et le juge doit soulever ce moyen d'office (M. HARLES, Chronique de Jurisprudence en matière de bail à loyer, Pas. n° 2/2001, n° 216, p. 390).

En l'espèce, AAAAAAAA etBBBBBBBB demandent au tribunal de dire que la résiliation du contrat de bail pour cause de besoin personnel a été abusive pour demander l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 9.000.- euros sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Conformément aux développements de CCCCCCCC et de DDDDDDDD, l'action en dommages-intérêts pour non-occupation des lieux aux fins invoquées lors de la résiliation du bail ne constitue pas une contestation entre bailleurs et preneurs relative à l'exécution des baux d'immeubles, telle que visée par l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile pour attribuer compétence au juge de paix (TAL, Xe chambre, jugement civil no 98/2018 du 20.04.2018, rôle no 181304).

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 (M. HARLES, Chronique de Jurisprudence en matière de bail à loyer, Pas. n° 2/2001, n° 218, Diekirch 19 décembre 1956, Pas. 17, p. 80, Lux. 14^{ème} ch. 18 janvier 2011, n° 126118 du rôle et Lux. 8^{ème} ch. 6 mars 2012, n° 132 878 du rôle).

Il s'ensuit que le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer est incompétent *ratione materiae* pour connaître des demandes de AAAAAAAA et d'BBBBBBBB.

- la demande de CCCCCCCC et de DDDDDDDD en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire :

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

La jurisprudence n'entend pas sanctionner le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais c'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui permet à l'adversaire, qui en a subi un dommage, de réclamer une indemnisation.

L'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessein de nuire au plaignant.

Il fut longtemps admis que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (cf. Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, page 160, par V. Normand).

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les différents degrés de juridiction et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits - ou du moins ce que l'on considère comme tels - soient reconnus légitimes (cf. Cour d'appel, 21 mars 2002, rôle no 25297).

Or, en l'espèce, il ressort clairement du registre national des personnes physiques que CCCCCCCC et DDDDDDDD ont vécu dans la maison acquise en date du 31 mai 2019 pendant la période allant du 12 décembre 2019 jusqu'au 24 juillet 2020.

Par ailleurs, il ressort des pièces versées en cause que par courrier du 4 juillet 2020 le mandataire de AAAAAAAA et d'BBBBBBBB a informé le mandataire de CCCCCCCC et de DDDDDDDD que ses mandants ne sont pas en mesure de régler le montant de la condamnation et qu'il requiert pour ses mandants le montant de (12 x 450 =) 5.400.- euros – et non pas (12 x 750 = 9.000.- euros) – à titre d'indemnisation pour violation abusive du contrat de bail.

Le mandataire de CCCCCCCC et de DDDDDDDD a répondu en date du 7 juillet 2020 que ses mandants contestent formellement la demande basée sur la résiliation abusive du bail.

Finalement, il ressort encore des pièces versées en cause que les mandants de Maître ALEXANDRE étaient parfaitement conscients de l'insalubrité des lieux et que c'est précisément pour cette raison qu'ils se sont opposés à l'augmentation du loyer réclamée par les nouveaux propriétaires (cf. courrier du 5 juillet 2019 adressé à Maître VALENTE).

Ils pouvaient dès lors s'imaginer que les parties défenderesses allaient procéder à quelques travaux d'assainissement de la maison avant d'y aller vivre.

Au vu de ces considérations, la demande de CCCCCCCC et de DDDDDDDD en paiement des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer fondée.

Le tribunal évolue les dommages et intérêts au montant de 500.- euros.

Il convient de condamner AAAAAAAA et BBBBBBBB solidairement au paiement du montant de 500.- euros en application de l'article 220 du code civil.

- la demande de CCCCCCCC et de DDDDDDDD en paiement d'une indemnité de procédure :

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, arrêt no 60/15 du 2 juillet 2015, no 3508 du registre).

Au vu des éléments du dossier, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de CCCCCCCC et de DDDDDDDD est à déclarer fondée pour le montant de 350.- euros.

En application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de condamner AAAAAAAA etBBBBBBBBB solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

donne acte à CCCCCCCC et à DDDDDDDDD de leur demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts à hauteur de 1.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil ;

donne acte à CCCCCCCC et à DDDDDDDDD de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

se déclare **incompétent** pour connaître de la demande de AAAAAAAA et deBBBBBBBBB en paiement du montant de 9.000.- euros pour cause de résiliation abusive du contrat de bail ;

reçoit les demandes de CCCCCCCC et de DDDDDDDDD en la forme ;

dit **fondée** la demande de CCCCCCCC et de DDDDDDDDD en paiement d'indemnités pour procédure abusive et vexatoire ;

condamne AAAAAAAA etBBBBBBBBB solidairement à payer à CCCCCCCC et à DDDDDDDDD la somme de 500.- euros (**cinq cents euros**) ;

dit **fondée** la demande de CCCCCCCC et de DDDDDDDDD en paiement d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne AAAAAAAA etBBBBBBBBB solidairement à payer à CCCCCCCC et à DDDDDDDDD la somme de 350.- euros (**trois cent cinquante euros**) ;

condamne AAAAAAAA etBBBBBBBBB solidairement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES