Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00285

Audience publique du jeudi vingt-trois octobre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-06325 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de ADRESSE5.), du 12 juin 2023,

comparaissant par Maître Nicolas CHELY, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE5.),

ET

1. PERSONNE2.), et
2. PERSONNE3.), demeurant ensemble à ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par Maître Sandra MAROTEL, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE5.).

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Suivant contrat de bail du 5 janvier 2021, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après : « les époux PERSONNE4.) ») ont donné en location à PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1.) ») une maison d'habitation sise à ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 4.000.- euros.

En date du 15 février 2022, les époux PERSONNE4.), résidant à cette date à ADRESSE4.), ont résilié le prédit contrat de bail pour besoin personnel.

Suivant convention de résiliation d'un commun accord du 5 avril 2022, PERSONNE1.) s'est engagé à quitter les lieux pour le 1er juin 2022 et les époux PERSONNE4.) se sont, quant à eux, engagés à prendre en charge les frais de remise en peinture (partant, de ne pas appliquer la « *clause de peinture* » stipulée dans le contrat de bail à charge du locataire), à payer à PERSONNE1.) un montant forfaitaire de 1.000.- euros, et ont renoncé au paiement des loyers du mois d'avril 2022 et de mai 2022, soit à la somme totale de 8.000.- euros.

Par exploit d'huissier de justice du 12 juin 2023, PERSONNE1.) a fait assigner les époux PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège, afin de les voir condamner *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer, à titre de dommages et intérêts pour agissement dolosif, une somme de 48.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 3 janvier 2023, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, en sus d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué qui affirme en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-06325 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par ordonnance du 13 mai 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 25 juin 2025 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 25 septembre 2025 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.)

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il résulterait des attestations testimoniales rédigées par ses anciens voisins, que les époux PERSONNE4.) n'auraient pas occupés personnellement la maison sise à ADRESSE5.) suite à la résiliation du contrat de bail.

Il soutient qu'une occupation de moins de trois mois ne serait pas suffisante pour constituer une occupation effective au sens de l'article 14 de la loi sur le bail à loyer.

PERSONNE1.) indique encore avoir constaté que les époux PERSONNE4.) auraient, par l'intermédiaire d'une agence dénommée SOCIETE1.), remis en location l'immeuble sise à ADRESSE3.), et réclamé un loyer conséquent de 5.000.- euros.

Compte tenu de ce qui précède, le contrat de bail aurait été manifestement résilié non pas afin d'occuper personnellement les lieux mais pour augmenter le loyer ou pour « *se débarrasser illégalement* » du locataire.

Les époux PERSONNE4.) auraient fait preuve d'un agissement dolosif en ce qu'ils n'auraient pas occupé personnellement les lieux donnés en location dans le délai de trois mois tel que stipulé à l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de sorte qu'ils seraient redevables d'une indemnisation correspondant aux loyers d'une année.

Face aux contestations adverses, PERSONNE1.) fait valoir que les époux PERSONNE4.), désormais établis à ADRESSE6.), seraient en aveu judiciaire de n'occuper l'immeuble sis à ADRESSE3.), que de manière temporaire lors de leur séjour au ADRESSE5.). Or, l'on ne saurait justifier d'une occupation personnelle effective tout en reconnaissant qu'il ne s'agisse que d'une résidence secondaire utilisée de manière sporadique. Le besoin d'occupation ne serait dès lors pas effectif notamment eu égard à son caractère nécessairement périodique et temporaire.

Compte tenu du faisceau d'indices concordants, le besoin personnel aurait été invoqué de manière dolosive ; les époux PERSONNE4.) ayant pertinemment su qu'ils allaient redéménager à ADRESSE6.).

Par ailleurs, aucune pièce du dossier ne démontrerait une occupation effective et durable depuis la libération des lieux en juin 2022 jusqu'au déménagement des époux PERSONNE4.) à ADRESSE6.) en septembre 2022.

Les pièces versées dateraient essentiellement de l'année 2023 et ne démontreraient pas une occupation effective et durable des lieux au plus tard en septembre 2022. Non seulement les factures d'électricité SOCIETE2.) seraient adressées à

PERSONNE2.) à son adresse parisienne sise à ADRESSE7.) mais le simple fait de souscrire un contrat pour maintenir l'électricité et le gaz ne démontrerait pas une occupation effective des lieux par le souscripteur dans les trois mois de la libération des lieux loués. Le fait que les deux constats d'huissier des 11 janvier et 11 juillet 2023 attestent une présence sur les lieux, ne démontrerait aucunement une occupation effective et durable, encore moins alors qu'il est constant en cause que le domicile principal des époux PERSONNE4.) se situe à ADRESSE6.).

En ce qui concerne les pièces émanant du ALIAS1.), PERSONNE1.) fait plaider que celles-ci ne seraient pas pertinentes. Tout au plus, elles feraient état d'une demande d'inscription scolaire à titre conservatoire, et ce, au mois de novembre 2021.

En réplique aux contestations adverses, PERSONNE1.) soutient que la délocalisation du poste de travail de PERSONNE2.) à ADRESSE6.) ne constituerait pas un cas de force majeure, alors qu'un tel événement ne serait ni imprévisible, ni irrésistible. De plus, il ne serait pas crédible que l'ouverture d'un bureau d'avocat à ADRESSE6.) « *se décide et s'organise si vite du jour au lendemain* » et que l'employeur puisse « *imposer à quelqu'un qui après avoir passé plusieurs années à ADRESSE8.), qui rentrerait soi-disant au pays, de repartir soudainement à l'étranger avec toute la famille* ».

Les époux PERSONNE4.)

Les époux PERSONNE4.) concluent au débouté de la demande de PERSONNE1.) et demandent à se voir octroyer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros et la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat constitué.

Ils expliquent avoir vécu au ADRESSE5.) de 2004 à 2015 et y avoir fondé leur famille et construit leur carrière professionnelle. En 2011, ils auraient acquis l'immeuble litigieux sis à ADRESSE3.), pour y constituer leur domicile familial.

En 2015, PERSONNE2.) aurait été nommé associé au sein du cabinet d'avocat SOCIETE3.) à ADRESSE5.) et choisi, en cette qualité, pour diriger le bureau annexe sis à ADRESSE8.).

Dans ce contexte, les époux PERSONNE4.), ensemble avec leurs trois enfants, auraient déménagé à ADRESSE8.), en août 2015.

Au début de l'année 2022 et dans le contexte de la crise sanitaire liée au Covid 19, les époux PERSONNE4.) auraient été contraints de rentrer précipitamment au ADRESSE5.), la gestion de la crise sanitaire à ADRESSE8.) s'étant avérée anxiogène et dangereuse notamment pour la santé et la sécurité de leurs trois enfants. En effet, la politique stricte de zéro Covid en ADRESSE9.) aurait prôné l'isolement de toute personne testée positive et les enfants, peu importe leur âge, auraient pu être séparés de leurs parents.

De plus, nul ne pouvait quitter la région administrative spéciale de ADRESSE4.) sans être contraint de subir une quarantaine de trois semaines au retour et aux frais des personnes mises en quarantaine.

D’ailleurs, ces restrictions drastiques auraient empêché les époux PERSONNE4.) de quitter ADRESSE4.) entre 2020 et 2022 et de revoir leur famille.

À cette période, face au chaos de la gestion sanitaire à ADRESSE4.), beaucoup d’expatriés auraient quitté la ADRESSE9.) pour revenir dans leur pays, de sorte que les époux PERSONNE4.) n’auraient pas non plus eu d’autre choix que d’organiser leur rapatriement au ADRESSE5.).

Dans ce contexte, ils auraient, en date du 15 février 2022, notifié à PERSONNE1.) leur intention de résilier le contrat de bail avec effet au 1er juin 2022 pour besoin personnel.

Comprenant les désagréments qu’une telle situation pouvait causer à PERSONNE1.) et suite à de nombreux échanges entre parties, les parties auraient signé une résiliation d’un commun accord afin d’allouer à PERSONNE1.) un dédommagement pour la résiliation du bail par lui subi.

Les époux PERSONNE4.) font ensuite valoir qu’ils auraient quitté définitivement la ADRESSE9.) le 27 juin 2022 pour emménager dans leur maison sise à ADRESSE3.) le lendemain, à savoir le 28 juin 2022.

Or, peu de temps après, le cabinet d’avocat SOCIETE3.) aurait décidé, en date du 31 août 2022, d’ouvrir un bureau à ADRESSE6.) et de confier à PERSONNE2.) un poste de dirigeant au sein dudit bureau.

Cette décision, qui se serait imposée à PERSONNE2.), aurait, à nouveau, contraint les époux PERSONNE4.) et leurs enfants de déménager, cette fois-ci en ADRESSE10.).

Ainsi dès le mois de septembre 2022, l’épouse et les enfants se seraient installés à ADRESSE6.) afin d’assurer la rentrée scolaire des enfants dans l’urgence et d’éviter à ceux-ci un changement d’établissement scolaire en cours d’année. PERSONNE2.), quant à lui, se serait rendu régulièrement à ADRESSE6.) afin d’y mettre en place le nouveau bureau d’avocat.

Les époux PERSONNE4.) expliquent que la procédure de mise en place d’un nouveau bureau d’avocat à ADRESSE6.) aurait duré un an ; PERSONNE2.) ayant été admis au ALIAS2.) qu’en date du 22 février 2023. Avant sa délocalisation définitive à ADRESSE6.), PERSONNE2.) se serait régulièrement rendu au cabinet d’avocat SOCIETE3.) au ADRESSE5.) et aurait, lors de ses différents séjours au ADRESSE5.), occupé sa maison sise à ADRESSE3.).

En l’espèce, le besoin personnel serait non seulement plausible mais également établi par les éléments suivants : les billets d’avion qui attestent que les époux PERSONNE4.), accompagnés de leurs enfants, sont arrivés au ADRESSE5.) le 28 juin 2022 ; la dénonciation du contrat de bail à ADRESSE4.) en date du 4 mars 2022 avec effet au 29 juin 2022 ; le déménagement des meubles de ADRESSE4.) vers le ADRESSE5.) et divers achats de meubles en ligne et livraison à Luxembourg ; la souscription d’abonnement pour le chauffage et l’électricité dès le 8 juin 2022 ; le changement du système d’alarme auprès de l’entreprise SOCIETE4.) ; la souscription

d'un abonnement auprès de SOCIETE5.) en date du 30 juin 2022 ; l'inscription des enfants au ALIAS1.) pour la rentrée scolaire 2022/2023 et les procès-verbaux d'huissier de justice constatant que la maison est habitée par les époux PERSONNE4.) et qu'elle est entièrement équipée et meublée d'effets personnels.

En effet, force serait de constater que dès le mois de novembre 2021, soit en pleine crise du Covid, les époux PERSONNE4.) auraient déjà commencé à préparer leur retour au Luxembourg, en préparant la scolarisation des enfants au ALIAS1.) à Luxembourg, en les termes suivants : « *même si notre avenir n'est pas encore arrêté à ce stade de l'année, nous souhaiterions prendre les devants et inscrire nos trois enfants, PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) pour la rentrée de septembre 2022* ».

Contrairement aux allégations adverses, la maison sise à ADRESSE3.), n'aurait jamais fait l'objet d'une relocation. L'annonce immobilière à laquelle la partie adverse ferait référence n'aurait été publiée qu'au mois de novembre 2022, soit bien après l'arrivée des époux PERSONNE4.) au Luxembourg et en raison de l'affectation de PERSONNE2.) à ADRESSE6.). S'agissant du reproche de l'augmentation du loyer, les époux PERSONNE4.) précisent avoir loué à PERSONNE1.) la maison en « *plein lockdown* » et sur demande expresse de celui-ci, baissé le loyer à 4.000.- euros, qui aurait été précédemment fixé à 4.800.- euros.

En l'espèce, il incomberait en tout état de cause à PERSONNE1.) de prouver le fait matériel consistant en la non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation dans les trois mois, ce que celui-ci resterait en défaut de faire. Ni la réalité, ni de surcroît le *quantum* du préjudice allégué ne seraient établis.

Les attestations testimoniales versées aux débats par PERSONNE1.), destinées à prouver le dol et l'absence d'occupation dans les trois mois, ne seraient d'aucune pertinence et devraient être rejetées. En effet, l'attestation testimoniale du témoin M. J. serait non seulement imprécise dès lors qu'aucune précision de temps n'y serait indiquée mais également non pertinente dans la mesure où elle ne viserait pas à établir l'intention dolosive dans le chef des époux PERSONNE4.). Il en serait de même de l'attestation testimoniale du témoin C. R..

Par ailleurs les deux attestations se contrediraient, celle du témoin M. J. indiquant que « *les volets de la maison sont fermés depuis le déménagement de la PERSONNE8.)* » tandis que celle du témoin C. R. mentionne ce qui suit : « *avant l'été, les stores n'étaient pas descendus et on pouvait voir qu'il y avait des lampes suspendues* ».

3. <u>Motifs de la décision</u>

L'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « [s]*auf 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 ».

Aux termes de l'article précité, le locataire 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).

Ainsi, si 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 à allouer à titre de dommages et intérêts qui ne peut être inférieur au montant d'une année de loyers. Dans ce cas, le locataire n'a pas besoin de prouver son préjudice, il doit cependant établir le caractère trompeur du motif de résiliation invoqué par le bailleur.

S'il s'avère, au contraire, que 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.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il est de jurisprudence constante que conformément à l'article précité, le demandeur a la charge de la preuve des faits qu'il invoque à l'appui de ses prétentions.

En l'espèce, la charge de la preuve du caractère dolosif de la résiliation pèse donc sur le locataire, en l'espèce PERSONNE1.).

Afin de pouvoir prétendre à l'allocation de dommages-intérêts équivalant au montant d'une année de loyers, tel que sollicité en l'espèce par PERSONNE1.), il appartient à celui-ci de démontrer l'intention dolosive dans le chef des époux PERSONNE4.), c'est-à-dire de démontrer qu'au moment du courrier de résiliation du 15 février 2022, les époux PERSONNE4.) n'auraient pas eu l'intention d'occuper eux-mêmes la maison litigieuse donnée en location.

Or, une telle preuve n'est pas rapportée en l'espèce.

Il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que les époux PERSONNE4.), ayant résidé de 2015 à 2022 à ADRESSE4.), ont, au courant du mois de juin 2022, emménagé au ADRESSE5.) dans leur ancien domicile familial sis à ADRESSE3.) (cf. billet d'avion et transfert des meubles meublants et affaires personnelles au ADRESSE5.) à l'adresse sise à ADRESSE3.)).

À cette fin, ils avaient, au courant du même mois, souscrit différents abonnements, dont notamment un contrat d'électricité et de télécommunication, permettant l'utilisation de l'immeuble sis à ADRESSE3.).

Au courant du mois de juillet 2022, les époux PERSONNE4.) ont également obtenu une confirmation de l'inscription scolaire de leurs enfants au ALIAS1.) à ADRESSE5.) ainsi que le calendrier scolaire des enfants pour l'année 2022/2023.

S'il est certes vrai que peu de temps après leur arrivée au ADRESSE5.), les époux PERSONNE4.) se sont, à nouveau, réorientés et se sont finalement installés à ADRESSE6.), force est de constater que le déplacement de leur centre d'intérêts à ADRESSE6.) résulte de la délocalisation du poste de travail de PERSONNE2.) à ADRESSE6.), décidé au courant du mois de septembre 2022 (cf. annonce aux membres du cabinet d'avocat SOCIETE3.) de la décision du comité d'ouvrir un nouveau bureau d'avocat à ADRESSE6.) et d'y nommer à sa direction PERSONNE2.)), soit plusieurs mois après l'envoi du courrier de résiliation du contrat de bail à PERSONNE1.).

Même à supposer que PERSONNE2.) ait au préalable et d'une certaine manière anticipé un tel poste à l'étranger, voire la création d'une annexe du cabinet d'avocat SOCIETE3.) à ADRESSE6.) (cabinet qui ne fut par ailleurs opérationnel qu'au début de l'année 2023), partant la possibilité d'un nouveau déménagement à l'étranger, force est de relever que tant que son affectation à ADRESSE6.) n'eut pas été définitivement approuvée et officiellement annoncée aux membres du cabinet d'avocat au courant du mois de septembre 2022, celle-ci était pour le moins encore incertaine et affectée d'aléa.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'à la date de l'envoi du courrier de résiliation du 15 février 2022, les époux PERSONNE4.) n'auraient pas eu l'intention d'occuper de manière effective leur maison sise à ADRESSE3.) ; à cette date, soit sept mois avant l'annonce officielle de l'ouverture d'un nouveau bureau d'avocat à ADRESSE6.) sous la direction de PERSONNE2.) par le cabinet d'avocat SOCIETE3.), l'avenir professionnel de PERSONNE2.) au sein dudit cabinet n'était pas encore définitivement fixé.

Compte tenu des considérations qui précèdent, la demande en dommages et intérêts de PERSONNE1.) telle que basée sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, est à déclarer non fondée.

En l'espèce, chacune des parties sollicite une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Succombant à l'instance, PERSONNE1.) ne peut prétendre à une indemnité d'occupation, de sorte que sa demande formulée en ce sens est à déclarer non fondée.

En l'espèce, les époux PERSONNE4.) ne justifient pas de l'iniquité requise par ce texte, de sorte que leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est pareillement à déclarer non fondée.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Sandra MAROTEL avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à ADRESSE5.), première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande en dommages et intérêts telle que formulée par PERSONNE1.) à l'égard de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, non fondée et en déboute,

dit les demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondées et en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Sandra MAROTEL avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.