

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH01 / 00114**

Audience publique du mardi vingt-six mars deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2021-06525 du rôle**

**Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Lisa WAGNER, juge,  
Elodie DA COSTA, premier juge,  
Luc WEBER, greffier.

**E n t r e**

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 7 juillet 2021,

comparaissant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

L'ORGANISATION1.), en abrégé ORGANISATION1.), établi et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représenté par son conseil d'administration

actuellement en fonction, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n°NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, Place Winston Churchill, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 209469, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **Le Tribunal :**

### Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après encore : « les époux ALIAS1.) ») ont fait comparaître le ORGANISATION1.) (ci-après : « le ORGANISATION1.) ») devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour entendre condamner l'assigné au paiement de la somme de 14.873,52 euros ou tout autre montant supérieur à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la sortie des lieux, soit le DATE1.), sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils sollicitent en outre la majoration du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois qui suivra la signification du jugement à intervenir, la condamnation de l'assigné au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 novembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 27 février 2024.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Gérard TURPEL a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Myriam PIERRAT a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'instruction de l'affaire a été clôturée le 27 février 2024.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 27 février 2024.

### Moyens et prétentions

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent avoir pris en location, suivant contrat de bail signé le DATE2.) avec la ORGANISATION2.), une maison d'habitation sise à ADRESSE3.), pour un loyer mensuel de 50.000.- LUF, soit l'équivalent de 1.250.- euros et que suivant courrier du DATE3.), la ORGANISATION2.) aurait dénoncé le contrat de bail avec effet au DATE4.).

Par requête déposée le DATE5.) à la Justice de paix de Luxembourg, la ORGANISATION2.) aurait sollicité leur convocation aux fins de voir dire que le bail liant les parties a été résilié le DATE3.) avec effet au DATE4.), voir prononcer la résiliation judiciaire du contrat de bail pour motifs graves et légitimes au DATE4.), les entendre condamner au déguerpissement du logement loué et au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1.236.- euros.

Ils précisent qu'à titre de motifs graves et légitimes, la ORGANISATION2.) aurait invoqué la rénovation de l'immeuble pour une mise en conformité avec les normes environnementales au vu de l'état vétuste du logement, les travaux de rénovation envisagés étant de nature telle que les lieux loués seront inhabitables pendant la durée des travaux.

Par jugement du tribunal de paix du DATE6.), il aurait été fait droit à la demande de la ORGANISATION2.) et ils auraient été condamnés au déguerpissement des lieux en raison du motif grave et légitime invoqué par la ORGANISATION2.).

Ils précisent avoir relevé appel de ce jugement, mais que l'instance d'appel n'aurait jamais été plaidée, étant donné qu'ils auraient quitté les lieux en date du DATE1.), après avoir trouvé un autre logement.

Ils donnent à considérer que la ORGANISATION2.) aurait résilié le contrat de bail pour un motif fallacieux, alors que les travaux projetés et invoqués à l'appui de la résiliation du contrat n'auraient jamais été réalisés dans les délais prévus par l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Ils évaluent le dommage subi à la somme de 14.873,52 euros, correspondant à 12 mois de loyers.

Ils agissent actuellement contre le ORGANISATION1.) qui est le successeur de plein droit à titre universel des ORGANISATION3.), conformément à l'article 2 de la loi du 13 février 2018 portant gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte, déclarée conforme à la Constitution suivant arrêt de la Cour constitutionnelle du 26 mars 2021, précisant qu'une première instance en justice, basée sur les mêmes faits, introduite le DATE7.) contre la ORGANISATION2.), aurait été déclarée irrecevable suivant jugement du DATE8.), alors que les ORGANISATION3.) ont été supprimées par la prédite loi du 13 février 2018.

Le ORGANISATION1.) retrace en premier lieu les antécédents procéduraux de la présente affaire pour reprocher aux parties demanderesse d'agir frauduleusement, et de concert, avec la ORGANISATION2.) qui aurait tout fait pour contester la constitutionnalité de la loi du 13 février 2018 et s'opposer à ce que le ORGANISATION1.) soit le successeur à titre universel des ORGANISATION3.).

Il soulève principalement l'irrecevabilité de la demande, compte tenu de la renonciation antérieure des parties demanderesse à réclamer l'indemnisation à laquelle elles croient pouvoir à nouveau prétendre. Il considère le fait pour les parties demanderesse de ne pas s'être emparées de la proposition d'indemnisation du ORGANISATION1.) comme devant être compris comme une renonciation implicite de leur part à demander ultérieurement pareille indemnisation, respectivement comme « Rechtsverwerking », théorie applicable en droit belge.

A titre subsidiaire, il conteste que les conditions d'application de l'article 14 de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation soient données, la résiliation du contrat de bail n'étant pas intervenue pour des besoins d'occupation personnelle.

Il précise que des travaux de transformations auraient effectivement été réalisés, la ORGANISATION2.) ayant conclu un contrat de rénovation avec l'association ORGANISATION4.) et ORGANISATION5.) en date du DATE9.), aux termes duquel elle mandatait l'association ORGANISATION4.) et ORGANISATION6.) de l'exécution des travaux de rénovation, une enveloppe de 100.000.- euros étant prévue à cet effet, ce qui témoignerait de l'envergure des travaux de rénovation projetés.

A supposer que les travaux de rénovation aient été entrepris avec un certain retard, le ORGANISATION1.) donne à considérer que ces retards seraient dus à l'adoption de la loi du 13 février 2018.

Le ORGANISATION1.) forme une demande reconventionnelle tendant à la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer le montant de 2.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire et demande encore le montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent formellement les accusations du ORGANISATION1.) concernant des accointances entre eux et la ORGANISATION2.), précisant qu'il serait tout à fait aberrant que leur demande en justice, introduite le DATE7.), contre la ORGANISATION2.) sur le fondement de l'article 14 de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, ait eu pour unique but de permettre à la ORGANISATION2.) de pouvoir soulever l'inconstitutionnalité de la loi du 13 février 2018.

Ils demandent acte que dans le cadre de l'instance introduite à l'encontre de la ORGANISATION2.) en 2018, dans laquelle le ORGANISATION1.) est intervenu, celui-ci a marqué son accord suivant conclusions du 21 août 2019 à « *indemniser les demandeurs suite à leur expulsion injustifiée par la fabrique d'église* ».

Ils contestent formellement l'application de la théorie de la « Rechtsverwerking » invoquée par le ORGANISATION1.) pour faire échec à la demande en justice et tout comportement déloyal et abusif dans leur chef.

Concernant les conditions d'application de l'article 14 de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, les parties demanderesse contestent qu'il ne s'appliquerait qu'aux cas de résiliations de bail effectuées pour des besoins d'occupation personnelle qui ne se sont pas réalisés, précisant que l'article 14 trouverait également application lorsqu'un propriétaire invoquerait comme cause de résiliation du bail la mise en vente du bien pour ensuite conclure un nouveau contrat de bail après la libération des lieux par le locataire.

Ils soulèvent que les travaux énumérés dans le devis de la société SOCIETE1.) du DATE10.), produit à titre de preuve de l'envergure des travaux envisagés à l'appui de la résiliation du contrat de bail, n'auraient pas été exécutés.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) augmentent leur demande en cours d'instance pour réclamer, pour le cas où les motifs invoqués par le bailleur à l'appui de sa demande en résiliation seraient considérés comme dolosifs, principalement l'indemnisation des frais de déménagement de leurs meubles (15.260,31 euros), et des dommages et intérêts pour préjudice moral correspondant à 2 x 3.000.- euros, soit un montant total de 21.230,31 euros (*sic*) avec les intérêts à partir du jour de la sortie des lieux, DATE1.), sinon du 7 juillet 2021, date de l'assignation,

jusqu'à solde. A titre subsidiaire, ils réclament la condamnation du ORGANISATION1.) au montant de 14.873,46 euros, correspondant au montant des loyers d'une année, avec les mêmes intérêts que ci-dessus.

Si les motifs invoqués par le bailleur ne devaient pas être considérés comme étant dolosifs, ils réclament toujours l'indemnisation des frais de déménagement de leurs meubles (15.260,31 euros), et des dommages et intérêts pour préjudice moral correspondant à 2 x 3.000.- euros, soit un montant total de 21.230,31 euros (*sic*) avec les intérêts à partir du jour de la sortie des lieux, DATE1.), sinon du 7 juillet 2021, date de l'assignation, jusqu'à solde.

Ils formulent une offre de preuve par expertise afin de voir déterminer que les travaux envisagés dans le devis SOCIETE1.) n'ont pas été effectués dans leur intégralité, de même qu'une offre de preuve par témoignage qu'à ce jour ni la façade, ni la toiture, ni les fenêtres, ni la porte d'entrée de la maison concernée n'ont été refaites, respectivement n'ont été remplacées.

Le ORGANISATION1.) conteste l'indemnisation réclamée au titre des frais de déménagement ainsi que le préjudice moral réclamé et en demande le rejet pour être non-fondés. Il donne à considérer qu'en tout état de cause, après 20 ans, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient dû être conscients qu'ils ne pourraient pas vivre éternellement dans une maison ayant une surface de plus de 200 m<sup>2</sup> à ADRESSE4.), contre paiement d'un loyer de 1.250.- euros, et que cette maison nécessitait des travaux de rénovation d'envergure. Il demande le rejet des offres de preuves pour absence de pertinence.

### Appréciation

D'emblée, le tribunal relève qu'il n'y a pas lieu de prendre position par rapport aux reproches d'acointances entre les parties demandresses et la ORGANISATION2.) étant donné que de tels faits, même à les supposer établis, sont sans aucune pertinence pour toiser le problème juridique actuellement soumis au tribunal et résumé ci-dessus.

### **Compétence**

Il est de jurisprudence constante que 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.

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<sup>ème</sup> ch. 18 janvier 2011, n° 126118 du rôle et Lux. 8<sup>ème</sup> ch. 6 mars 2012, n° 132 878 du rôle).

Le tribunal d'arrondissement est partant compétent pour connaître de la demande en paiement de dommages et intérêts introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

## **Recevabilité**

Le ORGANISATION1.) soulève principalement l'irrecevabilité de la demande, compte tenu de la renonciation antérieure des parties demanderesses à réclamer l'indemnisation à laquelle elles croient pouvoir à nouveau prétendre. Il considère le fait pour les parties demanderesses de ne pas s'être emparés de la proposition d'indemnisation du ORGANISATION1.) comme devant être compris comme une renonciation implicite de leur part à demander ultérieurement pareille indemnisation, respectivement comme « Rechtsverwerking », théorie applicable en droit belge. Les parties demanderesses contestent toute renonciation de leur part, respectivement l'application de la théorie de la « Rechtsverwerking ».

En l'espèce, le moyen soulevé par le ORGANISATION1.) consistant à dire que les demandeurs n'ont plus le droit de réclamer une indemnisation sur base de l'article 14 de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation est à qualifier d'exception de renonciation.

La renonciation est le fait pour un justiciable d'abandonner définitivement un droit auquel il pourrait prétendre, ou dont il pourrait faire valoir l'exécution devant les tribunaux. Elle se distingue de la transaction en ce qu'elle opère sans qu'il n'y ait des concessions réciproques. Le caractère absolu attaché aux effets de la renonciation fait qu'un certain nombre de garanties doivent y être attachées afin de s'assurer de l'expression réelle et libre de la volonté du renonçant.

Un justiciable peut abandonner un droit, et par voie de conséquence le droit de réclamer l'exécution de ce droit en justice. Si malgré renonciation, il prend l'initiative de poursuivre en justice la mise en œuvre de ce droit, sa demande se heurte à une fin de non-recevoir.

Pour produire cet effet, la renonciation doit cependant être clairement établie, par la preuve d'actes concrets démontrant la volonté du renonçant d'abandonner son droit et sa conscience de la portée de son acte, impliquant à la fois conscience de l'éventuelle existence de son droit et conscience des implications de sa

renonciation. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2<sup>ème</sup> éd., n°1056, p.603).

En l'espèce, dans le cadre de l'instance d'appel contre le jugement du tribunal de paix du DATE6.) ayant fait droit à la demande de la ORGANISATION2.) et ayant ordonné le déguerpissement des lieux des demandeurs actuels de leur logement en raison du motif grave et légitime invoqué, le ORGANISATION1.), par conclusions du 21 août 2019, avait proposé :

*« Le concluant, qui a envisagé ab initio de réserver une suite favorable à la demande des époux ALIAS1.) eu égard à la façon dont s'est comportée la ORGANISATION2.) pour mettre fin à leur contrat de bail, demande par ailleurs acte de ce qu'il est disposé, sous réserve d'un accord sur le montant exact du montant réclamé, à indemniser les demandeurs à la suite de leur expulsion injustifiée par la fabrique d'église. »*, pour ensuite refuser d'accepter le désistement d'instance demandé par les parties demanderesses (pièce n° 6 de Maître PIERRAT).

Il ne résulte cependant d'aucune des pièces auxquelles le tribunal a pu avoir égard qu'il y aurait eu un accord des parties sur le montant à indemniser. Or, en l'absence de tout accord des parties sur le montant à indemniser, la proposition du ORGANISATION1.) n'est jamais devenue définitive et son objet n'a jamais été déterminé, la condition suspensive y spécialement prévue ne s'étant jamais réalisée. En l'espèce, en l'absence de toute proposition définitive portant sur un objet déterminé, un montant exact de l'indemnisation, une renonciation à un tel droit d'indemnisation n'est cependant pas envisageable. Il ne résulte en plus d'aucun élément du dossier que les parties demanderesses auraient à un quelconque moment renoncé de manière générale à leur droit de réclamer une indemnisation sur base de l'article 14 de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Une renonciation dans le chef des requérants laisse dès lors d'être établie, de sorte que l'exception de renonciation et la théorie de la « *Rechstverwerking* » sont à rejeter et la demande est à déclarer recevable.

## Quant au fond

A titre préliminaire, le tribunal relève que les développements faits par les époux ALIAS1.) ont trait, d'une part, à la nature des travaux réalisés dans la maison litigieuse, à leur ampleur et au moment de leur réalisation, et, d'autre part, à la véracité du motif de résiliation invoqué par la ORGANISATION2.), remplacée actuellement suivant la loi du 13 février 2018 par le ORGANISATION1.).

Il y a lieu de rappeler que le tribunal est uniquement compétent pour connaître de la demande en dommages et intérêts pour non-occupation des lieux aux fins invoquées lors de la résiliation du bail. Toute contestation relative à la régularité de la résiliation et donc son caractère légitime échappe à la compétence du tribunal saisi pour relever de la compétence exclusive du juge de paix.

Par conséquent, le tribunal tiendra uniquement compte des développements des parties ayant trait à la véracité du motif invoqué pour justifier la résiliation du contrat de bail.

### *- La responsabilité*

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 ».*

Quoique libellé de façon insatisfaisante au regard de l'hypothèse du motif des travaux de réfection, le principe de l'allocation de dommages et intérêts s'en dégage nettement, étant entendu que le législateur a, contrairement à l'article 16 de la loi abrogée du 14 février 1955, entendu fixer un seuil minimal de dommages et intérêts correspondant à l'équivalent d'une année de loyers lorsqu'il s'avère que le motif de résiliation a été dolosif.

Ce texte ne fait donc aucune distinction selon que le motif de résiliation invoqué est le besoin personnel d'occupation, ou un autre motif grave prévu à l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 14<sup>ème</sup> chambre, 6 juillet 2010, n° 126118 du rôle pour des travaux de rénovation).

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 est dès lors bien applicable au présent litige, contrairement au moyen soulevé à cet égard par le ORGANISATION1.).

L'article 14 de la loi de 2006, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux dans les trois mois qui suivent le départ de l'ancien preneur aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, a pour but de prévenir l'exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise en invoquant un prétexte fallacieux pour se débarrasser d'un locataire et qui de façon délibérée ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, les demandeurs ont la charge de la preuve des faits qu'ils invoquent à l'appui de leurs prétentions. Ce principe s'applique même lorsque la preuve a pour objet une proposition négative et reçoit application en cas de demande fondée sur l'article 14 de la loi de 2006.

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base du prédit article, il suffit aux anciens locataires de prouver le fait matériel consistant en la non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation dans les trois mois de leur départ des lieux.

Cette preuve rapportée, le bailleur est responsable de plein droit. Il ne peut s'exonérer que par la preuve dans les trois mois qui ont suivi le départ du locataire, des travaux de rénovation ou de transformation ont été entrepris de manière effective, ou qu'un cas de force majeure a empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation. La preuve d'une éventuelle absence de faute n'est pas pertinente à cet égard.

En l'espèce, il n'est pas contesté et prouvé par constat d'huissier que les parties demanderessees sont sorties des lieux loués en date du DATE1.) (pièce n°20 de Maître TURPEL).

Il n'est pas non plus controversé que les travaux de rénovation de la maison en question n'ont pas été entamés dans le délai de trois mois à compter de la sortie des locataires, donc avant le DATE11.), même si, en date du DATE9.), la ORGANISATION2.) avait signé un contrat de rénovation de l'immeuble sis au ADRESSE5.) à Luxembourg avec l'association sans but lucratif ORGANISATION7.) et ORGANISATION8.) (pièce n° 17 de Maître PIERRAT).

Il résulte en plus des factures relatives aux travaux de rénovation (pièces n° 18 de Maître PIERRAT) que seule la cuisine a été remplacée en automne 2018 et que les autres travaux n'ont eu lieu qu'entre mars et octobre 2019.

Il convient de rappeler que pour s'exonérer, le ORGANISATION1.) doit prouver l'existence d'un cas de force majeure dans son chef. Le ORGANISATION1.) estime que ces retards seraient dus à l'adoption de la loi du 13 février 2018.

Le tribunal rappelle que les caractères de la force majeure sont l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> 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 (JCL civil, 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 (JCL civil, *préc.*, n° 48).

En l'espèce, même si l'adoption et l'entrée en vigueur de la loi du 13 février 2018 n'ont pu être évitées ni par la ORGANISATION2.), ni par le ORGANISATION1.) l'ayant remplacée, il n'en reste pas moins que l'adoption de cette loi ayant abrogé les ORGANISATION3.), dans la mesure où elle les a remplacés en même temps par une nouvelle entité, le ORGANISATION1.), n'a pas rendu impossible l'observation du devoir ou l'exécution de l'obligation. Le tribunal relève également que même avant l'entrée en vigueur de la loi, l'association sans but lucratif ORGANISATION4.) et ORGANISATION8.) avait déjà été chargée de l'exécution des travaux de rénovation et avait même obtenu une enveloppe financière de 100.000.- euros de la part de la ORGANISATION2.) pour ce faire (pièce n° 17 de Maître PIERRAT), de sorte qu'il laisse d'être établi que la nouvelle loi aurait empêché ou retardé le début des travaux de rénovation.

De même, l'adoption et l'entrée en vigueur de la prédite loi n'ont été imprévisibles, ni pour la ORGANISATION2.), ni pour le ORGANISATION1.), étant donné que les dispositions de cette loi et les discussions y relatives étaient publiquement débattues et connues par les ORGANISATION3.) du Grand-Duché de Luxembourg. Ce fait résulte encore des termes mêmes du contrat de rénovation précité qui a été établi en raison justement de l'abrogation prochaine prévue des ORGANISATION3.) du Grand-Duché de Luxembourg et de leur remplacement par une nouvelle entité, le ORGANISATION1.), la création de

l'association sans but lucratif ORGANISATION4.) et ORGANISATION8.) ayant par ailleurs également eu lieu aux fins de « *sauvegarder les revenus nécessaires pour l'église et le culte catholique à l'avenir à ADRESSE6.) et de préserver le temporel de toute atteinte aux droits de propriété de la ORGANISATION2.)* » dans le cadre de l'adoption de la nouvelle loi du 13 février 2018 (pièce n° 17 de Maître PIERRAT).

L'adoption et l'entrée en vigueur de la loi du 13 février 2018 n'étaient dès lors ni imprévisibles, ni irrésistibles, ni pour la ORGANISATION2.), ni pour le ORGANISATION1.) l'ayant remplacée. Le ORGANISATION1.) ne s'exonère donc pas de sa responsabilité encourue en vertu des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

Il en résulte que le ORGANISATION1.) est responsable de plein droit étant donné qu'il n'a pas rapporté la preuve que dans les trois mois qui ont suivi le départ des locataires, des travaux de rénovation ou de transformation ont été entrepris de manière effective, respectivement qu'un cas de force majeure a empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation.

En l'espèce, les parties demanderesses reprochent encore à la ORGANISATION2.), remplacée par le ORGANISATION1.), d'avoir agi de manière dolosive en ayant provoqué devant le juge de paix sa condamnation au déguerpissement pour des motifs graves résultant, suivant lettre de résiliation du DATE3.) (pièce n°2 de Maître TURPEL), de « ... *la rénovation de l'immeuble (point 4 ci-après) qui devra être mis en conformité avec les normes environnementales. 4) **Besoin de l'immeuble** En effet, la fabrique envisage, en option pour le moment en attendant les devis, de rénover l'immeuble complètement avant de le vendre. Elle devra invoquer dans ce cas le besoin et les « motifs graves et légitimes » du bailleur. ...* », alors qu'une telle rénovation complète et intégrale de la maison litigieuse n'aurait jamais été prévue.

Il résulte en effet encore de la motivation du jugement du tribunal de paix de et à Luxembourg du DATE6.) condamnant les parties demanderesses actuelles notamment au déguerpissement des lieux par eux loués que :

« *Il résulte du devis de la société SOCIETE1.) daté du DATE10.) que le bailleur entend complètement rénover sa maison (remplacement de tous les appareils sanitaires, de la cuisine, des revêtements de sol, des carrelages et revêtements muraux, réalisation d'une nouvelle toiture et d'une nouvelle façade, mise en place de nouvelles fenêtres, d'une nouvelle porte d'entrée, de nouvelles portes intérieures, d'une nouvelle chaudière et de nouveaux radiateurs, réalisation de nouvelles tuyauteries, d'une nouvelle installation électrique), le coût total de ces travaux étant estimé à 315.000.- euros hors taxes. Le maintien des locataires dans*

*les lieux est évidemment incompatible avec l'ampleur des travaux de transformation projetés. Les travaux prévus sont utiles dans la mesure où ils ont trait au remplacement et à la modernisation d'éléments d'équipements et d'installations. Ils se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne. Ils sont dès lors de nature à justifier la résiliation du bail. » (pièce n° 5 de Maître TURPEL).*

Or, dès le contrat de rénovation du DATE9.), qui était postérieur tant à ce jugement qu'au déguerpissement effectif des lieux par les requérants actuels, la ORGANISATION2.) a décidé elle-même de limiter les travaux de rénovation à moins du tiers (100.000.- euros TTC) du montant initialement prévu (315.000.- euros hors taxes) et indiqué en justice en vue d'obtenir un jugement en sa faveur du juge de paix (pièce n° 17 de Maître PIERRAT).

Ni la ORGANISATION2.) (pièce n° 1 de Maître PIERRAT), ni le ORGANISATION1.) ne contestent par ailleurs que ni la toiture, ni les fenêtres, ni les portes extérieures et intérieures n'ont jamais été remplacées, ces faits résultant encore à suffisance de droit des factures regroupées sous la pièce n° 18 de Maître PIERRAT desquelles il résulte que seule la cuisine et la chaudière ont finalement été remplacées et que tous les autres travaux y indiqués (le tout, y compris cuisine et chaudière, pour un prix total de 96.763,72 euros TTC) n'ont consisté que dans de simples remises à neuf et réfections s'imposant à tout propriétaire après 20 ans de location d'un immeuble.

Les offres de preuve proposées par les requérants sont dès lors dépourvues de pertinence, les faits offerts en preuve tant par expertise que par témoignage résultant d'ores-et-déjà des pièces soumises à l'appréciation du tribunal.

Il résulte des développements qui précèdent que les parties demandresses ont établi que le bailleur, loin d'avoir procédé à une mise en conformité aux normes environnementales de toute la maison tel qu'indiqué dans son courrier de résiliation du bail, s'est limité à changer une cuisine et une chaudière datant d'il y a plusieurs décennies, ainsi qu'à retaper l'intérieur de la maison, l'ampleur des travaux finalement effectués restant très largement en-dessous de ce qui avait été indiqué par le bailleur pour justifier la demande de déguerpissement.

Le tribunal retient, au vu des développements qui précèdent et sur base des factures relatives aux travaux réellement exécutés, qu'en l'espèce, le bailleur (la ORGANISATION2.) remplacée par le ORGANISATION1.)) a largement exagéré l'ampleur des travaux qu'il envisageait d'effectuer réellement et que c'est uniquement sur base de cette exagération qui est à qualifier de dolosive qu'il

a pu justifier la résiliation du bail et demander le déguerpissement des locataires au juge de paix.

En effet, même si la nécessité de certains travaux après 20 ans de location ne saurait être remise en cause, les travaux finalement prévus dès le contrat de rénovation du DATE9.) et réellement exécutés n'étaient pas de nature à rendre la présence des locataires impossible dans les lieux, tous les travaux de toiture, de menuiserie extérieure et de façade ayant pu rendre la présence des locataires impossible dans les lieux n'ayant plus été, ni prévus, ni réellement effectués dès la sortie des lieux des locataires.

Par conséquent, en résiliant le contrat de bail en invoquant des travaux de rénovation rendant impossible le maintien dans les lieux des locataires, travaux qu'il n'avait jamais prévu de réaliser réellement et qui n'ont jamais été réalisés endéans le délai de trois mois, le ORGANISATION1.) a engagé sa responsabilité en application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

La demande principale des époux ALIAS1.) est partant à déclarer fondée.

### *L'indemnisation*

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 (Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le code civil, n° 5216, 9 p. 8).

La non-allocation du montant minimum de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 n'empêche, par ailleurs, 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 par les locataires (Cour d'appel 8 juin 2011, n° 35897 du rôle, J.T.L. 2012/3, n° 21, pp. 80-81).

Le bailleur ne doit indemniser d'office que le dommage réellement subi et démontré. L'indemnisation forfaitaire à concurrence d'au moins une année de loyers n'est due qu'en cas de dol, qui est caractérisé lorsqu'il est établi qu'au jour de la résiliation, le bailleur n'avait pas l'intention de réaliser le besoin personnel (T. HOSCHEIT, commentaire de l'arrêt du 8 juin 2011, J.T.L. 2012/3, n° 21, p. 82).

Il convient de rappeler que les demandeurs supportent la charge de la preuve du caractère dolosif de la résiliation par eux invoqué.

En l'espèce, tel qu'il a déjà été retenu ci-dessus, le fait pour la ORGANISATION2.), remplacée par le ORGANISATION1.), d'avoir résilié le contrat de bail au motif que les travaux de rénovation projetés rendraient impossible le maintien dans les lieux des locataires, et de laisser ensuite tomber dès la sortie des lieux des locataires la grande majorité de ces travaux et de ne réaliser finalement qu'une petite partie de travaux qui n'auraient pas rendu impossible le maintien dans les lieux des locataires, est de nature à établir à suffisance de droit que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail était dolosif et que la ORGANISATION2.) n'avait dès le début pas envisagé une rénovation d'une telle envergure que celle prévue dans le devis SOCIETE1.).

Il en découle que les parties demanderesses établissent le caractère dolosif de la résiliation, visant l'hypothèse où « *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* ».

*En application de l'article 14, alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006, « 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 leurs dernières conclusions, les époux ALIAS1.) demandent principalement l'indemnisation des frais de déménagement de leurs meubles (15.260,31 euros), et des dommages et intérêts pour préjudice moral correspondant à 2 x 3.000.- euros, soit un montant total de 21.230,31 euros (*sic*) avec les intérêts à partir du jour de la sortie des lieux, DATE1.), sinon du 7 juillet 2021, date de l'assignation, jusqu'à solde. A titre subsidiaire, ils réclament la condamnation du ORGANISATION1.) au montant de 14.873,46 euros, correspondant au montant des loyers d'une année.

Il ressort du contrat de bail conclu par les époux ALIAS1.) que le loyer mensuel s'élevait à un montant de 50.000.- LUF, correspondant à 1.239,45 euros.

Il résulte encore des pièces n° 9 à 17 de Maître TURPEL que les parties demanderesses ont payé des frais de déménagement d'un montant de 15.260,31 euros à la suite de leur déguerpissement et qu'ils ont subi de ce fait un dommage matériel à hauteur de ce montant. Le fait que le montant élevé des frais de déménagement s'explique par un déménagement en Bretagne (F) ne porte pas à conséquence en l'espèce étant donné que personne ne saurait être obligée à

s'établir dans un rayon déterminé et limité de son ancien domicile. L'obligation faite à chaque victime de limiter pour autant que possible son dommage n'a en l'espèce, et du fait d'un déménagement à l'intérieur de l'Union Européenne, pas non plus été violée.

Quant au dommage moral, le tribunal retient que l'indemnisation minimale prévue par la loi en cas de dol est à considérer comme une indemnisation suffisante du dommage moral subi du chef de la résiliation dolosive qu'il y a lieu d'allouer même en l'absence de toute preuve d'un quelconque dommage. En fixant seulement un minimum de l'indemnisation, le législateur a nécessairement permis au tribunal d'aller au-delà de ce minimum pour autant qu'un dommage supplémentaire soit établi. Or, le seul dommage supplémentaire chiffré en l'espèce résulte des pièces en relation avec le déménagement.

En application de l'article 14 alinéa 3 précité, ainsi que sur base des pièces relatives aux frais de déménagement, le dommage réclamé de 21.230,31 euros est partant justifié à suffisance de droit.

Il y a partant lieu de déclarer la demande des époux ALIAS1.) fondée à concurrence du montant réclamé de 21.230,31 euros, montant qu'il y a lieu d'assortir des intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il n'y a cependant pas lieu de faire droit à la demande de majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement, étant donné que le litige actuel ne concerne pas un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur.

### **Les accessoires**

Le ORGANISATION1.) a tout d'abord demandé la condamnation des requérants à lui payer la somme de 2.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire. Dans la mesure où le ORGANISATION1.) succombe cependant à l'instance, cette demande est manifestement non-fondée.

Tant les demandeurs que le défendeur ont encore formulé des demandes en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Le ORGANISATION1.) succombant à l'instance et devant en supporter les frais et dépens, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Dans la mesure où il serait cependant inéquitable de laisser à la charge des parties demanderesse les frais par elles exposés et non compris dans les dépens, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée pour la somme de 2.000.- euros au vu de l'envergure de l'affaire, de son degré de difficulté et des soins y requis.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, tel le cas en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune de ces conditions ne se trouve remplie de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

### **P a r   c e s   m o t i f s**

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

reçoit les demandes principale et accessoires en la forme,

se déclare compétent pour en connaître,

déclare la demande principale recevable et fondée,

partant condamne le ORGANISATION1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 21.230,31 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 juillet 2021, jusqu'à solde,

dit qu'il n'y a pas lieu à majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne le ORGANISATION1.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondées les demandes du ORGANISATION1.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, ainsi qu'en obtention d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire,

condamne le ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Gérard TURPEL qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.