

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2024TALCH01 / 00139**

Audience publique du mardi vingt-trois avril deux mille vingt-quatre.

### **Numéro TAL-2022-09039 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 F-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE1.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN de Luxembourg du 29 septembre 2022,

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 aux fins de la présente procédure par Maître Michel NICKELS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

#### **e t**

1. PERSONNE3.), demeurant à F-ADRESSE2.),

2. PERSONNE4.), demeurant à F-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par la société à responsabilité limitée C.A.S., établie et ayant son siège social à L-2339 Luxembourg, 1a, rue Christophe Plantin, 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 231602, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Emmanuelle PRISER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

### **Le Tribunal :**

#### 1. Indications de procédure:

Par exploit d'huissier du 29 septembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2. ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après : « les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement aux fins de les voir condamner à payer, solidairement, sinon *in solidum*, le montant de 34.800.- euros au titre d'indemnité prévue à l'article 14 de la loi de 2006.

Par ce même exploit, ils demandent à voir condamner les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire, qui la demande et affirme en avoir fait l'avance.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 10 janvier 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 20 février 2024.

Maître Michel NICKELS, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Maître Emmanuelle PRISER, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Vu l'ordonnance de clôture du 20 février 2024.

L'affaire a été prise en délibéré par le président à l'audience de plaidoiries du 20 février 2024.

## 2. Faits constants :

Suivant contrat de bail du DATE1.), prenant effet au DATE2.), les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont pris en location un penthouse sis au 4<sup>ième</sup> étage de la Résidence « ALIAS1.) », L-ADRESSE3.), (ci-après : « l'appartement ») appartenant aux consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Le terme du bail était le DATE3.) avec reconduction tacite d'année en année.

## 3. Moyens et prétentions des parties :

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent que par courrier du 10 mars 2020, l'agence immobilière des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) les aurait informés de la vente de l'appartement.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient confirmé leur intention par mail, mais aucune vente ne serait intervenue par la suite.

Ils font valoir que par lettre du DATE4.), ils se seraient vu notifier la résiliation du bail pour besoins personnels.

Par courriel du DATE5.), les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) les auraient finalement informés qu'ils envisageraient de vendre l'appartement à l'expiration du contrat de bail, et ce en raison d'une « *opportunité professionnelle* ».

En date du DATE6.), ils auraient été contactés par un dénommé « *Monsieur PERSONNE5.)* », agent immobilier, en vue de convenir d'une date pour prendre des photos en vue de la vente de l'appartement.

Ils auraient alors demandé aux consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de pouvoir rester dans l'appartement, demande qui aurait été refusée, motif pris que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient invoqué une prétendue occupation personnelle.

Ils font valoir qu'en raison de la lettre de résiliation du DATE4.), ils auraient été contraints de quitter les lieux loués le DATE7.), et ce malgré leur souhait d'y rester.

Ils soutiennent que la vente de l'appartement litigieux serait finalement intervenue par deux actes de ventes en date du DATE8.).

Ils estiment que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'auraient jamais eu l'intention d'utiliser l'appartement pour leur besoin personnel.

Ils concluent en ce sens qu'en application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après : « la Loi »), les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) seraient tenus au paiement de dommages et intérêts, motif pris qu'il serait « manifeste » que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'auraient jamais eu l'intention d'user de l'appartement pour leur besoin personnel.

Ils font valoir que même à supposer que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient effectivement habité dans l'appartement, cette occupation aurait été d'une durée maximum de trois mois et dix jours (du DATE7.), date de leur départ de l'appartement, au DATE8.), date de la vente de l'appartement), durée qui serait insuffisante selon une jurisprudence de la Cour d'appel du DATE31.), inscrite au rôle sous le numéro NUMERO2.), de sorte qu'au vu de la mauvaise foi des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), ils seraient en droit d'obtenir une indemnité équivalente à douze mois de loyers minimum, à savoir la somme de 34.800.- euros ( 2.900x12).

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) soulèvent *in limine litis* l'incompétence territoriale du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, motif pris qu'ils seraient domiciliés en France et que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) resteraient en défaut d'expliquer pour quelle raison le tribunal d'arrondissement de Luxembourg serait compétent pour toiser le présent litige qui concernait une demande en responsabilité délictuelle, « *certes* » fondée sur la Loi, mais le litige opposerait des parties domiciliées en France.

A titre subsidiaire et pour le cas où le tribunal d'arrondissement de Luxembourg se déclarerait compétent, ils exposent qu'ils auraient par courrier recommandé avec accusé de réception du DATE4.) notifié aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) la résiliation du contrat de bail pour besoins personnels conformément à l'article 12, paragraphe 3 de la Loi.

Le contrat de bail serait venu à terme sans contestation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Ils font valoir qu'ils auraient finalement vendu l'appartement en date du DATE8.), afin de s'installer en France, motif pris que Monsieur PERSONNE3.) aurait été licencié avec effet au DATE9.).

Ils soutiennent que dans la mesure où Monsieur PERSONNE3.) n'aurait pas retrouvé un emploi au Luxembourg, mais dans le sud de la France, la vente de l'appartement aurait été nécessaire pour leur permettre de faire face aux changements de circonstances personnelles.

Ils font valoir qu'ils auraient été choqués de recevoir des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) une mise en demeure leur réclamant le paiement de la somme de 34.800.- euros.

Ils soutiennent que la version des faits telle « *qu'imaginée* » par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait contestée et ne résulterait d'aucun élément du dossier et qu'ils auraient en ce sens, par courrier du DATE10.), contesté les faits leurs reprochés. Malgré cela, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient estimé qu'une opportunité professionnelle ne saurait être un motif suffisant pour ne pas occuper les lieux et auraient réitéré leur mise en demeure, tout en précisant que Monsieur PERSONNE5.), agent immobilier, serait en mesure de confirmer que l'intention des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aurait été de vendre l'appartement dès le départ.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) soutiennent avoir répondu à l'ensemble des points leurs reprochés par courrier du DATE11.), courrier que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) omettraient volontairement de mentionner dans la présente procédure.

En droit, et sur base de plusieurs jurisprudences, ils font valoir que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) resteraient en défaut de rapporter une quelconque manœuvre dolosive dans leur chef.

Ils soutiennent que les pièces versées par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne rapporteraient pas une manœuvre dolosive.

Ainsi, ils exposent que :

- le mail du DATE12.), mentionnerait une possible vente, or ce mail ne serait pas pertinent,
- le courriel de Monsieur PERSONNE3.) du DATE5.) aurait été envoyé 5 mois après l'envoi de la résiliation, de sorte qu'il ne saurait être pris en compte pour caractériser un éventuel dol au moment de la résiliation,
- l'annonce pour la mise en location de l'appartement serait également impropre à caractériser une quelconque manœuvre dolosive, motif pris qu'ils ne seraient pas à l'origine de la mise en location de l'appartement

dans lequel ils auraient résidé jusqu'au mois DATE13.), dires qui seraient à confirmer par l'agent immobilier PERSONNE5.).

- finalement, le fait que l'appartement ait été vendu DATE13.) serait également dénué de pertinence pour établir une quelconque manœuvre dolosive dans leur chef, pour une résiliation du contrat de bail intervenue dix mois auparavant.

Ils concluent au débouté des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de leur demande.

Ils précisent que si le caractère dolosif n'est pas établi, comme en l'espèce, « *les anciens locataires ne peuvent prétendre à l'allocation de dommages et intérêts pour autant qu'ils établissent avoir subi un préjudice en relation causale avec la résiliation du bail.* ( Cour d'appel 4 juillet 2018, numéro 39088 du registre) », ce que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'allègueraient pas et de ce fait, ne démontreraient pas avoir subi un quelconque dommage, de sorte que sous ce rapport, leurs demandes seraient également à rejeter pour ne pas être fondées.

Ils demandent à titre reconventionnel la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement de la somme de 5.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et sollicitent également la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement de la somme de 5.000.- euros, somme à laquelle sont évalués provisoirement les frais et honoraires d'avocats.

Quant au moyen d'incompétence territoriale, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent que l'action en dommages et intérêts pour non-occupation des lieux ne constituerait pas une contestation entre bailleurs et preneurs au sens de l'article 3, point 3 du Nouveau Code de procédure civile, mais relèverait du domaine de la responsabilité civile.

L'article 42 du Nouveau Code de procédure civile préciserait qu'en matière de responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle, le demandeur aurait le choix entre le tribunal du lieu du domicile du défendeur et le tribunal du lieu où le fait dommageable s'est produit.

Les articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile indiqueraient encore que le tribunal d'arrondissement serait compétent pour les litiges portant sur un montant au principal de plus de 15.000.- euros.

Ils concluent que dans la mesure où le fait dommageable, portant sur un montant principal de 34.800.- euros, et s'étant produit lieu de situation de l'immeuble, le

tribunal d'arrondissement de Luxembourg serait partant compétent tant territorialement, que matériellement pour toiser le présent litige.

Ils demandent à voir invalider l'attestation sur l'honneur de Monsieur PERSONNE5.), motif pris que l'attestation litigieuse ne serait pas conforme aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils soutiennent, pour autant que de besoin, que l'agent immobilier PERSONNE5.) aurait nécessairement été mandaté par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de mettre en location l'appartement litigieux au courant du mois DATE13.), motif pris qu'il y aurait lieu de s'interroger qui d'autre aurait pu être à l'origine de cette annonce mise en ligne par l'agence.

Ils font valoir que Monsieur PERSONNE3.) resterait en défaut de prouver qu'il aurait trouvé un emploi en France et estiment au contraire que le licenciement dont ferait état Monsieur PERSONNE3.) dans le cadre de ses pièces ne serait qu'un licenciement de complaisance, motif pris que ce licenciement serait intervenu après que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient informé les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de leur intention de vendre due à une opportunité professionnelle.

Ils soutiennent également que le licenciement n'aurait été qu'un prétexte pour justifier leur déménagement qui serait de ce chef une sorte de « force majeure » afin d'échapper à leur obligation d'indemnisation des locataires.

Ils exposent que l'employeur de Monsieur PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) SA » serait une société familiale de Monsieur PERSONNE3.), motif pris que les administrateurs seraient un dénommé PERSONNE6.), PERSONNE7.) et son partenaire PERSONNE8.), de sorte qu'à supposer que Monsieur PERSONNE3.) ait effectivement occupé un emploi réel auprès de la société, le licenciement n'aurait pas été un licenciement classique.

Ils précisent que dès 2020, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient souhaité vendre l'appartement et auraient en ce sens organisé par l'intermédiaire de leur agence trois visites.

En droit, ils exposent que les deux certificats de résidence versés par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à l'adresse de l'appartement au DATE14.), n'apporteraient par la preuve de résidence dans l'appartement, de sorte que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne « *prouvent pas la condition requise par la loi de l'occupation effective* »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Page 7 des conclusions de Me NICKELS du 12 mai 2023

Ils estiment que même à supposer que les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient déménagé le DATE15.), et dans la mesure où l'acte de vente de l'appartement litigieux aurait été dressé en date du DATE8.), la condition de l'utilisation effective de l'appartement pour besoin personnel n'aurait pas été remplie.

Ils soutiennent que le licenciement ne saurait constituer une force majeure, motif pris qu'il s'agirait d'un licenciement de complaisance et que Monsieur PERSONNE3.) aurait volontairement choisi de chercher un emploi dans le sud de la France, région dont il serait originaire.

Quant à l'intention dolosive, ils font valoir que les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) feraient une mauvaise interprétation de l'arrêt rendu par la Cour d'appel en date du 4 juillet 2018 inscrit au rôle sous le n° 39088, motif pris que l'arrêt cité aurait retenu que seulement les faits antérieurs seraient susceptibles de prouver une intention dolosive dans la mesure où le locataire avait introduit une instance avant de quitter les lieux, afin de voir annuler la résiliation de son bail pour besoin personnel.

Ils soutiennent en ce sens que l'intention dolosive pourrait être prouvée par des faits tant antérieurs que postérieurs à la lettre de résiliation, pour autant qu'ils attestent du dol au moment de la résiliation.

Ils précisent que le dol, étant un fait juridique, pourrait être établi par tous moyens y compris par présomption de l'homme et ainsi être déduit de témoignages, même formellement irréguliers, voire d'indices tirés de faits postérieurs à la conclusion du contrat (« *JurisClasseur Civil Code Art 1116 fasc unique : Contrats et obligations. Dol no. 39* »<sup>2</sup>)

Ils concluent en ce sens que la condition de l'intention dolosive des conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) au moment de la résiliation serait remplie en l'espèce de sorte qu'ils seraient en droit de solliciter des dommages et intérêts conformément à l'article 14 de la Loi.

A titre subsidiaire, et si par impossible le caractère dolosif resterait à être prouvé, ils demandent à se voir donner acte que les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) reconnaissent dans le cadre de leurs écrits que les locataires peuvent prétendre à des dommages et intérêts s'ils établissent avoir subi un préjudice en relation causale avec la résolution du bail.

---

<sup>2</sup> Page 8 des conclusions de Me NICKELS du 12 mai 2023



Ils font en ce sens valoir qu'ils auraient dû engager de nombreux frais avant de trouver un autre bien et demandent à titre subsidiaire la condamnation des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) au paiement de dommages et intérêts de 9.415,29 euros.

Quant aux demandes reconventionnelles formulées par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), ils contestent l'intégralité de leurs demandes et concluent au débouté des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) exposent qu'ils auraient effectivement emménagé dans l'appartement litigieux dans les trois mois suivant le départ des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), soit plus particulièrement dès le DATE15.) et donc dans les premiers jours qui ont suivi le départ des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Cela serait amplement établi par la facture de déménagement, les certificats de résidence, les factures SOCIETE2.), mais également par les différents courriers de l'ADEM versés aux débats.

Ils précisent que contrairement aux allégations adverses, il résulterait précisément des factures SOCIETE2.) qu'ils auraient occupé l'appartement dès le DATE15.). Ainsi, pour la période du DATE16.), serait mentionné l'ancienne adresse des défendeurs, tandis que pour la période du DATE17.) serait mentionné l'adresse de l'appartement litigieux.

Ils estiment que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) resteraient en défaut de rapporter la preuve d'une manœuvre dolosive dans leur chef au moment de la résiliation du bail, alors que le mail de Monsieur PERSONNE3.) du DATE12.), soit un an avant la résiliation du bail pour besoin personnel, démontrerait uniquement leur volonté de respecter les « *droits des preneurs* »<sup>3</sup>.

Le courriel de Monsieur PERSONNE3.) intervenu cinq mois après la résiliation pour besoin personnel ne saurait également pas non plus démontrer un éventuel dol au moment de la résiliation. Ils réitèrent qu'ils ne seraient pas à l'origine de la mise en location de l'appartement et versent en ce sens une attestation testimoniale d'PERSONNE9.) qui viendrait confirmer l'attestation sur l'honneur de Monsieur PERSONNE5.).

Ils font valoir que le fait que l'appartement ait été vendu DATE13.), soit quelque dix mois après la résiliation du bail, serait dénué de pertinence pour établir l'existence de manœuvres dolosives.

---

<sup>3</sup> Page 6 des conclusions de Maître PRISER du 28 novembre 2023

Ils contestent tout licenciement de complaisance, et précisent que Monsieur PERSONNE3.) n'aurait pas eu de fonction de direction dans la société SOCIETE3.) SA et aurait été licencié pour motif économique alors que son employeur aurait fait l'aveu de faillite quelque mois plus tard.

Ils seraient actuellement étonnés du raisonnement adopté par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qui imagineraient de l'ensemble des pièces un complot, notamment un licenciement de complaisance et un nouvel emploi en France fictif, pièces prétendument créées pour les besoins de la cause, allégations qu'ils contesteraient formellement.

Quant à la demande en indemnisation du prétendu préjudice réel, ils font valoir que cette demande subsidiaire serait une demande nouvelle qui serait irrecevable.

Ils font valoir qu'à supposer que cette demande nouvelle subsidiaire serait recevable, celle-ci ne serait pas fondée, motif pris que les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) resteraient en défaut de rapporter une faute, un préjudice et un lien de causalité entre la faute alléguée et le préjudice prétendument subi et concluent au débouté de l'ensemble des demandes des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Ils contestent en tout état de cause également les « frais d'emmagasinage » et les frais de stockage jusqu'au DATE18.).

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent le « *caractère surprise* » du licenciement de Monsieur PERSONNE3.). Ils exposent qu'au-delà du fait qu'avant le licenciement, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient déjà prévu de vendre l'appartement sans y habiter, le licenciement n'aurait été qu'un prétexte pour justifier leur déménagement qui serait une sorte de « force majeure » afin d'éviter toute indemnisation des locataires.

Ils exposent que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) affirmeraient actuellement que le licenciement serait intervenu pour des motifs économiques, or, ils estiment que cette nouvelle allégation renforcerait le caractère de licenciement de complaisance.

Quant au nouveau contrat de travail daté au DATE19.) avec la société à responsabilité limitée française dont le gérant ne serait personne d'autre que Monsieur PERSONNE6.), ils précisent qu'ils ne qualifieraient pas ces contrats de faux au sens matériel du terme, mais que sur le fond, l'ensemble des pièces ne feraient que constater le caractère particulièrement planifié d'un évènement qui serait décrit par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) comme étant

inattendu et revêtant les caractéristiques de la force majeure. Or, cela ne serait nullement le cas.

Ils précisent que depuis le DATE20.), Monsieur PERSONNE3.) serait associé de la société SOCIETE4.) SARL », de sorte que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) tenteraient en vain de faire croire qu'il serait logique et plausible de licencier une personne pour la réembaucher quelques mois après.

Ils contestent en tout état de cause que les conditions de la force majeure soient remplies en l'espèce.

Ils vont valoir que ce ne serait que suite à leurs contestations que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient été dans l'obligation de trouver une autre solution et de faire état d'un licenciement « surprise » de Monsieur PERSONNE3.) par son parent avant d'être réembauché par ce dernier.

#### 4. Appréciation :

##### 4.1. Quant à la compétence matérielle du tribunal :

Aux termes de l'article 3, point 3° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix a compétence exclusive pour connaître « *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 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 relatifs à l'exécution des baux d'immeubles, telle que visée par l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile pour attribuer une 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. 14ème ch. 18 janvier 2011, n° 126118 du rôle et Lux. 8ème ch. 6 mars 2012, n° 132 878 du rôle).

Il s'ensuit que le tribunal d'arrondissement est en l'espèce compétent pour connaître de la demande dont le montant dépasse les 15.000.- euros.

#### 4.2. Quant à la compétence territoriale du tribunal :

Aux termes de l'article 7 2) du Règlement (UE) n° 1215/2012 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2012 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, une personne domiciliée sur le territoire d'un Etat membre peut être atraite dans un autre Etat membre, en matière délictuelle ou quasi-délictuelle, devant la juridiction du lieu où le fait dommageable s'est produit ou risque de se produire.

À partir du moment où est engagée une action en responsabilité qui ne relève pas de la matière contractuelle, celle-ci ressort de la matière délictuelle (cf. CJCE, 27 octobre 1998, aff. C-51/97 La Réunion européenne SA et autres c/ Spliethoff's Bevrachtingskantoor BV ; CJCE, 17 septembre 2002, aff. C-334/00 Fonderie Officine Meccaniche Tacconi SpA c/ Heinrich Wagner Sinto Maschinenfabrik GmbH).

La notion de « fait dommageable » visée à l'article 7. 2° du règlement précité a une large portée et est fondée sur l'existence d'un lien de rattachement particulièrement étroit entre la contestation et des juridictions autres que celles du domicile du défendeur, qui justifie une attribution de compétence à ces juridictions pour des raisons de bonne administration de la justice et d'organisation utile du procès (voir, entre autres, arrêts du 30 novembre 1976, Bier, dit « Mines de potasse d'Alsace », 21/76, Rec. p. 1735, point 11, et du 1er octobre 2002, Henkel, C-167/00., Rec. p. I-8111, point 46 ; du 10 juin 2004, Kronhofer, C-168/02, point 15).

L'expression « lieu où le fait dommageable s'est produit », qui figure à l'article 7. 2° du règlement, doit être entendue en ce sens qu'elle vise à la fois le lieu où le dommage est survenu et le lieu de l'événement causal qui est à l'origine de ce dommage, de sorte que le défendeur peut être attrait, au choix du demandeur, devant le tribunal de l'un ou de l'autre de ces lieux (voir notamment arrêts Mines de potasse d'Alsace, points 24 et 25 ; du 5 février 2004, DFDS Torline, C-18/02, point 40 ; Kronhofer, C-168/02, point 16).

En l'espèce, il résulte des pièces versées au dossier que le lieu du fait dommageable se situe à ADRESSE4.), de sorte que le tribunal de céans est territorialement compétent.

#### 4.3. Quant au fond :

##### - *La responsabilité :*

Aux termes de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, 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 (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.

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.

En l'espèce, la charge de la preuve du caractère dolosif de la résiliation pèse donc sur le locataire, en l'espèce les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Afin de pouvoir prétendre à l'allocation de dommages-intérêts équivalant au montant d'une année de loyers, il appartient aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de démontrer l'intention dolosive des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), c'est-à-dire de démontrer qu'au moment du courrier de résiliation du DATE4.), les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'auraient pas eu l'intention d'occuper eux-mêmes l'appartement litigieux.

En l'espèce, les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) reprochent aux consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) d'avoir à plusieurs reprises changé

d'avis, motif pris qu'ils auraient dans un premier temps indiqué vouloir vendre l'appartement pris en location, pour par la suite procéder à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Ils exposent que les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient toujours eu l'intention de vendre l'appartement litigieux et versent en ce sens des échanges de correspondance entre les parties, dont notamment un courrier du DATE12.), marquant leur intention de vendre l'appartement, ainsi que des échanges du DATE21.) et DATE22.) avec l'agence immobilière en charge de la vente de l'appartement.

Il résulte des pièces au dossier que par courriel du DATE23.), PERSONNE3.) a informé les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de son intention de vendre l'appartement dans les termes suivants :

« *Bonsoir Monsieur PERSONNE1.)*

*Je me permets de vous contacter, car nous souhaitons procéder à la vente de l'appartement que vous occupez depuis le DATE2.).*

*La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer obligera le nouveau propriétaire à respecter les termes de votre bail jusqu'à son échéance.*

*Pour se faire, nous vous tiendrons informés par le biais de Mme PERSONNE10.) qui nous lit en copie de ce mail pour toutes demande de visite.*

*Bien Cordialement*

*PERSONNE3.). »*

Le tribunal constate que suite à ce courriel, plusieurs visites ont eu lieu dans l'appartement en vue de la vente de celui-ci. Le tribunal ignore cependant quelles suites ont été données à l'ensemble des visites par les potentiels acquéreurs.

La résiliation pour besoins personnels est intervenue par courrier du DATE4.), libellé comme suit :

« *Cher Monsieur PERSONNE1.), chère Madame PERSONNE2.),*

*Nous vous signifions par la présente la résiliation du contrat de bail en loyer relatif au penthouse numéro NUMERO1.) sis au 4eme étage de la Résidence « ALIAS1.) », ADRESSE5.) L-ADRESSE6.) et ce en vue de notre usage personnel dudit appartement.*

*Conformément à la durée du contrat et au paragraphe 3 de l'article 12 de la loi du 21 Septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,« (3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au*

*paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.*

*Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.*

*En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel». Le contrat de bail se terminera au 31 Octobre 2021.*

*Nous vous contacterons quelques semaines avant cette date afin de définir la date de l'état des lieux. »*

Par courriel du DATE5.), les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont informé les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que suite à une opportunité professionnelle, ils seraient contraints de changer de pays, de sorte qu'ils auraient l'intention de vendre l'appartement litigieux.

Le prédit courriel a été rédigé dans les termes suivants :

*« (...) Conformément à notre courrier en date du DATE4.), le contrat de bail à loyer expire au DATE7.).*

*En raison d'une opportunité professionnelle liée à un changement de pays, nous sommes dans l'obligation de quitter le Luxembourg et à ce titre, nous allons procéder à la vente de l'appartement à l'expiration du contrat de bail à loyer.*

*Cette vente sera gérée par l'agence SOCIETE5.), en copie de cet email, qui vous contactera afin de savoir si vous êtes intéressé par l'achat du bien ou le cas échéant, pour la gestion des visites et la sortie de votre contrat au DATE7.) (...)* »

Le tribunal constate qu'il ne résulte pas du prédit courriel que les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient souhaité renoncer à leur résiliation pour besoins personnels, alors qu'il résulte de ce courriel qu'une agence immobilière, à savoir l'agence SOCIETE5.) serait dorénavant chargée de la gestion des visites et de la sortie du contrat prévue au DATE7.).

Suivant pièces du dossier, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont été contactés par l'agence SOCIETE5.) en date du DATE6.), dans les termes suivants :

*« (...) Je reviens vers vous concernant la visite pour les photos.*

*Les propriétaires m'ont demandé d'avancer et aimeraient que les photos soient faites d'ici vendredi pour que je puisse proposer l'appartement à mes clients investisseurs.*

*Quelles sont donc vos disponibilités cette semaine ».*

Par courriel daté au même jour, les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont informé les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de leur intention de prolonger la location.

*« Bonjour Monsieur PERSONNE3.),*

*Je vous contacte suite aux échanges que j'ai eu la semaine passée avec l'agence immobilière SOCIETE6.), concernant la vente ou la location de l'appartement NUMERO1.) au ADRESSE7.).*

*En considération de mon intérêt à prolonger la location, j'attendais un retour de la part de SOCIETE6.) par rapport à l'avenant au contrat de bail, car j'ai demandé à l'agence immobilière d'ajouter une clause diplomatique « standard ».*

*J'ai eu ces échanges avec SOCIETE6.) en début de la semaine passée, et depuis mercredi j'attends leur retour.*



*En considération du court délai avant la terminaison du contrat, je vous prie de bien vouloir me confirmer votre intention de prolonger le contrat de bail. Sans un retour de votre part d'ici DATE24.), je considère votre silence comme une réponse négative. »*

Les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont par courriel du DATE25.) répliqué au prédit courriel dans les termes suivants :

*« Bonjour Monsieur PERSONNE1.),*

*J'accuse bonne réception de votre e-mail ci-dessous et votre requête de prolongation du contrat de bail ainsi que votre demande d'insertion d'une clause diplomatique.*

*A cet égard, vous faites référence à une demande qui serait restée sans retour de l'agence depuis mercredi en exigeant un retour écrit de notre part endéans quarante-huit heures à compter de la date de votre e-mail.*

*A ce titre, il me semble opportun de vous rappeler que, conformément à notre e-mail en date du DATE26.), cette agence est entrée en contact avec vous en vue de la vente du bien et non pas une renégociation du contrat de bail.*

*Par ailleurs, en dépit de cet email ainsi que celui de l'agence en date du DATE5.) et des maintes relances faites par l'agence par e-mail, par texto ou par téléphone, force est de constater qu'à ce jour, vous n'avez toujours pas fourni de dates disponibles en vue de la prise de photo.*

*Prenant acte de ce qui précède, nous ne sommes pas en mesure de faire suite à vos demandes qui nous semblent, en toute honnêteté, disproportionnées au vu des circonstances.*

*Veillez noter que nous souhaitons vendre le penthouse en vue d'éviter d'un déménagement au Luxembourg également, étant donné que moi-même, je resterais sur le Luxembourg<sup>4</sup>.*

*En conséquence, conformément au courrier envoyé par lettre recommandée en date du DATE4.), je reprendrai l'appartement pour mes besoins personnels, les termes du courrier restant pleinement en vigueur et de plein effet.*

---

<sup>4</sup> Souligné par le tribunal

*Nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer la date de sortie pour établir l'état des lieux ainsi que la remise des clés et ce dans les plus brefs délais et au plus tard DATE27.).*

*A défaut de réponse dans ce délai, nous serions dans l'obligation de faire intervenir nos avocats. (...).»*

Le tribunal constate qu'il résulte de ce courriel du DATE25.) qu'il existe une certaine contradiction dans les termes employés par PERSONNE3.), qui indique dans un premier temps dans son courriel du DATE5.) être tenu de vendre l'appartement au motif qu'il serait dans l'obligation de quitter le Luxembourg pour des raisons professionnelles, mais indique quelques jours plus tard qu'il resterait au Luxembourg.

Il résulte des écrits des conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) que le fait matériel consistant en la non-occupation des lieux dans les trois mois du départ des locataires est contesté par les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Le tribunal relève qu'il résulte des pièces au dossier, notamment des certificats de résidence que les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont emménagé au courant du mois DATE28.) dans l'appartement litigieux et ont changé leur ligne téléphonique auprès de la société SOCIETE2.) à l'adresse de l'appartement.

Les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne contestent pas avoir déménagé en France quelques mois après, soit notamment au plus tard le DATE19.), alors qu'il résulte des pièces au dossier que suivant contrat de travail daté au DATE19.), avec prise d'effet au même jour, PERSONNE3.) a été engagé auprès d'une société sise en France. Ils ne contestent pas non plus les liens familiaux avec les différents employeurs.

Le tribunal estime que malgré le fait que la résiliation pour besoins personnels soit intervenue 8 mois après la dernière visite de l'appartement en vue de sa vente, l'intention des conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'a jamais été d'emménager pour de bon dans l'appartement, mais qu'ils n'y ont emménagé que pour les besoins de la cause pendant un court laps de temps, de sorte que le besoin personnel invoqué comme motif de résiliation du bail n'était qu'un prétexte. En réalité, leur objectif était de se débarrasser des locataires pour ensuite mieux pouvoir revendre l'immeuble, alors qu'il résulte des pièces au dossier qu'PERSONNE3.) avait d'ores et déjà en date du DATE5.) informé les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de son opportunité professionnelle dans un autre pays, pour finalement revenir sur ses dires en date du DATE25.), en indiquant dans le cadre de son courrier qu'il resterait au Luxembourg pour sa part, pour finalement actuellement verser une lettre de licenciement datée au DATE29.), avec un préavis du DATE30.), soit bien après son courriel du DATE5.) et le

lendemain de son courriel du DATE25.), de sorte que le tribunal ne saurait suivre le raisonnement des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) en ce qu'ils soutiennent que ce licenciement revêtirait le caractère de la force majeure, au vu de ce qui précède.

Le tribunal retient que la chronologie des événements, tel qu'elle résulte de ce qui précède et des pièces versées en cause, contredit le bien-fondé du besoin personnel allégué par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et établit que le besoin personnel invoqué par eux n'était en réalité qu'un prétexte pour se débarrasser des locataires pour ensuite revendre l'appartement libre de toute occupation, augmentant ainsi l'attractivité de l'appartement pour des acheteurs potentiels. Ce constat est encore corroboré par le fait qu'en DATE0.) un moment où l'appartement était occupé par les locataires, la vente projetée ne s'est pas faite.

Ainsi, il est établi que le motif de résiliation invoqué par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) était dolosif.

Le motif dolosif étant ainsi établi dans le chef des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) peuvent prétendre au montant minimal d'un an de loyers, conformément à l'article 14, alinéa 3 de la Loi.

Compte tenu du loyer fixé dans le contrat de bail du DATE1.) s'élevant à 2.900.- euros par mois, la demande en dommages et intérêts des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est à déclarer fondée pour le montant de 34.800.- euros (12 x 2.900).

Il y a partant lieu de condamner les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à payer aux consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) le montant de 34.800.- euros.

Le tribunal ayant fait droit à la demande principale formulée par les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), il n'y a pas lieu d'analyser leur demande subsidiaire.

#### 4.4. Quant aux demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.)

##### - *Indemnité pour procédure vexatoire et abusive*

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent à titre reconventionnel la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au paiement de la

somme de 5.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire au vœu de l'article 6-1 du Code civil.

Au vu de l'issu du litige, la demande des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) est dès lors à rejeter pour être non fondée.

- *Frais et honoraires d'avocat*

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent, sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, à voir condamner les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.), solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer le montant de 7.527,50.- euros au titre des frais d'avocat engagés.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'opposent à cette demande.

Au vu de l'issu du litige la demande des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) est à déclarer comme non fondée.

## 5. Les demandes accessoires

- *Indemnités de procédure*

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à voir condamner les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ce au vu de l'attitude des parties défenderesses.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent à voir débouter les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure et demandent reconventionnellement la condamnation des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement 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 (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) est à déclarer non fondée.

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ayant été contraints d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer.

Compte tenu des éléments de la cause, il y a lieu de faire droit à leur demande et de leur allouer à ce titre le montant de 1.500.- euros et partant de condamner les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) au paiement de la somme de 1.500.- euros.

- *Frais et dépens*

Les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à voir condamner les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent à voir débouter les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de leur demande à les voir condamner aux frais et dépens de l'instance et demandent reconventionnellement à voir condamner consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur mandataire.

En application de l'article 238 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.

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) succombant, ils sont à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du

mandataire des consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qui la demande et affirme en avoir fait l'avance.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties,

reçoit la demande principale et reconventionnelle en la forme,

se déclare territorialement compétent,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée à l'encontre d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention de l'indemnité prévue à l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,

partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 34.800.- euros,

dit non fondée les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en allocation d'une indemnité au titre des frais et honoraires d'avocats,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michel NICKELS, avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.