

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2023TALCH01 / 00404**

Audience publique du mardi vingt-huit novembre deux mille vingt-trois.

### **Numéro TAL-2021-10045 du rôle**

#### **Composition :**

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

#### **E n t r e**

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

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant  
Laura GEIGER de Luxembourg du 25 novembre 2021,

comparaissant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg,

#### **e t**

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

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal :

### 1. Indications de procédure

Par exploit d'huissier du 25 novembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts PERSONNE1.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Aux termes de l'exploit introductif d'instance, les consorts PERSONNE1.) demandent à voir condamner les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer le montant de 29.747,28 euros, sinon toute autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal ou à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir du DATE1.), sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir.

Les consorts PERSONNE1.) demandent encore à voir condamner les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer à chacun des requérants une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent encore que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) soient condamnés à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Les consorts PERSONNE1.) demandent finalement à ce que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-10045 du rôle.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 10 octobre 2023.

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 Pierre REUTER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Lex THIELEN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 10 octobre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 10 octobre 2023.

## **2. Les faits constants et pertinents**

Suivant contrat de bail signé en date du DATE2.), les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont loué aux consorts PERSONNE1.) une maison sise à L-ADRESSE3.), en contrepartie d'un loyer mensuel de 100.000.- LUF payable d'avance le premier de chaque mois, le contrat étant conclu pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction d'année en année.

Aux termes dudit contrat de bail, « *À l'expiration de chaque période, chacune des deux parties peut, moyennant préavis de trois (3) mois notifié par lettre recommandée, dénoncer le bail.* »

Au courant de DATE3.), divers échanges écrits ont eu lieu entre les consorts PERSONNE1.) d'une part et les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) d'autre part au sujet de la résiliation dudit contrat de bail.

Après un entretien téléphonique entre parties à ce sujet en date du DATE4.), non autrement contesté par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), les consorts PERSONNE1.) ont adressé, en date du DATE5.), un courriel de la teneur suivante aux consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) :

*« Dear Mrs. PERSONNE3.), my wife has relayed the details of your telephone conversation of yesterday evening to me.*

*We would like to thank you for the offer, but as the increase in rent which you have proposed is over 50%, we hope that you understand that we must carefully review the financial consequences at our end. We expect to complete a summary of our financial resources by the end of DATE6.) at the latest at which time we will be able to give you a definitive reply as to whether your offer is financially feasible for us. Our main concern is the continued financing of our daughter's university studies in ADRESSE4.) to which we committed and budgeted when agreeing to let her study in the U.S. We need to carefully analyze our resources in order to ensure that there is no risk of jeopardizing her academic future. Thank you for your understanding and please inform me whether the time we request is acceptable for you. ».*

En date du DATE7.), les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont adressé une lettre de la teneur suivante aux conjoints PERSONNE1.) :

*« Many thanks for your message and your cooperation during all these years. While we regret not being able to continue renting our house under the current conditions, due to our daughter searching for an accommodation in Luxembourg and also due to the costs of maintaining the house, we propose the following two options*

- 1) We will not renew the current contract and send a preavis for non-renewal before DATE8.). We would then expect you to vacate the house at the contract expiration date.*
- 2) If you wish nevertheless to stay in the house, we will look for another solution for our daughter and offer you a new renewable contract under the updated conditions discussed last time. In this case we will also renew and refresh the flooring in some rooms and other works in agreement with you in order to bring the house up-to-date.*

*Please let us know how you would like to proceed. We are unfortunately not in a position where we can afford renting the house under the old conditions.*

*In the hope you will understand our position ».*

En date du DATE9.), les conjoints PERSONNE1.) ont adressé un courriel de la teneur suivante aux conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) :

*« (...)Following your e-mail of DATE7.), it is with great regret that we must agree to terminate the existing rental contract as per the expiry date of DATE10.). Unfortunately, it is financially not feasible for us to accept your proposal to continue renting the house with an unexpected increase in the rent of 52% from € 2.478,94 to € 3.800,-.*

*To accommodate your requirements, we will immediately start the process of looking for alternative rental opportunities. We hope that you will be flexible with the normally required 3 months' notice should we find alternative housing in the next months. We will make the property available as soon as the alternative housing venue is available, even before DATE10.). Furthermore, and this in consideration of the good landlord/tenant relationship we have had for the past 18+ years, we would appreciate if we could have some flexibility (approximately 3 months), i.e. the end of the first quarter DATE11.) at the latest, in case, for example, due to such unforeseen circumstances such as not being able to find an adequate alternative house to rent, we would have to delay the move. (...) »*

En date du DATE12.), les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont adressé un courriel de la teneur suivante aux conjoints PERSONNE1.) :

*« (...) Many thanks for your message. We would not have an issue with you providing us a 3 months' notice before vacating the property, even if that would be before the end of the contract expiration date.*

*However, given the fact that we also need certainty on when we can start the transformation works and when we can re-use the property, we cannot extend the deadline beyond DATE10.) unless you would enter into a new contract with a minimum period with us.*

*We would of course have preferred to keep you as a good tenant while having had a chance to upgrade the property also for your own comfort, but we also have to make sure that our own requirements and those of our children are fulfilled. (...)»*

En date du DATE13.), les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont adressé aux conjoints PERSONNE1.) une lettre ayant comme objet la « *résiliation du contrat de location pour besoin personnel du bailleur* », de la teneur suivante :

*« (...) Following on from our correspondence in DATE6.) and your reply thereupon we would like to confirm that for personal reasons we cannot renew the leasing contract NUMERO1.) for our house in ADRESSE5.) (ADRESSE3.), signed in DATE14.).*

*Based on your request (e-mail dated DATE9.)) we understand however that you need some flexibility regarding the exact termination date so that you can actually find an alternative accomodation. We are of course prepared to provide that.*

*As we also need some certainty on our side as to when we can then take back possession of our house we would however not want this extension to go beyond the DATE15.) at the latest. In the meantime any 3 months period advance notice from your side would be sufficient for us to terminate the contract.*

*As the current contract comes to automatic renewal on the DATE10.), and in case you need an extension, we would need you to sign before that date an extension for one or two months at the current conditions.*

*In the hope that you can find an alternative accomodation as soon as possible, we remain yours faithfully, (...) ».*

En date du DATE16.), les conjoints PERSONNE1.) ont adressé aux conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) une lettre de la teneur suivante :

*« (...) With reference to your letter dated DATE13.), we would like to inform you that we accept your decision not to renew the rental agreement NUMERO1.) signed on DATE2.) for the property located in ADRESSE3.) due to your reason of occupying the property for personal family use.*

*We appreciate the flexibility you have shown thus far, and we would like to inform you that we plan on vacating the premises by DATE17.) at the latest. We are currently awaiting offers from the relevant moving companies. We will confirm*

*the exact date as soon as we have received the confirmation of the moving date by the said moving company. We acknowledge that this date deviates slightly from the notice period of 3 months, and we would like to receive an agreement from yourselves in the form of a confirmation of a waiver for this obligation.*

*As we have now found an alternative accommodation, we would like to adjust the details of the relevant bank guarantee to the new beneficiary, if possible, as soon as possible after the final agreement of the hand-over etiquette (état des lieux).*

*Please confirm to us if you are in agreement as well as indicating how you would like to proceed to ensure a proper disengagement process.*

*We would like to express our gratitude for the professional and friendly relationship we have shared over the many years, and to reiterate once again how thoroughly we have enjoyed living in the house in ADRESSE5.). (...) ».*

En date du DATE18.), les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont encore adressé aux conjoints PERSONNE1.) une lettre de la teneur suivante :

*« (...) Many thanks for your letter dated DATE16.). We are pleased to learn that you could manage to find an alternative occupation relatively rapidly. This provides some certainty also to us that we can re-occupy our house after the necessary renovation works which we will now have to engage into.*

*From our side we need the three month notice period in order to organise all this and therefore we could agree to an early end of the contract by the DATE19.).*

*From the moment on that the house is no longer occupied, everything has been removed, and you hand us over the keys, we will then do the final 'etat des lieux' of the house and surroundings. If everything is fine we will release the bank guarantee.*

*We would also like to express our gratitude for the positive cooperation over all these years and again regret that we had to take repossession of our house in ADRESSE5.). (...) »*

En date du DATE20.), les conjoints PERSONNE1.) ont adressé une lettre de la teneur suivante aux conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) :

*« (...) Thank you for your letter dated DATE21.).*

*We highly appreciate your understanding and confirm that the rental agreement will terminate on DATE22.) with your written approval, as stipulated in your registered letter of DATE21.).*

*Please rest assured that we will continue to take care of your house as if it were our own house as we have done for the past 19 years.*

*May I suggest having the "état des lieux" procedure on Friday, DATE23.) at 14:00?*

*Please respond at your earliest convenience. (...)».*

En date du DATE24.), les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont encore adressé aux conjoints PERSONNE1.) une lettre de la teneur suivante :

*« (...) Many thanks for your letter. We would like to approve herewith the end of the rental agreement on DATE22.).*

*For the "etat des lieux" could we rather propose Saturday the DATE25.) at 14h00 instead of Friday as we already have some prior commitments on that day.*

*While hoping that your process of moving from one house into another goes as smoothly as possibly, we remain (...) ».*

Les conjoints PERSONNE1.) ont finalement libéré les lieux loués en date du DATE26.).

Les conjoints PERSONNE1.) se sont rendus compte, au courant du DATE27.), que la maison sise à ADRESSE5.) a été remise en location pour un loyer de 4.200.- euros, puis DATE28.) pour un loyer de 3.800.- euros.

En date du DATE1.), les conjoints PERSONNE1.) ont adressé aux conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) la lettre recommandée de la teneur suivante :

*« (...) We are referencing the contract entered into agreement between us for the lease of the property in ADRESSE5.), ADRESSE3.) dated DATE2.). According to the terms stipulated in the contract, it was agreed between both of us that the lease would be for a period of 3 years and include the following conditions:*

- 1. Tacitly renewed for another year, every year*
- 2. In case of cancellation, both parties could submit notice of this request via registered letter with a three months' notice prior to the next renewal date*

*Upon recent consultation with a legal counsel, we were directed to Article 14 of the Law dated 21 September 2006 of the Code Civil of Luxembourg, applicable to this contract, which stipulates that the contract, amongst other points, could only be cancelled by the landlord in the case of claiming utilization of the said property for personal use (i.e. occupancy of the property by the owner/landlord and/or his/her immediate family members). Such occupancy, to take effect with a three-month grace period, a period which could eventually be extended for renovation purposes.*

*Article 14 constitutes an essential part of the contract and prohibits the property from being re-rented for non-personal use. Your letter dated DATE13.) informed us that you would not renew the rental contract due to personal reasons. However, it has come to our attention that the said property is advertised on the rental market once again, which qualifies as non-personal usage of the property by yourselves, and which consequently constitutes a blatant violation of Article 14. I am, therefore, requesting for both parties to discuss the means of compensation to which we are legally entitled due to the breaching of the conditions of the contract from your side.*

*I look forward to your response within a 14-day deadline in order to resolve this matter amicably (...) ».*

En date du DATE29.), les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont répondu dans les termes suivants :

*« (...) First of all we hope that you and your family are both safe and well in this current situation.*

*We were however very unpleasantly surprised by the registered mail that we received from you yesterday. While you say that you would like to arrange something amicably with us, you send this threatening mail with a deadline. You could just as well have given us a call to discuss whatever you wanted to talk about.*

*As you know, for over twenty years we always tried to arrange things in such a manner that they were pleasant for you and we also did our best when we had to take repossession of our house. You may remember that we left you entire flexibility (making abstraction of our strict legal rights) when you wanted to leave earlier because you had found an alternative accommodation.*

*Equally, we had informed you well before any legal deadlines (already in DATE6.) that we would no longer want to renew the rental contract when it came to renewal for a number of reasons. The reasons being that the house had to be lengthily renovated (and given the Covid situation), this renovation only finished just now, almost a year after we started. That our daughter PERSONNE5.) was meant to come to live in Luxembourg and occupy our house, but that in the meantime given her personal very uncertain situation had to stay in ADRESSE6.) etc..*

*These are all personal matters that you have to understand and that lead to the situation where we are in now. There was at no moment the intention to harm you and we did everything to be as flexible as possible with your own situation.*

*All this dates back now a whole year and as you can imagine many things have happened in the meantime and will also happen in the coming months.*

*During the course of last year it also came to our attention that you had registered a company called SOCIETE1.) at our address without notifying these matters to us. But again we thought that we had left in good spirit.*

*For this reason we really don't want to convert this now into an unnecessary legal dispute and would also suggest that we all look towards the future now, stay healthy and remain in good terms. If you would like to discuss it further please do not hesitate to give us a call. (...) ».*

### **3. Les moyens et prétentions des parties**

À l'appui de leurs prétentions, les consorts PERSONNE1.) font valoir qu'ils auraient pris en location la maison sise à L-ADRESSE3.), suivant contrat de bail du DATE2.).

Ils expliquent que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient résilié ledit contrat de bail sous le prétexte du besoin personnel de leur fille PERSONNE5.), en précisant que le logement devait faire l'objet d'importants travaux de rénovation avant qu'il ne puisse être réoccupé. Ils exposent que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) leur auraient toutefois proposé comme alternative de rester dans les lieux moyennant une augmentation du loyer de 100.000 LUF (soit 2.478,94 euros) au montant de 3.800.- euros et dans ce cas, de chercher un logement alternatif pour leur fille PERSONNE5.).

Les consorts PERSONNE1.) exposent que dans la mesure où ils seraient toutefois tombés dès juin 2020 sur des annonces sur le site « ALIAS1.) » proposant à nouveau leur ancien logement en location, d'abord pour un loyer de 4.200.- euros, puis pour un loyer de 3.800.- euros, le besoin personnel invoqué n'aurait pas été le motif réel de la résiliation. Ils font valoir qu'en réalité, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient simplement voulu relouer la maison à un loyer plus élevé, loyer que les consorts PERSONNE1.) ne pouvaient toutefois pas se permettre de payer au vu de leur situation financière.

Les consorts PERSONNE1.) exposent qu'ils entendent dès lors engager la responsabilité des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sur le fondement de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après « la loi sur le bail à usage d'habitation ») qui prévoit l'obligation pour le bailleur d'occuper les lieux loués aux fins évoquées comme motif de résiliation endéans un délai de 3 mois à partir du départ du locataire, ce délai n'étant suspendu que pendant la durée d'éventuels travaux de rénovation et de transformation.

À titre principal, les consorts PERSONNE1.) font valoir que le paragraphe 3 de l'article 14 de la loi sur le bail à usage d'habitation instaurerait l'obligation pour le juge d'accorder des dommages-intérêts d'un montant d'au moins une année de loyers (12 x 2.478,94 euros = 29.747,28 euros) dès lors que le motif invoqué à l'appui de la résiliation est dolosif. Les consorts PERSONNE1.) exposent que

l'intention dolosive des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) résulterait à suffisance de leurs développements.

À titre subsidiaire, les consorts PERSONNE1.) font valoir que même en l'absence de dol, ils auraient droit à des dommages-intérêts d'un montant équivalent à 12 mois de loyers, soit 29.747,28 euros, sur le fondement du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 14 de la loi sur le bail à usage d'habitation.

À titre encore plus subsidiaire, les consorts PERSONNE1.) basent leur demande en condamnation sur le fondement de la responsabilité contractuelle des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon sur le fondement de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) concluent au rejet de la demande en paiement d'une indemnité sur base de l'article 14 de la loi sur le bail d'habitation.

À l'appui de leur moyen, ils font valoir principalement que le contrat de bail n'aurait pas été résilié unilatéralement pour besoin personnel, mais que la résiliation serait intervenue d'un commun accord.

Ils exposent qu'ils auraient voulu mettre les lieux à disposition de leur fille pour que celle-ci n'ait pas à payer de loyer. Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) expliquent que toutefois, au vu de la durée de la relation contractuelle avec les consorts PERSONNE1.), ils auraient été d'accord pour trouver une autre solution et de maintenir la relation contractuelle, à charge pour les locataires de subir des travaux de rénovation et un loyer plus élevé permettant à leur fille de louer un autre logement. Ils auraient ainsi laissé le choix aux consorts PERSONNE1.) entre d'une part, la résiliation du contrat de bail et, d'autre part, le maintien du contrat de bail avec acceptation de travaux de rénovation et de l'augmentation du loyer.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir que face à cette proposition, ils se seraient ainsi mis d'accord avec les consorts PERSONNE1.) de résilier le contrat de bail avec déguerpissement le DATE30.) au plus tard avec la possibilité pour les consorts PERSONNE1.) de résilier le contrat à tout moment avant cette date avec un préavis de 3 mois. Ils exposent que les consorts

PERSONNE1.) auraient confirmé le principe et les conditions de cette résiliation d'un commun accord dans leurs courriers des DATE9.), DATE16.) et DATE20.).

À titre subsidiaire, les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir que les conjoints PERSONNE1.) ont accepté la résiliation unilatérale pour besoin personnel, ce qui résulterait de leur courrier du DATE16.).

Ils font valoir que la jurisprudence reconnaîtrait le droit à des dommages-intérêts uniquement au locataire qui a volontairement quitté les lieux, mais non au locataire qui a accepté la résiliation.

À titre plus subsidiaire, les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir que les lieux auraient été occupés aux fins invoquées à l'appui de la résiliation.

À l'appui de ce moyen, ils versent plusieurs pièces qui confirmeraient que leur fille aurait habité dans la maison sise à ADRESSE5.) entre DATE31.), voire DATE32.), dont 3 attestations testimoniales de PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.).

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font ainsi valoir qu'il serait établi que leur fille aurait occupé la maison à ADRESSE5.) entre DATE31.)DATE32.), soit pendant une période de 11 mois. Ils exposent qu'il ne serait pas requis qu'après une résiliation pour besoin personnel, l'occupation subséquente soit continue et ininterrompue. Pareillement, la loi ne prévoirait aucune durée minimale d'occupation, de sorte que l'occupation de la maison par PERSONNE5.) de la maison sise à ADRESSE5.) satisferait en tous points aux exigences légales.

En dernier ordre de subsidiarité, les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) contestent tant le principe que le quantum du montant réclamé et demandent à déclarer non fondée la demande en indemnisation, sinon d'en réduire le montant.

Ils font valoir que l'article 14, alinéa 3 de la loi sur le bail à usage d'habitation soumettrait le montant minimal des dommages-intérêts à la condition que le motif invoqué par le bailleur soit dolosif, preuve qui incomberait au locataire mais qui ne serait pas rapportée en l'espèce. Ils reconnaissent que des dommages-intérêts sont dus même si la non-occupation n'est pas due à une mauvaise foi du bailleur, mais font valoir que dans ce cas, l'action du locataire trouverait sa source dans

l'article 1382 du Code civil et que le locataire aurait dans cette hypothèse l'obligation d'établir l'étendue du préjudice dont il demande réparation, ce que les consorts PERSONNE1.) resteraient en défaut de faire.

Ils sollicitent encore que la demande en paiement d'une indemnité de procédure des consorts PERSONNE1.) soit déclarée non fondée.

Reconventionnellement, ils demandent à voir condamner les consorts PERSONNE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE1.) contestent que le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord et exposent que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient, par courrier recommandé du DATE13.), procédé à une résiliation unilatérale du contrat bail pour motif personnel, ce qui résulterait expressément des termes dudit courrier. Ils font valoir qu'il s'agirait d'un des motifs de résiliation unilatérale expressément prévus par l'article 12 de la loi sur le bail à usage d'habitation.

Ils exposent encore que leur acceptation de la résiliation unilatérale par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne saurait porter à conséquence, alors qu'un droit à dédommagement serait reconnu au locataire même s'il a quitté volontairement les lieux loués, dès lors que le départ est en relation causale avec la résiliation pour besoin personnel et que le propriétaire n'a pas respecté le motif invoqué.

Les consorts PERSONNE1.) font valoir que les attestations testimoniales versées par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne respecteraient pas les dispositions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, en ce que l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) ne mentionnerait pas les informations reprises à l'article 402 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, que l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) ne mentionnerait ni le lien entre lui-même et les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), ni la mention de l'article 402, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile et que l'attestation testimoniale de PERSONNE7.) ne reprendrait pas la mention prescrite à l'article

402, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile. Ils sollicitent dès lors que lesdites attestations testimoniales soient écartées des débats.

Finalement, ils exposent encore que les échanges entre PERSONNE5.) et l'ambassade de Luxembourg à ADRESSE6.) ne prouverait pas l'occupation effective par celle-ci de la maison sise à ADRESSE5.).

Ils font valoir que seul un certificat de résidence pourrait prouver la résidence de PERSONNE5.) dans la maison sise à ADRESSE5.), qui ne serait pas en l'espèce versé aux débats par les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Ils en concluent que les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne rapporteraient pas la preuve que la maison sise à ADRESSE5.) aurait effectivement été occupée par leur fille endéans les trois mois de leur départ.

Ils estiment encore que le fait que les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient écrit dans leur courrier du DATE29.) que « *That our daughter PERSONNE5.) was meant to come to live in Luxembourg and occupy our house, but that in the meantime given her personal very uncertain situation had to stay in ADRESSE6.)* » constituerait un aveu de leur part que leur fille n'aurait en réalité jamais occupé la maison sise à ADRESSE5.).

Ils en concluent que leur demande en dommages-intérêts serait à déclarer fondée.

À titre principal, les conjoints PERSONNE1.) font valoir que la résiliation unilatérale aurait été dolosive, de sorte qu'ils auraient droit à l'indemnité minimale prévue par l'article 14, alinéa 3 de la loi sur le bail à usage d'habitation, soit 29.747,28 euros.

À titre subsidiaire, les conjoints PERSONNE1.) exposent que le caractère non-dolosif de la résiliation ne les empêcherait pas de réclamer, sur le fondement de l'article 1382 du Code civil, des dommages-intérêts pour préjudice moral et matériel au bailleur qui n'a pas occupé aux fins invoquées les lieux, à la seule condition d'en établir le quantum.

Ils réclament ainsi, à titre de préjudice matériel, le montant total de 26.593,18 euros, ventilé comme suit : « TABLEAU »

Ils réclament une indemnité pour préjudice moral de 10.000.- euros, en exposant avoir subi des tracasseries du chef de la résiliation qu'ils estiment abusive, du chef des démarches qu'ils ont dû entreprendre pour trouver un nouveau logement et organiser leur déménagement, et du chef du coup émotionnel subi en raison du fait de devoir quitter leur domicile de vingt ans où ils ont élevé leurs enfants.

À titre principal, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) maintiennent leur moyen selon lequel la résiliation du contrat de bail serait intervenue d'un commun accord, en exposant que la lettre du DATE13.) aurait été adressée aux consorts PERSONNE1.) uniquement après plusieurs échanges oraux et écrits valant négociation des conditions de la résiliation. Ils contestent qu'il s'agirait d'une lettre de résiliation unilatérale pour besoin personnel.

Ils maintiennent à titre subsidiaire leur moyen de l'acceptation de la résiliation par les consorts PERSONNE1.).

À titre plus subsidiaire, les consorts PERSONNE3.) maintiennent leur moyen de l'occupation des lieux aux fins invoquées. Ils font valoir que PERSONNE5.) n'aurait pas déclaré sa résidence à l'adresse de ADRESSE5.), étant donné qu'elle devait fréquemment retourner en ADRESSE7.) et en ADRESSE6.) pour s'occuper de la liquidation de ses affaires. Ils exposent que la loi sur le bail à usage d'habitation exigerait simplement une occupation, et non une résidence au sens légal du terme, de sorte qu'un certificat de résidence ne permettrait pas de prouver la réalité de l'occupation, et que le défaut de certificat de résidence ne permettrait pas de prouver un défaut d'occupation.

Ils font valoir que les pièces versées aux débats prouveraient à suffisance la réalité de l'occupation par PERSONNE5.) de la maison sise à ADRESSE5.), et versent une nouvelle fois les mêmes attestations répondant cette fois-ci à toutes les exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) exposent finalement que s'il devait être retenu que l'occupation des lieux par PERSONNE5.) ne serait pas prouvée, il y aurait lieu de retenir que le défaut d'occupation effective était dû à un cas de force majeure, conformément à l'article 14 de la loi sur le bail à usage d'habitation. Ils font valoir que ladite loi exige que l'occupation doit intervenir

dans les trois mois suivant le départ du locataire, ce délai étant suspendu pendant les travaux de rénovation et de transformation. Ils exposent que ces travaux ont commencé immédiatement après le départ des locataires, que les plus gros travaux étaient achevés DATE34.), et que certains travaux de moindre importance ont encore été achevés jusqu'au DATE35.), de sorte que l'occupation devait seulement être effective DATE36.). Ils font valoir que la situation de leur fille avait toutefois à ce moment-là fondamentalement changé, alors qu'elle avait rencontré son compagnon en ADRESSE6.), et que son fils devait également résider hors du Luxembourg dans le cadre de sa carrière de coureur professionnel.

Ils exposent encore que le cas de force majeure doit, selon la jurisprudence, s'apprécier par rapport aux bailleurs et non pas par rapport à leur fille. Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) estiment que la décision de leur fille de quitter à nouveau le Luxembourg présentait à leur égard les caractéristiques de la force majeure, à savoir l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'extériorité, les exonérant de toute responsabilité à l'égard des consorts PERSONNE1.).

À titre encore plus subsidiaire, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) estiment que la demande en réparation des préjudices subis formulée par les consorts PERSONNE1.) dans leurs conclusions du DATE37.) constitue une demande nouvelle, alors qu'elle trouverait son fondement dans une cause différente, les consorts PERSONNE1.) s'étant limités dans leur acte introductif d'instance à demander une indemnité d'un montant équivalent à 12 mois de loyer et serait partant irrecevable. Subsidiairement, ils font valoir que les frais SOCIETE8.) (envoi de lettres recommandées), les frais de garde et de réexpédition du courrier, la facture SOCIETE3.), la facture SOCIETE4.) (entretien jardin avant état des lieux de sortie) et la facture SOCIETE5.) (nettoyage maison avant état des lieux de sortie) n'auraient pas de lien avec le déménagement. Ils estiment que les frais pour l'entretien du jardin et le nettoyage de la maison ne leur incomberaient en tout état de cause pas, dans la mesure où les locataires auraient l'obligation d'entretenir les lieux. Les frais pour l'agence immobilière et les frais de déplacement ne constitueraient pas un préjudice réparable. Les frais de déplacement pour la recherche d'un nouveau logement ne seraient pas prouvés en l'absence de pièces. La différence entre le nouveau et l'ancien loyer ne leur incomberait pas non plus, alors que les requérants auraient l'obligation de minimiser leur dommage. Pour le surplus, ils exposent qu'aucune preuve de paiement ne serait versée pour aucun chef de préjudice invoqué, de

sorte que la réalité des préjudices ne serait pas établie. Le préjudice moral ne serait pas non plus prouvé.

Au dernier état des conclusions, concernant l'occupation effective de la maison à ADRESSE5.) par PERSONNE5.), les consorts PERSONNE1.) font répliquer que le fait que celle-ci n'aurait jamais déclaré sa résidence légale dans ladite maison prouverait son intention de ne jamais l'occuper effectivement.

Concernant les nouvelles attestations testimoniales versées par les défendeurs, les consorts PERSONNE1.) font valoir que celles-ci seraient à écarter des débats en raison des liens étroits des témoins avec les défendeurs et de leur intérêt manifeste à l'issue de la présente procédure. Ils estiment encore qu'elles présenteraient de nombreuses incohérences.

Concernant le moyen du cas de force majeure invoqué par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), les consorts PERSONNE1.) font valoir qu'aucun cas de force majeure ne serait caractérisé dans leur chef. Ils exposent que la décision de PERSONNE5.) de repartir en ADRESSE6.) n'aurait pas été imprévisible pour les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), dans la mesure où le compagnon de leur fille atteste lui avoir rendu visite au Luxembourg DATE17.), de sorte que la relation aurait déjà existé au moment de la résiliation du contrat de bail.

Concernant la demande des consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à voir déclarer irrecevable leur demande en indemnisation de leur préjudice suite à la non-occupation effective des lieux par PERSONNE5.), les consorts PERSONNE1.) concluent au rejet de cette demande. Ils font valoir qu'ils auraient réclamé, dans l'acte introductif d'instance, à titre subsidiaire indemnisation de leur préjudice même en l'absence d'intention dolosive, ce principalement sur le fondement de l'article 14 de la loi sur le bail à usage d'habitation, sinon sur le fondement de la responsabilité contractuelle, sinon sur le fondement de la responsabilité délictuelle. Ils exposent que les précisions apportées quant à leurs préjudices en cours de procédure constitueraient une simple réévaluation des préjudices et non une demande nouvelle fondée sur une cause différente.

Ils sollicitent dès lors indemnisation de leurs différents chefs de préjudices qu'ils estiment être la conséquence directe de leur déménagement.

Au dernier état des conclusions, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont augmenté leur demande reconventionnelle à voir condamner les consorts PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile au montant de 3.000.- euros.

#### **4. Appréciation**

##### **4.1. Quant à la compétence 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 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. 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.

La demande, qui par ailleurs a été introduite dans les forme et délais, est recevable.

##### **4.2. Quant au fond**

En l'espèce, il est constant en cause que les parties étaient liées par un contrat de bail portant sur la maison sise à ADRESSE3.) et ce à partir du DATE2.). Il est encore constant en cause que ce contrat de bail a été résilié et que les consorts PERSONNE1.) ont quitté les lieux loués le DATE26.).

Les consorts PERSONNE1.) font valoir que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont résilié le contrat de bail unilatéralement pour besoin personnel.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) contestent avoir procédé à une résiliation unilatérale du contrat de bail et font valoir principalement que le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord, sinon subsidiairement que les consorts PERSONNE1.) auraient accepté la résiliation intervenue.

Il résulte de ces développements que les parties sont en désaccord quant à la question de savoir si le bail a en définitive été résilié unilatéralement pour besoin personnel, ou si le bail a fait l'objet d'une résiliation d'un commun accord.

La question de la qualification de la résiliation du contrat de bail doit à ce titre être toisée préalablement à toute question d'indemnisation éventuellement redue en vertu de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 précitée.

#### a) La qualification de la résiliation du contrat de bail

La résiliation est l'acte juridique par lequel soit les deux parties mettent fin au contrat d'un commun accord, soit l'une des parties y met fin unilatéralement (Marianne HARLES, *Le bail à loyer – Compte-rendu de jurisprudence*, Pasirisie luxembourgeoise, tome 31, n° 175).

Par application de l'article 1134 du Code civil, les parties peuvent à tout moment convenir de mettre fin à leurs relations contractuelles.

Quant à la preuve de la résiliation du contrat de bail d'un commun accord, il ne peut être contesté que la résiliation du bail d'un commun accord constitue un contrat au même titre que le bail lui-même. Elle n'est en principe soumise à aucune forme. Il a été décidé que cette résiliation peut être tacite. Si la résiliation peut être tacite, elle doit être certaine. La volonté commune des parties de mettre fin au contrat ne doit faire aucun doute (TAL, 7 janvier 2000, n° 63928 du rôle).

En l'espèce, le tribunal constate qu'il ressort des pièces versées au dossier qu'un premier entretien téléphonique entre les parties a eu lieu en date du DATE4.), suite auquel les consorts PERSONNE1.) ont adressé, le DATE5.), un courriel aux consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) les informant que leur situation financière ne leur permettrait très probablement pas de prendre en charge une augmentation du loyer de 50 %.

Le DATE7.), les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont adressé aux consorts PERSONNE1.) un courriel en les informant qu'ils ne seraient pas en mesure de continuer à leur louer la maison, alors qu'ils auraient besoin d'un logement pour leur fille, de sorte qu'ils ne souhaiteraient pas procéder à une reconduction du contrat de bail au-delà du DATE10.). Dans le même courriel, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) proposent néanmoins aux consorts PERSONNE1.) de chercher une autre solution pour leur fille si les consorts PERSONNE1.) seraient disposés à accepter une augmentation de loyer subséquente, ainsi que des travaux de rénovation.

Par courriel du DATE9.), les consorts PERSONNE1.) ont informé les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) que « *it is with great regret that we must agree to terminate the existing rental contract as per the expiry date of DATE10.). Unfortunately, it is financially not feasible for us to accept your proposal to continue renting the house with an unexpected increase in the rent of 52% from € 2.478,94 to € 3.800,-. (...)* ».

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont fini par informer les consorts PERSONNE1.) par lettre du DATE13.) que « *we would like to confirm that for personal reasons we cannot renew the leasing contract NUMERO1.) for our house in ADRESSE5.) (ADRESSE3.), ADRESSE3.)) signed in DATE14.).(...)* ».

Il convient de préciser qu'il résulte des pièces versées au dossier que cette lettre du DATE13.) mentionne comme objet « *resiliation du contrat de location pour besoin personnel du bailleur (art12 de la loi du 21 septembre 2006)* ».

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient qu'il ne résulte des échanges versés au dossier aucune volonté commune claire des parties de mettre fin au contrat d'un commun accord.

S'il est certes vrai que par courrier du DATE18.), les consorts PERSONNE1.) ont fini par accepter la résiliation du contrat de bail à l'initiative de laquelle se trouvent les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), il résulte toutefois également de ces mêmes échanges que les consorts PERSONNE1.) avaient en réalité la volonté de poursuivre le contrat de bail, mais que leur situation financière ne leur permettait pas de le faire aux conditions imposées par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.), à savoir moyennant une augmentation du loyer au montant de 3.800.- euros. Il ne saurait dès lors être question d'une résiliation intervenue d'un commun accord.

Par l'envoi du courrier du DATE13.), les consorts PERSONNE3.) ont partant manifesté de manière irrévocable leur intention de résilier le contrat de bail conclu entre parties en invoquant à l'appui de cette résiliation un besoin personnel et en y mentionnant explicitement l'article 12 de la loi sur le bail à usage d'habitation.

Le fait que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'aient, quant à la lettre du DATE13.), pas respecté les formalités prévues par l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 en matière de résiliation pour besoin personnel n'est d'aucune pertinence en l'espèce.

En effet, les formalités strictes, qui doivent être respectées sous peine de nullité par le bailleur lors de la rédaction de sa lettre de résiliation, ont été prévues dans l'intérêt du locataire afin d'informer celui-ci des droits dont il dispose en cas de résiliation de son contrat de bail pour besoin personnel. Ces formalités tendent ainsi à protéger l'une des parties au contrat de bail, à savoir le locataire, et à préserver l'équilibre interne des relations contractuelles. La nullité qui affecte la résiliation opérée par le bailleur en cas de non-respect des formalités prévues par l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 n'est d'aucune pertinence pour déterminer s'il y a eu résiliation d'un commun accord ou résiliation unilatérale.

#### b) Quant à la demande principale

Les consorts PERSONNE1.) demandent à voir condamner les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à leur payer le montant de 29.747,28 euros, principalement sur base de l'article 14 paragraphe 3 de la loi sur le bail à usage d'habitation, en faisant valoir que le motif invoqué à l'appui de la résiliation par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) est dolosif. À titre subsidiaire, les

consorts PERSONNE1.) font valoir que même en l'absence de dol, ils auraient droit à des dommages-intérêts d'un montant équivalent à 12 mois de loyers, soit 29.747,28 euros, sur le fondement du paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 14 de la loi sur le bail à usage d'habitation. À titre encore plus subsidiaire, les consorts PERSONNE1.) basent leur demande en condamnation sur le fondement de la responsabilité contractuelle des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon sur le fondement de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil.

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 précitée dispose que :

*« Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages et 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 et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».*

L'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 qui, 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 un 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.

Les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) concluent au rejet de la demande en paiement d'une indemnité sur base de l'article 14 de la loi sur le bail d'habitation, en faisant valoir principalement que le contrat de bail n'aurait pas été résilié unilatéralement pour besoin personnel, mais que la résiliation serait intervenue d'un commun accord. Le tribunal renvoie sur ce point aux développements qui précèdent et aux termes desquels il a été retenu qu'aucune

volonté commune de résiliation d'un commun du contrat de bail litigieux n'a su être caractérisée et que les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont, par courrier du DATE13.), procédé à une résiliation unilatérale du contrat de bail pour besoin personnel avec déguerpissement des locataires au plus tard le DATE30.). Ce moyen des défendeurs doit partant être écarté.

À titre subsidiaire, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir que les consorts PERSONNE1.) ont accepté la résiliation unilatérale pour besoin personnel, ce qui résulterait de leur courrier du DATE16.), mais que la jurisprudence reconnaît le droit à des dommages-intérêts uniquement au locataire qui a volontairement quitté les lieux, mais non au locataire qui a accepté la résiliation.

En tout état de cause, il est de principe que l'application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 n'est pas subordonnée à la condition que le départ de l'ancien locataire soit la conséquence d'un déguerpissement ordonné judiciairement pour cause de besoin personnel. Cet article s'applique également au preneur qui quitte volontairement les lieux loués à la suite d'une résiliation du bail pour besoin personnel. L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 est dès lors applicable dès que le départ du locataire apparaît comme étant en relation causale avec la résiliation qui a été faite unilatéralement par le bailleur pour besoin personnel, de sorte que ce moyen doit également être écarté.

À titre plus subsidiaire, les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir que les lieux auraient été occupés aux fins invoquées à l'appui de la résiliation.

En l'espèce, il s'agit dès lors d'apprécier si les lieux loués ont fait l'objet d'une occupation aux fins invoquées par les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à l'appui de la résiliation du contrat de bail.

Le principe est que l'occupation des lieux doit être effective. La loi sur le bail à usage d'habitation ne prévoit aucune durée d'occupation minimale, mais il a pu être retenu par la jurisprudence qu'une occupation n'ayant duré qu'un peu moins de 8 mois peut correspondre à l'exigence de la loi (CA, 30 janvier 1996, P.30, p. 20).

Il n'est pas contesté par les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) que leur fille a à nouveau quitté le Luxembourg et partant leur maison sise à ADRESSE5.) en DATE32.). Toutefois, ceux-ci soutiennent que leur fille aurait occupé ladite maison entre DATE31.)DATE32.).

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) versent en l'espèce trois attestations testimoniales tendant à établir l'occupation effective par leur fille de la maison à ADRESSE5.) entre DATE31.)DATE32.), à savoir une attestation de leur fille, une attestation du compagnon de celle-ci et une attestation d'une amie de celle-ci.

Les conjoints PERSONNE1.) ont demandé à voir écarter des débats lesdites attestations testimoniales alors qu'elles ne respecteraient pas les prescriptions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. Dans la mesure où les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont toutefois versé de nouvelles attestations testimoniales correspondant en tous points aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, il est superflu d'analyser ce moyen. Les conjoints PERSONNE1.) ont encore demandé à les voir écarter en raison des liens étroits des témoins avec les défendeurs et de leur intérêt manifeste à l'issue de la présente procédure. Ils estiment encore qu'elles présenteraient de nombreuses incohérences.

Or, le tribunal retient qu'aucune des trois personnes ne saurait être considéré comme ayant un intérêt à l'issue du litige, alors qu'elles sont totalement étrangères à la présente procédure. Partant, il n'y a pas lieu de rejeter les attestations testimoniales, ni de l'examiner avec circonspection.

Il ressort ainsi de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) que celle-ci aurait vécu à l'étranger pendant 18 ans et aurait décidé de se réinstaller au Luxembourg avec son fils après son divorce DATE3.). PERSONNE5.) atteste que ses parents, les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.), lui auraient proposé de s'installer dans la maison à ADRESSE5.), à condition de superviser les travaux de rénovation. Elle confirme ainsi avoir habité dans ladite maison à partir DATE31.) et ce jusqu'DATE32.), non sans partir périodiquement à l'étranger, et notamment en ADRESSE6.) pour terminer la liquidation de ses affaires après le divorce, pendant les travaux les plus lourds. PERSONNE5.) explique encore dans son attestation testimoniale avoir, lors d'un de ses déplacements en ADRESSE6.),

rencontré son compagnon, de sorte qu'elle aurait décidé DATE27.) de repartir en ADRESSE6.) à partir DATE32.), ce d'autant plus que la carrière de coureur professionnel en Formule 3 de son fils serait devenue tellement prometteuse qu'il se serait installé également à l'étranger où il continuerait à courir sous drapeau luxembourgeois.

Les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) se prévalent encore d'une attestation testimoniale du compagnon de PERSONNE5.) aux termes de laquelle ce dernier atteste avoir visité fréquemment cette dernière entre DATE31.), ainsi qu'entre DATE34.) dans la maison sise à ADRESSE3.).

Ils se prévalent ensuite d'une attestation testimoniale d'une amie de PERSONNE5.), PERSONNE7.), qui confirme lui avoir rendu visite à plusieurs reprises entre DATE31.) et DATE32.) dans la maison à ADRESSE3.).

Le tribunal constate que ces attestations testimoniales sont claires et précises et ne comportent aucune incohérence ni quant aux dates ni quant aux faits.

Les attestations testimoniales versées par les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne laissent partant pas de doute quant à l'occupation effective par PERSONNE5.) de la maison sise à ADRESSE5.) pendant au moins 11 mois.

Finalement, les conjoints PERSONNE3.)-PERSONNE4.) se prévalent encore d'un échange de messages entre leur fille et l'ambassade de Luxembourg à ADRESSE6.) qui prouverait qu'après un séjour à ADRESSE6.) DATE38.), celle-ci serait rentrée à Luxembourg le DATE0.) après le début de la pandémie.

Les conjoints PERSONNE1.) font valoir que les échanges entre PERSONNE5.) et l'ambassade de Luxembourg à ADRESSE6.) ne prouveraient pas l'occupation effective par celle-ci de la maison sise à ADRESSE5.). Ils exposent que seul un certificat de résidence pourrait prouver la résidence de PERSONNE5.) dans la maison sise à ADRESSE5.).

Or, le tribunal constate que les échanges de messages entre PERSONNE5.) et l'interlocutrice de l'ambassade luxembourgeoise à ADRESSE6.) ne viennent que corroborer davantage ce qui résulte d'ores et déjà des différentes attestations testimoniales versées en cause.

Le tribunal constate par ailleurs que PERSONNE5.) ne dissimule pas, dans son attestation testimoniale, le fait que pendant qu'elle était au Luxembourg entre DATE31.) et DATE32.), elle faisait encore divers déplacements en ADRESSE6.) et en ADRESSE7.) pour finaliser la liquidation de son régime matrimonial à la suite du prononcé de son divorce.

Le tribunal relève par ailleurs que la loi sur le bail à usage d'habitation fait uniquement référence à une « occupation effective », sans exiger une résidence légale et partant un certificat de résidence.

Le tribunal déduit de l'ensemble des circonstances pré-décrites que la maison sise à ADRESSE5.) a été effectivement occupée par la fille des défendeurs entre DATE31.) et le mois de septembre, sinon d' DATE32.), soit pendant au moins 11 mois.

Il y a partant lieu de débouter les consorts PERSONNE1.) purement et simplement de l'ensemble de leurs demandes qui sont dès lors à déclarer non fondées.

### c) Quant aux demandes accessoires

#### – Les indemnités de procédure

Tant les demandeurs que les défendeurs ont formulé des demandes en allocation d'une indemnité de procédure 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).

Les consorts PERSONNE1.) n'obtenant pas gain de cause, ils sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

À défaut pour les consorts PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais exposés par eux et non compris

dans les dépens, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

– Les frais et dépens de l'instance

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, force est de constater que les consorts PERSONNE1.) succombent à leurs demandes.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide dès lors de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

– L'exécution provisoire

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Eu égard à l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

**PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondée,

partant en déboute,

dit non fondées les demandes des parties demanderesses et défenderesses en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.