

Texte pseudonymisé

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

**Jugement Civil (Ile chambre)**  
**2022TALCH03/00177**

**Audience publique du mardi, vingt-neuf novembre deux mille vingt-deux**

Numéro du rôle : TAL-2022-03253

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,  
MAGISTRAT2.), premier juge,  
MAGISTRAT3.), premier juge,  
GREFFIER1.), greffier.

**E N T R E :**

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), retraitée, demeurant à L- ADRESSE1.),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) dite HUISSIER DE JUSTICE1.) d'Esch-sur-Alzette du 18 mars 2022,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**E T :**

1. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),
2. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) dite HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à Luxembourg.

---

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2022-03253 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 avril 2022, lors de laquelle elle fut fixée au 8 novembre 2022 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître AVOCAT2.), avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 29 novembre 2022, le

### **J U G E M E N T   Q U I   S U I T :**

Par exploit d'huissier de justice du 20 octobre 2021, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont fait citer PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement du montant de  $820 \times 12 = 9.840$ .- euros. Ils ont en outre conclu à l'allocation du montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à l'exécution provisoire du jugement.

Les défendeurs ont demandé à voir déclarer la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) non fondée. Ils concluent à leur tour à l'allocation du montant de 1.600.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 21 février 2022, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la forme et l'a dit fondée.

Il a partant condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) *in solidum* à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 9.840.- euros.

Il a condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 800.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a débouté PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il a finalement condamné PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux dépens de l'instance et a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier de justice du 18 mars 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à se voir décharger de la condamnation à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 9.480.- euros ainsi qu'une indemnité de procédure pour la première instance.

Ils demandent à voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE3.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, à leur payer, pour la première instance, une indemnité de procédure de 1.500.- euros et pour l'instance d'appel de 3.000.- euros.

Ils sollicitent encore la condamnation de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils réclament une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel ainsi que le montant de 2.340.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour l'instance d'appel.

### Position des parties

#### PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

Les parties appelantes exposent qu'en date du 1<sup>er</sup> mai 2017, les parties au présent litige auraient signé un contrat de bail, portant sur un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage d'une maison sise à L-ADRESSE3.), en contrepartie du paiement d'un loyer mensuel de 820.- euros.

Les parties appelantes, âgées de 72 et 78 ans, résideraient dans la maison de leur fils, PERSONNE5.). Sans préjudice quant à la date exacte, leur fils les aurait prévenu qu'il souhaiterait vendre sa maison. Par conséquent, les parties appelantes auraient dû trouver urgemment une solution de relogement et auraient alors décidé d'aller vivre dans leur appartement ADRESSE3.), loué à ce moment par PERSONNE4.) et PERSONNE3.). Dans l'urgence, ils auraient minimisé les contraintes, notamment la présence d'escalier.

Les locataires auraient alors reçu en date du 22 novembre 2019 un courrier de résiliation du bail pour besoin personnel, au sens de l'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) tiennent à souligner, qu'ils auraient bénéficié d'un motif de résiliation légitime et qu'il n'y aurait eu aucune intention frauduleuse ou dolosive dans leur chef.

Contrairement à ce qui a été retenu par le premier juge, les parties appelantes auraient eu sérieusement l'intention d'emménager dans l'appartement litigieux, ne serait-ce que pour permettre à leur fils de vendre rapidement sa maison, et qu'il puisse en récupérer les bénéfices.

Or, l'état de santé des parties appelantes se serait soudainement décliné, les empêchant dès lors de vivre paisiblement et normalement dans l'appartement litigieux.

Une maladie pourrait apparaître à n'importe quel moment et dans la plupart du temps, de manière inopinée, de sorte qu'elle remplirait la caractéristique d'imprévisibilité et serait à qualifier de force majeure.

En effet, PERSONNE2.) souffrirait depuis plusieurs années de problèmes orthopédiques, mais qui jusque-là ne l'auraient pas empêché de se déplacer et de monter des escaliers. Néanmoins, cette dernière n'aurait pas légitimement pu prévoir une aggravation de son état de santé au point qu'elle présenterait désormais de lourds problèmes d'équilibre associés à des problèmes orthopédiques sévères.

Elle n'aurait pas eu connaissance des lieux puisque seul son mari s'y serait rendu sommairement, tout en étant le seul à s'occuper de l'immeuble. *« Par ailleurs vu la situation litigieuse avec leurs locataires impolis et irrespectueux aucune visite n'aurait été possible aussi longtemps que les parties intimées occupaient les lieux ».* PERSONNE1.) n'aurait pas pu appréhender que les escaliers sont trop difficiles pour sa femme.

PERSONNE1.) serait également atteint de différents problèmes de santé puisqu'il suffirait de polyarthrose, et d'autres maladies l'affectant au quotidien.

Les bilans médicaux versés en cause prouveraient à suffisance de droit la gravité de leur état de santé.

Les parties appelantes contestent toute mauvaise foi dans leur chef ou autre manœuvre dolosive ayant motivé leur décision de résilier le bail.

Le fait que les parties appelantes aient précédemment été déboutées d'une demande en résiliation aux torts des locataires, ne serait pas un motif permettant de démontrer la prétendue mauvaise foi dans leur chef.

Elles font encore plaider qu'elles n'auraient publié nulle part d'annonce pour trouver un nouveau locataire, ni sur internet, ni dans une agence immobilière parce qu'elles auraient légitimement cru pouvoir aménager dans l'appartement.

Pour que les dommages et intérêts prévus en cas de mauvaise foi du bailleur soit dus, il faudrait que les locataires prouvent à suffisance l'intention frauduleuse qui émane du comportement du bailleur, à savoir l'intention de nuire. Les parties intimées n'auraient pas rapporté cette preuve alors que le défaut d'occupation à lui seul ne constituerait pas une démonstration de la mauvaise foi.

Au moment de la résiliation du bail, les parties appelantes auraient notamment débuté des travaux d'aménagement, permettant de refaire la terrasse, la peinture et l'isolation de l'appartement litigieux. Elles donnent à considérer qu'elles n'auraient certainement pas entrepris de telles rénovations, si elles n'avaient pas compté y vivre personnellement.

En date du 8 octobre 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient fait une donation de l'appartement litigieux au bénéfice de leur fille, PERSONNE6.). Celle-ci aurait eu tout intérêt à ce que les parties intimées restent dans le bien litigieux afin qu'elle perçoive les fruits de la location.

## PERSONNE4.) et PERSONNE3.)

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) concluent à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Par requête du 1<sup>er</sup> février 2019, ils auraient été traduits devant le juge de paix afin de voir résilier leur contrat de bail pour faute grave dans leur chef. Or, par jugement du 14 juin 2019, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) auraient été déboutés de leur demande et les locataires se seraient maintenus dans les lieux loués.

Suivant courrier du 22 novembre 2019, soit environ 4 mois après le prédit jugement, les parties appelantes auraient, à travers leur mandataire, résilié le contrat de bail pour besoin personnel. Les parties intimées seraient finalement parties 3 mois plus tard.

Il n'y aurait aucune preuve que l'état de santé des parties appelantes se serait tout d'un coup dégradé, à un tel point qu'elles n'auraient plus été à même d'occuper personnellement l'appartement litigieux. Leurs problèmes de santé existeraient depuis 2017, soit bien antérieurement à la résiliation du contrat de bail fin novembre 2019. A supposer qu'il y avait une dégradation de leur état de santé postérieure à la résiliation du bail, se poserait la question pourquoi elles n'auraient en définitive jamais occupé l'appartement.

Les parties appelantes auraient également eu parfaite connaissance de la configuration des lieux. Pendant l'exécution du contrat de bail, les locataires auraient notamment reproché aux bailleurs d'être présents tout le temps dans l'immeuble pour les surveiller. Dans ce contexte, les parties intimées renvoient à un courrier du mandataire de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) dans lequel ce dernier ferait savoir que son client a le droit de passer autant de temps qu'il le souhaite dans son bâtiment.

Elles renvoient encore à une attestation de leur fils qui témoignerait que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) étaient présents dans l'immeuble en septembre 2019 pour inspecter l'avancement des travaux.

Ensuite, les parties intimées invoquent que PERSONNE2.) aurait nécessairement dû avoir visité au moins une fois l'immeuble avant de l'acheter. Elle n'aurait donc pas pu ignorer la présence d'escaliers.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne rapporteraient aucunement la preuve d'une réelle intention dans leur chef d'occuper personnellement les lieux. Ils n'auraient notamment pas publié d'annonce immobilière en raison du simple fait qu'au moment de la résiliation, ils avaient déjà trouvé un nouveau locataire pour remplacer les parties intimées.

## **Motifs de la décision**

1. Quant à la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel

Il est constant en cause qu'en date du 1<sup>er</sup> mai 2017, PERSONNE2.) et PERSONNE1.), en qualité de bailleurs, et PERSONNE4.) et PERSONNE3.), en qualité de locataires, ont signé un contrat de bail portant sur un appartement situé au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 820.- euros.

Par courrier recommandé du 22 novembre 2019, le mandataire des bailleurs, a, tout en se référant à l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, procédé à la résiliation dudit contrat de bail pour cause de besoin personnel dans le chef de ses mandants.

Les locataires ont quitté les lieux loués dans les 3 mois suivant ledit courrier de résiliation.

L'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation permet au bailleur qui invoque le besoin personnel de résilier le bail.

La demande en dommages et intérêts de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) est basée sur l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, lequel dispose que :

*« (1) Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.*

(...)

*(3) Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année ».*

Il convient dès lors de déterminer dans un premier temps si, en application de l'article 14 (1) susvisé, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ont droit à indemnisation. Dans l'affirmative, il convient de déterminer le préjudice qu'elles ont subi en application de l'article 14 (3).

*a. La responsabilité de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et le droit à indemnisation dans le chef de PERSONNE4.) et PERSONNE3.)*

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 alors 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 (le bailleur) de façon délibérée ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Conformément à l'article 1315 du code civil, les demandeurs ont la charge de la preuve des faits qu'ils invoquent à l'appui de leurs prétentions. Ce principe s'applique même lorsque la preuve a pour objet une proposition négative (la non-occupation des lieux par

les bailleurs) et reçoit application en cas de demande fondée sur l'article 14 de la loi de 2006.

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base du prédit article, il suffit aux anciens locataires de prouver le fait matériel consistant en ce que dans les trois mois de son départ les lieux n'ont pas été occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail.

Cette preuve étant rapportée, le bailleur est responsable de plein droit. Il ne peut pas s'exonérer de l'obligation que l'article 14 lui impose en prouvant qu'il n'a pas commis de faute.

Il ne peut s'exonérer que par la preuve que dans les trois mois qui ont suivi le départ du locataire, des travaux de rénovation ou de transformation ont été entrepris de manière effective, ou qu'un cas de force majeure a empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation.

En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE2.) et PERSONNE1.), ayant invoqué le besoin personnel de l'appartement dans leur chef dans la lettre de résiliation du contrat de bail, n'ont pas occupé les lieux dans les trois mois qui ont suivi le départ PERSONNE4.) et PERSONNE3.).

La preuve de la non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation dans les trois mois du départ des locataires étant rapportée, les bailleurs sont responsables de plein droit.

Les bailleurs entendent s'exonérer de la responsabilité encourue par l'aggravation de leurs problèmes de santé, celle-ci constituant, selon eux, un cas de force majeure ayant empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation.

Les caractères de la force majeure sont l'extériorité, l'irrésistibilité et l'imprévisibilité (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ème</sup> éd. 2014, n° 1068).

En ce qui concerne l'irrésistibilité, il ne peut y avoir exonération au titre de la force majeure que si l'événement allégué a rendu impossible l'observation du devoir ou l'exécution de l'obligation. Il n'en est ainsi que si l'événement est tel que l'agent ne peut rien faire lorsqu'il se produit ; il ne peut ni en empêcher la réalisation ni en éviter les effets dommageables (JCl. civil code, art. 1382 à 1386, fasc. 161, n° 19).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent, à n'avoir pu prévoir l'événement irrésistible. Cela signifie que l'imprévisibilité exigée n'est pas une imprévisibilité absolue. Une telle condition ne serait d'ailleurs presque jamais remplie, car tout événement est en soi prévisible. L'imprévisibilité requise est donc seulement l'absence raisonnable de prévisibilité, l'absence de prévisibilité pour l'homme normal (JCl. civil code, préc., n° 48).

En l'espèce, il s'agit tout d'abord d'apprécier si l'état de santé des bailleurs constituait un événement imprévisible et irrésistible dans leur chef.

Concernant l'état de santé de PERSONNE2.), il résulte d'un certificat médical du Docteur PERSONNE7.), médecin spécialiste en orthopédie, daté du 30 avril 2021 que « *Madame PERSONNE2.) (...) présente des problèmes d'équilibre importants associés à des problèmes orthopédiques importants au point que je déconseille vivement à cette patiente la pratique des escaliers, afin d'éviter des chutes et de réaliser une aggravation de ses problèmes orthopédiques* ».

A l'instar du premier juge, le tribunal se doit de constater qu'il ne ressort nullement du prédit certificat médical que les problèmes de santé de PERSONNE2.) soient apparus dans les 3 mois suivant le départ des anciens locataires ou que ces problèmes, à les supposer existants au moment de la résiliation du bail, se soient empirés d'une quelconque façon après le départ des locataires.

A noter encore que le certificat médical date du 30 avril 2021. Or, il est constant en cause que les locataires ont quitté les lieux loués dans les 3 mois suivant la lettre de résiliation du 22 novembre 2019, soit fin février 2020. Aux termes des dispositions légales précitées, ils auraient alors appartenu aux bailleurs d'aller vivre dans l'appartement au plus tard, fin juin 2020. Par conséquent, un certificat médical datant d'un an plus tard (!) est sans aucune pertinence pour établir l'état de santé de PERSONNE2.), voire son prétendue aggravation en juin 2020.

Concernant l'état de santé de PERSONNE1.), les parties appelantes versent une ordonnance médicale du Docteur PERSONNE8.), médecin en chirurgie générale et cardio-vasculaire, datée du 20 janvier 2022. Le Docteur PERSONNE8.) diagnostique chez PERSONNE1.) une « *artérite diabétique des membres inférieurs, polyarthrose, paralysie du nerf sciatique poplité externe gauche avec élévation déficitaire du pied gauche* ».

Comme déjà exposé ci-dessus en ce qui concerne PERSONNE2.), il ne ressort aucunement de l'ordonnance médicale du Docteur PERSONNE8.) que les problèmes de santé de PERSONNE1.) soient apparus dans les trois mois suivant le départ des anciens locataires ou que ces problèmes, à les supposés existants au moment de la résiliation du bail, se soient empirés d'une quelconque façon après le départ des locataires.

Ladite ordonnance médicale prévoit encore un « *Bon pour déambulateur (avec roues et freins) à durée indéterminée* » pour PERSONNE1.). A rappeler que l'ordonnance médicale date du 20 janvier 2022, soit environ un an et demi (!) après l'écoulement du délai de 3 mois pour occuper personnellement l'appartement litigieux. Que PERSONNE1.) ait besoin d'un déambulateur fin janvier 2022 est donc sans aucun rapport avec sa situation médicale en juin 2020.

Les parties appelantes fournissent encore un rapport IRM pour PERSONNE1.), établi en date du 20 octobre 2017. Le rapport vient à la conclusion que PERSONNE1.) souffre d'un « *kyste synovial multiloculé rétro-fibulaire débordant vers les espaces cellulograisseux de Kager. Ectasie veineuse au niveau du compartiment malléolaire médial* ».

Le rapport datant de 2017, il est partant établi en cause que PERSONNE1.) souffrait déjà de sérieux problèmes de santé longtemps avant la résiliation du bail fin novembre



2019 et que tels problèmes de santé n'étaient donc pas imprévisibles au moment de la résiliation du bail pour besoin personnel.

Ensuite, le tribunal tient à souligner qu'au moment de la résiliation du bail PERSONNE2.), née le DATE1.), était âgée de 71 ans tandis que PERSONNE1.), né le DATE2.), était âgé de 77 ans.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal décide ainsi que c'est à bon droit que le premier juge a retenu que, même à supposer établi le fait que l'état de santé de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) se soit empiré après la résiliation du bail, cet état des choses n'était en rien imprévisible pour eux et ne saurait partant pas non plus constituer un cas de force majeure dans leur chef.

L'attestation du fils des bailleurs d'après lequel « (...) *ma mère a commencé à avoir des problèmes de santé, problème aux genoux, difficulté à monter et à descendre les escaliers. Quant à mon père, il se fatigue beaucoup quand il fait une longue marche. (...)* » est sans incidence par rapport à la constatation ci-dessus en vertu de laquelle l'état de santé de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) n'était en rien imprévisible pour eux.

A remarquer encore que le fait que PERSONNE1.) se fatiguerait « *beaucoup quand il fait une longue marche* » et sans rapport avec le fait de monter des escaliers au 1<sup>er</sup> étage.

Le seul fait d'avoir entrepris des travaux d'aménagement (notamment la terrasse et l'isolation de l'appartement litigieux) n'établit pas non plus l'intention des bailleurs de vouloir réellement occuper l'appartement. Il est tout aussi crédible que lesdits travaux ont été entrepris en vue de l'arrivée de nouveaux locataires étant donné que « *Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce* » (article 1720 du code civil).

Les parties appelantes font ensuite plaider que PERSONNE2.) n'aurait pas eu connaissance des lieux au moment de la résiliation du contrat de bail.

Le tribunal renvoie à ses développements ci-avant relatifs aux caractéristiques de la force majeure, à savoir que l'évènement invoqué doit impérativement être extérieur, imprévisible et irrésistible dans le chef de celui qui se prévaut de la force majeure.

Il résulte de l'acte de donation que PERSONNE2.) était propriétaire de l'immeuble (ensemble avec son mari) depuis le 31 juillet 1987, soit depuis 32 ans (!) au moment de la résiliation du bail.

Même à supposer que PERSONNE2.) ignorait réellement la configuration des lieux, une telle ignorance ne remplit en rien le critère d'imprévisibilité et encore moins celui de l'irrésistibilité, une simple visite des parties communes dans un laps de temps de 32 ans ayant été suffisante pour se rendre compte de l'entrée et de la présence d'escaliers.

S'y ajoute encore que la déclaration du fils des bailleurs que

« *Ma mère n'avait aucune idée de comment étaient l'entrée et les escaliers de l'immeuble ADRESSE3.) pour accéder à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage* »

se trouve en contradiction flagrante avec la déclaration du témoin PERSONNE9.), fils des parties intimées, qui témoigne que

: « *J'affirme avoir rencontré à plusieurs reprises Madame et Monsieur dans l'immeuble nous donné en location. Madame et Monsieur connaissaient parfaitement les lieux par exemple au mois de septembre de 2019, sans préjudice quant à la date exacte, les bailleurs ont effectué des travaux dans la terrasse du 1<sup>er</sup> étage que nous louions et à cet effet Monsieur et Madame étaient présents pour suivre des travaux.* »

A rappeler encore que les escaliers menant au 1<sup>er</sup> étage sont situés dans les parties communes, de sorte que même à supposer que « *leurs locataires impolis et irrespectueux* » ont empêché l'accès à l'appartement loué, les bailleurs pouvaient à tout moment prendre inspection des escaliers menant vers la porte d'entrée de leur appartement, sans avoir besoin d'une quelconque autorisation préalable des locataires.

Le moyen en vertu duquel les bailleurs n'auraient jamais publié d'annonce immobilière en vue de la relocation de l'appartement n'est pas non plus opérant. En effet, même en laissant l'appartement litigieux vide de tout occupant, tout en ayant invoqué le besoin personnel comme motif de résiliation, les bailleurs ont engagé leur responsabilité sur base de l'article 14 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Finalement, l'argument que, suite à la donation de l'immeuble au profit de leur fille en date du 8 octobre 2020, celle-ci aurait eu tout intérêt à ce que les parties intimées restent dans le bien litigieux afin qu'elle perçoive les fruits de la location laisse également d'être fondé alors que, d'un côté, la donation date d'une année postérieure à la résiliation du bail.

Au vu de l'ensemble de qui précède, c'est partant à juste titre que le premier juge a retenu que les parties appelantes ne s'exonèrent pas de la responsabilité encourue en vertu des dispositions de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 et que les parties intimées ont donc droit à indemnisation.

#### *b. Le quantum du préjudice indemnisable*

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006, le locataire n'a droit, en cas de non-occupation des lieux par le bailleur endéans le délai prescrit, 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.

Le bailleur ne doit d'office indemniser que le dommage réellement subi est démontré.

L'indemnisation forfaitaire à concurrence d'au moins une année de loyers n'est due qu'en cas de dol, qui est caractérisé lorsqu'il est établi qu'au jour de la résiliation, le

baillieur n'avait pas l'intention de réaliser le besoin personnel (T. Hoscheit, commentaire de l'arrêt de la Cour du 8 juin 2011 n° 35897 du rôle, J.T.L. 2012/3, n° 21, p. 82).

En l'espèce, les parties intimées se prévalant du caractère dolosif de la résiliation intervenue à leur égard, il leur appartient de l'établir au vu des contestations des parties adverses.

Par requête du 1<sup>er</sup> février 2019, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) avaient déjà demandé au Juge de Paix à voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués dans un délai de huit jours (!) pour faute grave dans le chef des locataires.

Par jugement du 14 juin 2019, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont été déboutés de l'intégralité de leurs demandes et ont été condamnés à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 600.- euros.

En date du 22 novembre 2019, les bailleurs ont alors, à travers leur mandataire, résilié le contrat de bail pour besoin personnel dans leur chef.

Au vu de tels antécédents judiciaires, pris ensemble avec les moyens et arguments non pertinents respectivement non fondés, et ce tel qu'il a déjà été retenu ci-avant, par le tribunal de céans, invoqués par les parties appelantes pour justifier la non-occupation des lieux,

le tribunal de céans rejoint le premier juge et tient pour établi que les bailleurs n'ont jamais eu l'intention d'emménager dans l'appartement et que le besoin personnel invoqué comme motif de résiliation du bail n'était qu'un prétexte pour se débarrasser de locataires dont ils ne voulaient plus et dont le prétendu besoin personnel était le dernier motif de résiliation encore envisageable après avoir été déboutés de leur demande basée sur le motif tiré de la faute grave dans le chef des locataires.

Au vu de ces éléments, il y a partant lieu de retenir que le caractère dolosif de la résiliation est établi en cause et les parties intimées ont partant droit à l'allocation de dommages et intérêts correspondant au montant des loyers d'une année, conformément à l'article 14 alinéa 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Par confirmation du jugement entrepris, la demande de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) est donc à dire fondée pour le montant de 9.480.- euros.

## 2. Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) au remboursement du montant de 2.340.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés pour l'instance d'appel.

La jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (Cass. 9 février 2012, n°5/12,

numéro 2881 du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., no° 1144).

Dans ce contexte, il a été clairement retenu qu'en ce qui concerne l'ampleur du dommage réparable au titre des honoraires d'avocat, il faut distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui est mue par le principe de la libre fixation des honoraires et, d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable, lequel ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage.

Concernant la question des honoraires qui peuvent être exigés du client en dehors de toute demande de remboursement à un tiers à titre de dommages et intérêts, celle-ci est régie, d'une manière générale, par deux principes essentiels : celui de la liberté contractuelle et celui du caractère déontologique de la rémunération de l'avocat.

Il se dégage de ce qui précède que le tribunal doit, à l'occasion de l'appréciation du montant réparable, disposer du moins du détail des prestations.

En l'espèce, le tribunal ne peut que faire le constat qu'à défaut pour PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de fournir le moindre détail des prestations dont ils réclament le remboursement, le tribunal n'est pas en mesure de porter une appréciation sur la réparation sollicitée du chef de frais d'avocat et il y a lieu de retenir que le préjudice allégué n'est pas prouvé.

Au vu de ce qui précède, le tribunal de céans décide qu'il y a lieu de débouter PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de leur demande en paiement des frais et honoraires d'avocat.

### 3. Quant aux demandes accessoires

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).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter aussi bien pour ce qui est de la présente instance d'appel que, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, leurs intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE2.) et PERSONNE1.), il convient de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 1.500.- euros. Le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il leur a alloué une indemnité de procédure de 800.- euros pour la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 21 février 2022,

déboute PERSONNE4.) et PERSONNE3.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence de 1.500.- euros,

partant condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE4.) et PERSONNE3.) le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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