

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00143

Audience publique du mardi, onze juillet deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2023-02590

Composition :

Marc PUNDEL, premier juge-président,
Paula GAUB, juge-délégué,
Cynthia WOLTER, juge-délégué,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, de Luxembourg du 8 mars 2023,

comparant par Maître Benjamin MARTHOZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER,

comparant par Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-02590 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 28 mars 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 30 mai 2023 pour plaidoiries. Par avis du tribunal du 22 mai 2023, l'affaire fut refixée au 27 juin 2023 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Shannon MCKEE, avocat, en remplacement de Maître Benjamin MARTHOZ, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendue en ses moyens.

Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 juillet 2023 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Suivant requête déposée en date du 7 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir :

- prononcer la résiliation du bail ;
- condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués, avec tous ceux qui les occupent de son chef endéans la huitaine à partir de la notification du jugement, sinon et faute par lui de ce faire endéans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà les parties requérantes à l'en faire expulser si besoin en est à l'aide de la force publique, les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- condamner PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement ;
- condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réclamé l'allocation de dommages et intérêts de 5.000 euros en raison du retard des travaux de rénovation.

PERSONNE3.) s'est opposé aux demandes adverses.

Subsidiairement, il a sollicité un délai de déguerpissement de 6 mois.

Il a encore réclamé à son tour l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement du 19 janvier 2023, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la requête en la pure forme.

Il a dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts à concurrence du montant de 5.000 euros.

Il a dit que le bail n'a pas été valablement résilié par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en résiliation du bail et en déguerpissement.

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

Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 8 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement, notifié à PERSONNE1.) en date du 24 janvier 2023 et à PERSONNE2.) le 27 janvier 2023.

Par reformation du jugement entrepris, ils demandent à voir déclarer bonne et valable la résiliation du contrat de bail pour motif grave et légitime, sinon à voir prononcer la résiliation judiciaire du bail pour motifs graves et légitimes.

Ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de son chef, dans les 8 jours à compter de la signification du jugement à intervenir, sinon faute par lui de ce faire dans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà les appelants à les faire expulser par la force publique et à mettre les meubles et effets, ainsi que ceux des personnes occupant les lieux de son chef, sur le trottoir, les frais en résultant étant récupérables par les appelants, auprès des personnes condamnées, sur simple présentation des quittances des personnes morales ou physiques y employées.

Ils demandent à voir fixer l'indemnité d'occupation mensuelle à partir du mois de juin 2022 à un montant égal à 5% de l'investissement consenti, soit la somme mensuelle de 3.479,17 euros, sinon subsidiairement au montant de 1.450.- euros, hors avances mensuelles sur charges.

Ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer, la somme de 3.479,17 euros, sinon subsidiairement 1.450.- euros, à titre d'indemnité d'occupation mensuelle ainsi que les avances sur charges mensuelles de 200.- euros, soit un total de 3.679,17 euros, sinon 1.650.- euros, jusqu'à déguerpissement effectif.

Ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) à leur payer, la somme de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 1760 du code civil, avec les intérêts au taux légal à compter de la présente demande en justice, à répartir le cas échéant par moitié pour les parties appelantes, soit 2.500.- euros chacune.

Ils demandent à voir condamner PERSONNE3.) à payer à chacune des parties appelantes une indemnité de procédure de 750.- euros pour la première instance et de 750.- euros pour l'instance d'appel, chaque fois sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) à tous les frais et dépens des deux instances et à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

PERSONNE3.) sollicite la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Pour autant que de besoin, il formule une offre de preuve consistant dans une descente sur les lieux.

Subsidiairement, il demande un délai de déguerpissement « *suffisamment longue* ».

Il réclame encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 1.500.- euros.

Position des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Les appelants exposent que suivant acte notarié de vente du 21 février 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient acquis des consorts PERSONNE4.), un appartement sis à L-ADRESSE3.), loué, au moment de l'acquisition, à PERSONNE3.) par contrat de bail du 16 mai 2017, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.450 euros ainsi que d'une d'avance mensuelle sur charges de 200.- euros.

Ledit appartement aurait été acquis par les appelants à des fins d'investissements. Ils sont d'avis qu'en tout état de cause le contrat de bail initial conclu entre PERSONNE3.) et les consorts PERSONNE4.) ne leur aurait pas été transféré par la vente de l'appartement étant donné que l'appartement aurait été acquis dans un seul intérêt d'investissement immobilier.

Désirant procéder à des travaux d'envergure en vue de rendre l'appartement conforme aux normes de confort actuels, ils auraient sollicité des devis pour la réalisation des travaux en question et auraient résilié le contrat de bail pour motif grave et légitime, suivant courrier du 25 février 2022, avec effet au 1^{er} juin 2022, au sens de l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

PERSONNE3.) aurait manifesté souhaiter rester dans l'appartement jusqu'à la fin des travaux de construction de son propre appartement, fin du premier trimestre 2024, soit plus de deux ans, malgré avoir communiqué et assuré dans un premier temps que ses travaux seraient achevés au mois de septembre 2023.

Le 17 mars 2022, les appelants auraient reçu une lettre de 'Union Luxembourgeoise des Consommateurs contestant la validité de la résiliation du contrat de bail, malgré un accord à l'amiable du 2 mars 2022, consistant notamment à repousser la date de sortie des lieux et les travaux à entreprendre d'un mois.

PERSONNE3.) ne souhaitant pas quitter les lieux loués le 31 mai 2022, ni vouloir exécuter l'accord à l'amiable, les appelants n'auraient eu d'autre choix que de saisir la justice de paix par requête du 7 juin 2022.

Le motif de résiliation invoqué par les appelants consisterait dans des travaux de rénovation importants, ce qui constituerait en soi un motif grave et légitime de résiliation du contrat de bail en vertu de la loi de 2006.

Les appelants auraient pour objectif d'entreprendre des travaux afin de faire correspondre l'appartement aux standards modernes de confort et d'ainsi bénéficier d'un loyer plus important leur permettant de couvrir l'investissement représenté par l'acquisition et le financement des travaux. Un contrat de financement accepté par la banque, ainsi qu'un devis signé le 5 avril 2022 témoigneraient de la volonté et de l'intention réelles des appelants de procéder à des travaux au moment de la résiliation du contrat de bail.

Bien entendu le devis serait postérieur à l'acquisition et à la lettre de résiliation, dès lors qu'il aurait fallu un certain temps pour obtenir les devis des entreprises et sélectionner celles aux meilleures conditions.

A travers du devis, il y aurait lieu de constater la volonté de transformer et rénover l'appartement dans son intégralité : retrait et remplacement des carrelages du sol, destruction et remplacement de la baignoire, du miroir, du lave-main et de la toilette, destruction et évacuation de deux murs (cuisine et salle de bain), travaux d'enduits et de peinture des murs et plafonds, travaux de plomberie et d'évacuation des eaux, remplacement alimentation eau d'chaude et eau froide, pose de deux nouvelles portes et construction de nouvelles cloisons.

Ces travaux, au montant non négligeable de 39.713.92 euros, seraient indéniablement à considérer non seulement comme apportant une plus-value à l'appartement mais correspondraient également à une nécessité et à une « *utilité objective et justifiée, malgré le fait que l'Appartement ne soit pas dans un état de délabrement avancé ce qui d'après la jurisprudence, ne constitue pas une condition préliminaire* ». D'autant plus que lors de la dernière visite de l'appartement avec PERSONNE3.), le 25 février 2022, les appelants auraient pu constater des moisissures sur les murs dans toutes les pièces et sur les meubles dues à l'humidité.

En aucun cas, les travaux d'envergure ne permettraient le maintien du locataire dans les lieux.

Les appelants renvoient encore à l'article 12 paragraphe 3 de la loi de 2006 en faisant valoir que « *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. (...) La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.* »

Eu égard au fait que PERSONNE3.) continuerait à occuper le logement appartenant aux appelants et ce, sans plus aucun droit ni titre, il conviendrait de le condamner à payer aux appelants une indemnité d'occupation.

L'indemnité d'occupation ne constituant pas un loyer, ils demandent de voir fixer son montant à la valeur locative réelle, selon eux, de l'appartement, à savoir 3.479,17 euros par mois à partir du 1^{er} juin 2022 et jusqu'à sa complète expulsion. Ce montant correspondrait à 5% de l'investissement consenti par les appelants.

Subsidiairement, ils sollicitent un montant de 1.450.- euros par mois (loyer actuel) à titre d'indemnité d'occupation, sinon toute autre montant à arbitrer *ex aequo et bono* par le tribunal.

Il conviendrait également de condamner l'intimé à payer les avances sur charges (200.- euros) pour les mois d'occupation sans droit ni titre et jusqu'à déguerpissement.

Ce serait à tort que le premier juge a dit irrecevable leur demande en obtention de dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros. Les demandes nouvelles seraient recevables en première instance, pour autant qu'elles soient liées au contrat judiciaire par un lien étroit. Or, cette demande serait liée à la demande initiale des appelants, dès lors qu'elle tirerait son fondement dans l'attitude du locataire et des conséquences de celui-ci sur les appelants.

Quant au bien-fondé de la demande en dommages et intérêts, ils disent la baser sur l'article 1760 du code civil. D'une part, il y aurait préjudice moral lié à la situation imposée aux appelants, bloqués dans leur volonté de procéder à la réalisation de leur investissement tout en ayant ménagé dans la mesure du possible les possibilités du locataire. D'autre part, ils subiraient un préjudice matériel découlant de l'attitude du locataire liée notamment aux pertes de revenus locatifs supérieurs.

A cela s'ajouterait le fait que les travaux qui auraient déjà dû débuter en juin/juillet 2022 seraient entretemps devenus beaucoup plus onéreux en raison de la situation internationale et du prix des matières premières.

2. PERSONNE3.)

PERSONNE3.) renvoie entièrement au raisonnement retenu par le premier juge et demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Il aurait lui-même acquis un appartement en état futur d'achèvement, dont les travaux seraient achevés au mois de mars 2024.

L'appartement lui donné en location par les appelants se trouverait dans un état impeccable de standard moderne. Il renvoie encore à l'annonce de l'agence immobilière SOCIETE1.) de laquelle, il ressortirait clairement que les parties appelantes étaient, au moment de l'acquisition, bien au courant du fait que l'appartement est loué.

Le devis du 5 avril 2022 aurait été établi à une date postérieure au courrier de résiliation.

Par ailleurs, le devis en question ne refléterait pas des travaux urgents et nécessaires. Il n'existerait aucun motif grave et légitime justifiant la résiliation du bail, sauf que les appelants aimeraient faire fructifier leur investissement. Or, l'esprit de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation serait de faire prévaloir la protection du locataire sur le pur intérêt spéculatif du bailleur.

Subsidiairement, PERSONNE3.) sollicite un délai de déguerpissement « *suffisamment longue* » dans la mesure où il aurait à sa charge deux enfants en bas âge.

S'agissant de la demande adverse en octroi de dommages et intérêts d'un montant de 5.000.- euros, ce serait également à juste titre que le premier juge l'a déclarée irrecevable, faute de lien suffisant avec la demande originaire. Subsidiairement, il conteste le principe et le quantum de cette demande, dont le montant ne serait aucunement justifié.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation du contrat de bail

Le tribunal rappelle tout d'abord qu'il résulte de l'article 1743 du code civil que « *si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.* »

Instaurant une cession du bail de plein droit, il se déduit du texte précité que l'acquéreur doit respecter le bail authentique ou dont la date est certaine qui a été conclu par le vendeur et que le preneur ne peut prendre prétexte du changement de bailleur pour modifier ou mettre fin aux relations contractuelles.

Eu égard à la finalité de la loi, l'article 1743 du code civil s'applique également aux baux dont l'acquéreur avait connaissance avant la vente (C. cass., 13 novembre 2003, n° 44/03, Pas. 32, p.370).

A noter que l'article 12 (5) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) étend les effets de l'article 1743 du code civil, sauf exception, aux cas du locataire dont le bail n'a pas date certaine mais qui a pris possession des lieux avant l'acquisition.

En l'espèce, il résulte expressément de l'annonce de vente de l'agence immobilière que l'appartement se trouve en location, de sorte que les acquéreurs avaient connaissance, ou du moins auraient dû avoir connaissance, au moment de l'acquisition de l'appartement litigieux de la présence d'un locataire.

Eu égard aux et sur base des éléments relatés ci-avant, il y a lieu de retenir en cause que le contrat de bail a été cédé de plein droit des anciens propriétaires aux appelants et a continué à sortir ses pleins effets.

Le tribunal précise également d'emblée, que les parties étaient certes en cours de pourparlers afin de trouver une solution à l'amiable mais qu'un tel arrangement n'équivaut pas à une résiliation d'un commun accord du contrat de bail. Il s'y ajoute que l'accord n'a jamais été matérialisé.

Ensuite, il est sans aucune incidence que les appelants ont acheté l'appartement dans une optique d'investissement immobilier alors que l'article 12 (2) de la loi de 2006 prévoit que « *Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que*

- a) *le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;*
- b) *le locataire ne remplisse pas ses obligations ;*
- c) *il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.*

Le rendement spéculatif ne rentre dans aucun des cas de figure prévus limitativement par le prédit article 12 (2).

Au contraire, en prévoyant une prorogation tacite du bail et en limitant les possibilités de résiliation à seulement trois cas de figure concrets, la loi de 2006 est axée sur une protection renforcée du locataire, qui prévaut implicitement mais nécessairement sur les intérêts spéculatifs du bailleur.

Contrairement aux dires des appelants, il ne s'agit ici pas d'une atteinte au droit de propriété mais d'une mise en balance entre, d'une part, le droit du locataire à se loger

et, d'autre part, le droit du bailleur de disposer de sa propriété. Personne n'est forcée ni de donner sa propriété en location, ni d'investir dans l'immobilier. Or, si un propriétaire décide de le faire, il est supposé le faire en toute connaissance de cause et en respectant les dispositions législatives en vigueur, dont font notamment partie celles relatives à la protection du locataire.

Le motif de résiliation invoqué dans la présente affaire, consistant dans la nécessité de procéder à des travaux de réfection importants, constitue, le cas échéant, dans le chef du bailleur un motif grave et légitime de résiliation du bail tel que prévu à l'article 12 (2) c) de la loi de 2006.

Il appartient au bailleur désireux de résilier le contrat de bail pour motif grave et légitime en vue de procéder à des travaux de rénovation, d'établir l'utilité des travaux et son intention d'y procéder réellement.

Si certaines décisions ont posé comme condition que les travaux de rénovation doivent être absolument nécessaires et indispensables, le tribunal rejette ce critère qui est bien trop strict.

En effet, dès lors qu'il est établi que les travaux de rénovation ont une utilité réelle pour l'immeuble en lui apportant un supplément de confort et en modernisant ses éléments d'équipement, le motif est à considérer comme justifié. Il en est ainsi notamment d'un immeuble d'une certaine ancienneté qui ne correspond plus aux standards modernes, dès lors qu'il est établi que les travaux projetés constituent une amélioration effective de l'immeuble, alors même que le locataire déclare se plaire dans les locaux existants. Il n'est pas nécessaire que l'immeuble soit dans un état de délabrement avancé pour que le juge puisse suivre le bailleur dans son argumentation de vouloir y faire effectuer des travaux. Le bailleur doit en effet être en droit d'apporter une plus-value à son immeuble. Des travaux qui se justifient par une certaine vétusté de l'immeuble loué et par la volonté du bailleur de remettre les lieux en conformité avec les standards du confort moderne, devraient justifier la résiliation du bail (cf. Marianne Harles, Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence, Pasirisie tome 31, no. 163).

Par ailleurs, s'il a certes été décidé que le locataire peut se déclarer prêt à accepter les inconvénients des travaux de transformation, cette solution n'est envisageable que si objectivement le maintien dans les lieux du locataire est possible (ibidem).

Il appartient dès lors au tribunal d'apprécier si le motif invoqué est suffisamment grave et légitime pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

Les parties appelantes se basent avant tout sur un devis établi par la société SOCIETE2.) en date du 5 avril 2022. Dans ce contexte, il importe d'ailleurs peu que le devis soit postérieur au courrier de résiliation du 25 février 2022.

Le devis prévoit la réfection du carrelage de sol, la pose d'un carrelage mural, le remplacement de la baignoire, du lave-main, du miroir ainsi que de la toilette, pose d'une

paroi de douche, la mise en peinture des murs et plafonds, pose d'un parquet, pose de nouvelles portes intérieures et finalement le changement des caches, prises et boutons poussoir. Le tout au prix total de 39.713,92 euros TTC.

Le tribunal se doit de constater, à l'instar du premier juge, que les photos représentant l'état actuel de l'appartement ne montrent pas la moindre dégradation ou vétusté en relation avec le prédit devis et justifiant une rénovation entière de l'appartement, sous prétexte qu'il ne correspondrait plus aux standards de confort moderne. Au contraire, il s'agit d'un appartement dans un état impeccable présentant tous les comforts d'un logement moderne.

A défaut de la moindre pièce sur la présence de moisissures et au vu des contestations de PERSONNE3.), le tribunal se trouve dans l'impossibilité d'analyser plus amplement ce point. Il s'y ajoute que les photos versées en cause ne font pas état de moisissures.

Il s'ensuit de ce qui précède que les appelants restent en défaut d'établir que les travaux de rénovation projetés auraient une quelconque utilité objective réelle pour l'immeuble, si ce n'est que de faire fructifier leur investissement en réclamant par après un loyer supérieur. Or, tel n'est pas la finalité de l'article 12 (2) de la loi de 2006. Si jamais les bailleurs estiment que le loyer actuel est trop bas, il leur appartient de se pourvoir devant qui de droit.

Les travaux préconisés ne répondant pas aux critères de nécessité ou d'utilité réelle, le tribunal de céans décide, par confirmation du jugement entrepris, que la résiliation du contrat de bail effectuée suivant courrier recommandé du 25 février 2022 n'est pas valable et qu'il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande en résiliation judiciaire du bail.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) renvoient encore à l'article 12 (3) alinéa 2 de la loi de 2006 en faisant valoir que « *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. (...) La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.* »

Force est cependant de constater que l'alinéa 2 de l'article 12 (3) est la suite logique de l'alinéa 1^{er} dudit article qui se lit comme suit : « *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.* »

Le cas prévu à l'article 12 (2) a) est la résiliation pour besoin personnel. Il ressort des dires mêmes des appelants qu'ils entendent relouer l'appartement à un prix nettement supérieur afin de faire fructifier leur investissement de sorte qu'ils ne sauraient en aucun cas se prévaloir des dispositions législatives concernant la résiliation pour besoin personnel.

Le contrat de bail entre parties n'étant pas résilié mais continuant à sortir ses pleins effets, dont notamment le prix du loyer, il n'y a pas non plus lieu de fixer le montant d'une indemnité d'occupation.

2. Quant aux dommages et intérêts

Lors des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont réclamé des dommages et intérêts à hauteur de 5.000 euros en raison du retard pris dans les travaux de rénovation allégués.

Cette demande n'ayant pas été comprise dans la requête introductive d'instance, elle a été déclarée irrecevable par le premier juge pour être constitutive d'une demande nouvelle.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà exprimée dans l'acte introductif d'instance qui délimite l'étendue du litige en déterminant ses trois éléments constitutifs : parties, objet et cause. Toute demande qui diffère de la demande introductive d'instance par un de ces trois éléments est nouvelle, qu'elle soit présentée par le demandeur principal, par le défendeur principal ou par un tiers.

En principe les demandes nouvelles sont irrecevables aussi bien au cours de la première instance qu'au cours des instances nées à la suite de l'exercice des voies de recours. C'est ce qu'exprime le principe de l'immutabilité du litige (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure Civile, v° demande nouvelle, n° 1 et 2, page 702).

Dans la pratique judiciaire, la question de la nouveauté d'une demande en première instance se pose à propos des demandes formulées par voie de conclusions qui s'ajoutent à la demande primitive et la modifient.

Les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte au contrat judiciaire ou aux droits de la défense. Elles ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à condition que le principe de la demande reste le même. La règle que les conclusions du demandeur peuvent être changées doit être entendue en ce sens que les additions doivent être une suite naturelle de la demande primitive, autrement le demandeur formerait une action nouvelle, ce qui ne pourrait être effectué que par un exploit introductif d'instance (cf. R.P.D.B., v° demande nouvelle, n° 5, 6 et 7).

L'interdiction des demandes nouvelles ne peut cependant être absolue. Un procès unique soulève souvent des questions litigieuses multiples qui seront d'autant mieux résolues que le juge sera à même de leur donner une solution d'ensemble. Le principe de l'interdiction des demandes nouvelles a donc dû être tempéré par d'importantes exceptions. Leur ampleur varie selon l'instance au cours de laquelle la demande nouvelle est formée. L'étendue virtuelle du litige est la plus large en première instance et se resserre au fur et à mesure de l'exercice des voies de recours.

En première instance, les diverses demandes incidentes, additionnelles, sont normalement recevables dès lors qu'elles ont avec la demande principale un lien suffisamment étroit (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure Civile, v° demande nouvelle, n° 3 et 4). On ne considère pas comme entièrement nouvelles les demandes qui sont de simples accessoires de la demande originaire formée par voie de conclusions additionnelles (cf. R.P.D.B., v° op.cit., n° 120).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé par requête introductive d'instance du 7 juin 2022 à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et à voir condamner PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués.

La demande en dommages et intérêts pour retard pris dans les travaux constitue une demande nouvelle non contenue dans l'acte introductif d'instance et à défaut de lien suffisamment étroit avec la demande originaire, elle est, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer irrecevable.

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, les appelants sont à débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure, aussi bien, par confirmation du jugement entrepris, pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

PERSONNE3.) ayant dû faire valoir, une nouvelle fois, ses intérêts suite à l'appel relevé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il convient de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à concurrence d'un montant de 500.- euros.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a fait droit à la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance à concurrence d'un montant de 500.- euros.

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 de bail à loyer, statuant contradictoirement et en instance d'appel,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 19 janvier 2023,

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

dit la demande de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel fondée à concurrence d'un montant de 500.- euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) le montant de 500.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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