

Texte pseudonymisé

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

Assistance judiciaire pour la partie PERSONNE1.)

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2024TALCH03/00106

Audience publique du mardi, onze juin deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2024-02211

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie WEYRICH, juge-déléguée,
Chantal KRYSATIS, greffier.

E N T R E :

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

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 8 mars 2024 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 17 avril 2024,

intimé sur appel incident,

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

E T :

1) PERSONNE2.), et,

2) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

appelants par appel incident,

comparant par Maître Arnaud RANZENBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN et du prédit exploit de réassignation de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,

appelante par appel incident,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02211 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 26 mars 2024, lors de laquelle elle fut fixée au 21 mai 2024 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE1.), fut entendu en ses moyens.

Maître Mohamed QADAoui, avocat, en remplacement de Maître Arnaud RANZENBERGER, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.), répliqua.

Maître Céline BOTTAZZO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE4.), fut entendue en ses explications.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 11 juin 2024 le

JUGEMENT QUI SUIVIT :

Par requête déposée le 13 novembre 2023 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait convoquer PERSONNE1.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour :

- principalement constater judiciairement la résiliation amiable du contrat de bail conclu entre parties et l'engagement des locataires et occupants de quitter les lieux loués pour la date du 31 octobre 2023 et les voir déclarer occupants sans droit de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) à compter du 31 octobre 2023,
- subsidiairement voir résilier judiciairement tant le contrat de bail conclu entre parties que son avenant au vu des fautes commises par le locataire tant dans sa jouissance des lieux loués qu'en ce qui concerne les troubles causés à l'ensemble de la copropriété,
- plus subsidiairement voir ordonner un « *transport sur les lieux* » afin de constater l'état de dégradation des lieux loués causés par les locataires et les occupants du lieu loué tant en ce qui concerne les parties privatives qu'en ce qui concerne les parties communes et en tout état de cause les entendre condamner à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui les occupent de leur chef et ce à compter du jugement.

Ils ont finalement réclamé l'exécution provisoire du jugement, la condamnation des parties défenderesses à leur payer une indemnité de 2.000.- euros sur base de l'article

240 du nouveau code de procédure civile et ils se sont réservés tous droits, notamment celui de demander des dommages et intérêts et de modifier et majorer leurs demandes.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) ont encore sollicité la remise des clefs sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard

PERSONNE1.) a contesté l'ensemble des demandes adverses.

Il a encore formulé une demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire et a sollicité une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

PERSONNE4.) n'a comparu ni en personne ni par mandataire malgré le fait d'avoir été régulièrement appelée. La convocation ayant été remise à sa personne, le juge de paix a statué par jugement réputé contradictoire à son encontre en application des dispositions des articles 79 alinéa 2 et 80 du nouveau code de procédure civile

Par jugement du 1^{er} février 2024, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu les demandes principales et reconventionnelle en la forme, a constaté que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord entre les requérants et PERSONNE1.) avec effet au 31 octobre 2023, a déclaré PERSONNE1.) occupant sans droit ni titre de l'appartement sis à L-ADRESSE1.) depuis le 1^{er} novembre 2023, a condamné PERSONNE1.) à quitter les lieux occupés avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef au plus tard trois mois après la notification du jugement et a, au besoin, autorisé les requérants à faire expulser le défendeur dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Il a dit irrecevable la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à se voir remettre les clefs sous peine d'une astreinte et a dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Il a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle sur base de l'article 6-1 du code civil.

Il a débouté les parties de leurs demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE4.) conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 8 mars 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à voir dire que le contrat de bail n'a pas été valablement résilié et partant à se voir décharger de la condamnation au déguerpissement.

Il réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure de 2.000.- euros pour la première instance et encore une fois de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande finalement à voir condamner les parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) interjettent appel incident et sollicitent, par réformation du jugement entrepris, la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance de 1.500.- euros.

Ils réclament la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils sollicitent, sur base de l'article 6-1 du code civil, la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire évalués à 2.500.- euros.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

Suivant l'article 84 du nouveau code de procédure civile, si de deux ou plusieurs parties citées, toutes ne comparaissent pas, les parties défailtantes, auxquelles l'acte introductif d'instance n'avait pas été délivré à personne, sont, à l'expiration du délai de comparution, recitées par huissier de justice, avec mention, dans la réassignation, que le jugement à intervenir sera réputé contradictoire.

PERSONNE4.) a été réassignée par exploit d'huissier de justice du 17 avril 2024.

Conformément à l'article 84 alinéa 2 « à l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties, qu'elles aient été ou non représentées par un mandataire ».

PERSONNE4.) a finalement comparu à l'audience des plaidoiries d'appel du 21 mai 2024.

Elle interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à se voir décharger de la condamnation aux frais et dépens de la première instance.

Elle demande la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'appelant et son épouse à l'époque, PERSONNE4.), auraient, suivant contrat de bail signé le 20 octobre 2011, pris en location un appartement sis à L-ADRESSE1.) appartenant à PERSONNE2.) et Madame PERSONNE3.).

Il ne résulterait tout d'abord d'aucun élément en cause que le contrat de bail aurait été résilié entre PERSONNE4.) et les bailleurs.

La procédure judiciaire aurait été déclenchée par les bailleurs à l'encontre des deux locataires, ce qui prouverait que les bailleurs considéraient que le contrat n'avait jamais été résilié à l'encontre de PERSONNE4.).

La circonstance que les parties étaient divorcées ou encore que PERSONNE4.) fut déclarée à une autre adresse ne vaudrait pas non plus résiliation du contrat de bail. D'ailleurs, les bailleurs n'auraient même pas été informés du départ de celle-ci.

Par conséquent, le fait de ne pas avoir adressé la lettre de résiliation à PERSONNE4.), soit à tous les locataires rendrait la résiliation nulle.

Suivant courrier recommandé daté du 25 juin 2023, les bailleurs auraient procédé à la résiliation du contrat de bail au motif qu'ils souhaitaient vendre leur appartement. Contrairement à ce qui aurait été retenu en première instance, l'appelant n'aurait jamais accepté la résiliation du contrat de bail aux conditions posées par les bailleurs.

Par courriel du 20 juillet 2023 « (...) les bailleurs ont à nouveau tenté d'imposer une résiliation du bail d'un commun accord des parties en indiquant à l'appelant qu'il devait signer la lettre, tentant de le tromper quant à ses droits, puis en essayant de l'intimider par la suite en disant qu'ils allaient être obligés de demander au tribunal son expulsion de l'appartement vu qu'il n'avait pas réceptionné la lettre de résiliation ».

Quelques brefs échanges de courriels auraient ensuite eu lieu entre les bailleurs et le fils de l'appelant, faute par PERSONNE1.) de maîtriser suffisamment la langue française, sans qu'il ne puisse se déduire de ces échanges qu'il y aurait eu une résiliation du contrat de bail d'un commun accord. En tout état de cause, les échanges de courriels entre le fils de l'appelant et les bailleurs ne lui seraient pas opposables et ne sauraient démontrer une acceptation de la résiliation du bail par l'appelant.

Par après, les parties n'auraient plus eu le moindre contact jusqu'au mois de septembre 2023 lorsque l'appelant aurait été informé par les bailleurs qu'ils souhaitaient fixer un rendez-vous pour discuter des modalités de reprise de l'appartement en vue de sa vente. L'appelant ayant été en train de rénover l'appartement, aucune visite n'aurait été possible. Face à cette réponse, les bailleurs l'auraient une nouvelle fois menacé d'une procédure en justice.

Fin du mois de septembre 2023, l'appelant aurait alors informé les bailleurs qu'il s'était renseigné sur ses droits et qu'il n'avait pas l'obligation d'accepter la résiliation de son contrat de bail en cas de vente de l'appartement.

Le 17 octobre 2023, l'appelant aurait reçu un courrier du conseil des bailleurs, l'invitant à prendre ses dispositions pour qu'il soit procédé à la remise des clés et à l'état des lieux de sortie le 31 octobre 2023. Surtout, ce courrier aurait été une fois de plus destiné à mettre la pression sur le locataire pour qu'il libère les lieux, puisqu'il aurait été accompagné d'une liste de prétendues fautes imputables au locataire quant à l'état de l'appartement.

Partant, l'appelant n'aurait jamais accepté la résiliation du bail de manière claire et non équivoque qui au contraire serait nulle pour vice de consentement au vu des pressions exercées sur lui.

La mise en vente d'un appartement donné en location ne constituant pas un motif valable de résiliation d'un contrat de bail, le contrat de ne bail ne se trouverait pas résilié par courrier du 25 juin 2023.

2. PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) exposent qu'ils auraient résilié le contrat de bail par courrier recommandé avec AR du 25 juin 2023. Le même jour une copie du courrier de résiliation fut adressée à PERSONNE1.) par voie électronique et un échange de courriels aurait eu lieu entre parties de juillet 2023 à début septembre 2023 aux termes duquel PERSONNE1.) aurait accepté la résiliation amiable du bail et se serait engagé à quitter les lieux loués pour le 31 octobre 2023.

En date du 31 octobre 2023, ils se seraient présentés auprès de la partie appelante pour effectuer la remise des clés et pour dresser l'état des lieux de sortie mais celle-ci aurait refusé de leur ouvrir la porte et de déguerpir, tout en arguant que les travaux de rénovation de l'appartement n'étaient pas terminés.

Il serait toujours possible de résilier un contrat de bail d'un commun accord, peu importe les motifs ayant mené à cette résiliation, de sorte que la mise en vente de l'appartement ne saurait empêcher une résiliation d'un commun accord des parties.

Il ressortirait encore des photos versées en cause qu'PERSONNE1.) aurait déjà vidé les lieux loués de tous les meubles. Cette constatation corroborerait parfaitement la résiliation d'un commun accord, le locataire s'étant préparé à quitter les lieux loués dans les meilleurs délais. En tout cas, il n'aurait aucunement été nécessaire de faire sortir tous les meubles pour repeindre l'appartement.

PERSONNE1.) se trouverait au Luxembourg depuis de nombreuses années et maîtriserait bien le français. En aucun cas, il n'aurait pu se méprendre sur les termes d'une résiliation d'un commun accord du bail. La présente procédure judiciaire aurait pour seul but de faire gagner du temps à PERSONNE1.).

Une fois la résiliation acceptée, telle qu'en l'espèce, le locataire ne pourrait plus y revenir par après. En effet, étant donné son accord il y aurait transaction au sens de l'article 2044 du code civil.

La demande adverse en nullité de la résiliation d'un commun accord pour dol serait à déclarer irrecevable en ce qu'il s'agirait d'une demande nouvelle en instance d'appel. Subsidiairement, ils contestent toute manœuvre dolosive, de même qu'ils contestent avoir exercé la moindre pression sur le locataire.

Ils précisent encore qu'ils ne formulent pas de demande à l'encontre de PERSONNE4.).

3. PERSONNE4.)

Elle explique avoir été divorcée d'PERSONNE1.) en avril 2018 mais qu'elle n'aurait déjà plus occupé les lieux loués depuis 2016.

Après avoir été partie au Portugal, elle serait revenue au Luxembourg en décembre 2022 et aurait eu besoin d'une adresse légale. A ce moment, elle se serait certes réinscrite à l'adresse de l'appartement en cause mais se serait de nouveau désinscrite en date du 21 février 2023. Depuis lors, elle vivrait dans un foyer.

De l'accord de toutes les parties, elle ne serait pas concernée par la présente affaire. Le contrat de bail entre elle et les parties intimées auraient été résilié suite à son divorce d'PERSONNE1.), sinon au plus tard à partir de la désinscription de l'adresse.

Par réformation du jugement entrepris, elle demande à se voir décharger de la condamnation aux frais et dépens de première instance alors qu'il n'existerait ni demande, ni condamnation à son égard. En tout état de cause, elle demande à se voir dire exonérée des frais de déguerpiement.

Motifs de la décision

1. Quant à la résiliation d'un commun accord

Suivant contrat de bail signé le 20 octobre 2011, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont donné en location à PERSONNE1.) et PERSONNE4.) un appartement sis à ADRESSE4.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150.- euros, assorti d'une avance mensuelle sur charges de 200.- euros.

Le tribunal retient d'emblée qu'il est constant en cause que PERSONNE4.) n'occupe actuellement plus les lieux litigieux et que les parties ne formulent aucune demande à son égard.

Comme en l'espèce, la résiliation anticipée d'un commun accord est contestée par PERSONNE1.), il est admis que cette résiliation peut résulter des éléments de la cause

(cf. TAL, 10 novembre 2000, n° 65565 du rôle ; cité dans Pas. 31, no. 2/2001, p. 371, point 179), étant donné que la résiliation peut être tacite, tout en devant être certaine.

Il incombe partant aux bailleurs, qui se prévalent de cette résiliation, d'en rapporter la preuve.

Par courrier du 25 juin 2023 ayant comme objet « *Résiliation du contrat de bail à l'amiable suite à l'entretien téléphonique du 24 juin 2023 (pour la raison de vente de l'appartement avec garage)* », les bailleurs font savoir à PERSONNE1.) que « Par la présente nous résilions le contrat de bail signé en mois d'octobre 2011 (...).

(...)

Le délai de préavis, suivant le contrat de bail (...) et de trois mois et se termine le 30 septembre 2023. Lors de notre entretien du 24 juin, vous avez demandé de prolonger le délai de préavis d'un mois, et nous étions d'accord, alors vous quitterez l'appartement (et garage) le 31 octobre 2023 au plus tard.

Nous prendrons contact avec vous afin que nous déterminions ensemble les modalités de visites pour la vente du bien qui ne pourront excéder deux heures par jour ouvrable.

Pour établir l'état des lieux de sortie nous conviendrons une date que nous déterminerons ensemble.

La présente lettre est envoyée en 2 exemplaires, une pour vous et la deuxième veuillez signer et nous retourner.

(...) »

Avant tout autre progrès en cause et à toute fin utile, le tribunal rappelle les termes de l'article 12 (2) point c) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation en vertu desquels « *le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime* ». Or, la présente instance judiciaire ne concerne pas la question de savoir si la vente de l'appartement constitue un motif grave et légitime justifiant la résiliation du contrat de bail mais la question s'il y a eu, oui ou non, résiliation **d'un commun accord**.

L'argument d'PERSONNE1.) en vertu duquel la résiliation serait nulle en ce que le prédit courrier du 25 juin 2023 n'a pas été envoyé à son ex-épouse et co-locataire PERSONNE4.) est également à écarter d'emblée.

Il est de principe que s'il y a plusieurs locataires, comme en l'espèce, l'obligation de restitution s'applique à chaque colocataire individuellement et indépendamment des liens familiaux ou autres existant entre les colocataires, ces liens étant en effet, du point de vue de l'obligation de restitution, inopposables au bailleur.

Etant donné que les bailleurs ne formulent pas de demande en déguerpissement à l'encontre de PERSONNE4.) qui a divorcé d'PERSONNE1.) en 2018 et n'occupait plus les lieux au moment de l'envoi de la lettre de résiliation et qu'il est constant en cause qu'PERSONNE1.) paie seul le loyer, il y a lieu de retenir en cause qu'il ne porte pas à conséquence en droit que la lettre de résiliation a uniquement été adressée à PERSONNE1.).

Le moyen en nullité est partant à rejeter.

Par courriel du 25 juin 2023, les bailleurs ont demandé au fils d'PERSONNE1.) de traduire la prédite lettre à son père en portugais.

Le fils répond encore le même jour « *Merci pour le message, on va chercher la lettre à la poste le plus tôt possible* ».

Par courriel du 20 juillet 2023, les bailleurs se plaignent que « *vu que la poste nous a retourné notre lettre de résiliation de contrat de bail avec l'information, qu'elle était 2 fois avisée et non réceptionnée par M. PERSONNE1.), nous vous informons, que dans cette situation nous sommes obligés demander au tribunal l'expulsion de M. PERSONNE1.) de notre appartement* ».

Sur ce, le fils répond le même jour « *ce ne sera nécessaire de mettre un procès en tribunal, mon père n'a pas pu prendre la carte chez la poste car il n'était pas au Luxembourg jusqu'à maintenant. Nous sortirons de l'appartement sans aucun problème le 31 octobre, laissant l'appartement dans les mêmes conditions qu'il le nous a été loué* ».

Par courriel du 5 septembre 2023, les bailleurs demandent à voir fixer un rendez-vous « *dans les prochains jours (...) pour discuter des modalités de la reprise de l'appartement* ». Ils précisent encore que « *La date du 31 octobre est toujours retenue, comme convenu pour la reprise de l'appartement* ».

Le fils répond le lendemain que « *Un rendez-vous dans l'appartement ne sera pas possible pour le moment puisque nous sommes en train de renouveler l'appartement pour qu'il soit prêt pour le 31 octobre. De plus, nous vous donnerons la clé de l'appartement quand nous sortirons de l'appartement le 31 octobre.* »

Après que les bailleurs ont insisté sur une visite de l'appartement, le fils d'PERSONNE1.) répond que « *Alors on peut marquer le rendez-vous pour mercredi soir, est-ce que c'est possible à 18:00 ?* »

Finalement et suite à des discussions sur la date de la visite, le fils d'PERSONNE1.) écrit « *Oui, il n'y a pas de soucis, nous pouvons faire le rendez-vous jeudi à 18:00* ».

PERSONNE1.) reproche des manœuvres dolosives aux bailleurs et conclut à la nullité de la résiliation pour dol.

Les parties intimées sont d'avis que la demande en nullité pour dol serait irrecevable pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel et qu'elle ne figurerait même pas dans l'acte d'appel.

Force est de constater que dès les plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) a contesté le bien-fondé de la résiliation d'un commun accord.

Le tribunal rappelle qu'en instance d'appel, il convient de distinguer entre, d'une part, la présentation d'une demande nouvelle qui est en principe irrecevable, sauf à relever de la catégorie des exceptions visées par l'article 592 du nouveau code de procédure civile, et, d'autre part, la formulation d'un argument, respectivement d'un moyen nouveau qui est un moyen de défense et qui est, en tant que tel, recevable.

Si l'article 592 du nouveau code de procédure civile interdit de former une demande nouvelle en instance d'appel, les parties sont cependant libres de proposer en appel non seulement les moyens de droit omis en première instance mais encore les moyens de fait que les juges de première instance ne pouvaient connaître et apprécier (cf. Cour 24 novembre 1893, Pas. 3, p. 424 ; Cour 19 décembre 2002, n° 26246 du rôle).

Les parties peuvent toutefois en cours de litige ajouter de nouveaux moyens destinés à justifier de plus près la réclamation et le contrat judiciaire n'est pas modifié par l'emploi des moyens nouveaux que l'on fait valoir si le but poursuivi reste le même (cf. Rép. prat. de droit belge, v° demande nouvelle no 54 et 68).

Ainsi, les moyens nouveaux, par opposition aux demandes nouvelles, sont toujours admis en appel (TAL 31 octobre 2006, n° 180/2006

En l'espèce, la nullité de la résiliation pour dol constitue un moyen de défense nouveau tendant à faire droit à la demande originaire (le maintien dans les lieux loués) et non pas de demande nouvelle, de sorte qu'elle peut être soulevée pour la première fois en instance d'appel.

Il est certes vrai que le moyen tiré de la nullité pour dol ne figure pas dans l'acte d'appel. Or, toujours est-il que dans son acte d'appel PERSONNE1.) s'oppose à la résiliation d'un commun accord et demande à la voir déclarer inopérante.

Le tribunal renvoie encore à ses développements ci-dessus, en vertu desquels la nullité pour dol ne constitue en l'espèce pas de demande nouvelle mais un simple moyen de défense. Les plaideurs étant en droit de rajouter lors des plaidoiries des moyens supplémentaires afin d'étayer leur demande formulée dans l'acte d'appel, il sans incidence en droit que le moyen tiré de la nullité pour dol n'a pas été autrement développé dans l'acte d'appel.

PERSONNE1.) reproche aux bailleurs de l'avoir mis sous pression afin qu'il accepte la résiliation.

Aux termes de l'article 1108 du code civil, « *quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : - le consentement de la partie qui s'oblige, - sa capacité de contracter, - un objet certain qui forme la matière de l'engagement, - une cause licite dans l'obligation* ».

Le tribunal admet que dans la mesure où la partie défenderesse invoque des pressions, elle entend se référer à l'article 1111 du code civil stipulant que « *la violence exercée contre celui qui a contracté l'obligation est une cause de nullité, encore qu'elle ait été exercée par un tiers autre que celui au profit duquel la convention a été faite.* »

Il ne ressort pas des échanges cités ci-dessus que les bailleurs auraient exercé de la pression sur PERSONNE1.) pour qu'il quitte les lieux. Ils l'ont certes averti qu'ils envisagent de porter l'affaire en justice. Cependant, cette affirmation est à remettre dans son contexte, étant donné qu'à ce moment, ils s'étaient vu renvoyer à deux reprises la lettre recommandée de résiliation, faute par PERSONNE1.) de la récupérer au bureau des postes.

La liste avec les dégradations reprochées à PERSONNE1.) ne constitue pas non plus une pression telle qu'elle affecterait la validité de la résiliation.

Le fait d'avoir indiqué à PERSONNE1.) qu'ils souhaitent le départ du locataire afin qu'ils puissent procéder à la vente de l'appartement n'est pas non plus à qualifier de manœuvre dolosive. Nul n'est censé ignorer la loi, il aurait alors appartenu à PERSONNE1.) de prendre conseil plus tôt, s'il n'était pas d'accord avec la résiliation.

Il ne ressort pour le surplus d'aucune pièce en cause qu'PERSONNE1.) aurait finalement pris contact, que ce soit lui-même ou par l'intermédiaire de son fils, avec les bailleurs pour s'opposer à la résiliation du contrat de bail, après avoir bénéficié de conseils juridiques.

Il résulte à suffisance de l'intégralité des prédicts échanges qu'à aucun moment PERSONNE1.) n'a émis la moindre contestation à l'égard de la demande en résiliation mais s'est dit, de manière claire et non équivoque, prêt à partir pour le 31 octobre 2023, et ce à plusieurs reprises. Cette constatation est encore renforcée par le fait qu'il a procédé à des travaux de rénovation pour remettre l'appartement en son pristin état.

A cet égard, les arguments d'PERSONNE1.) que, d'une part, il ne maîtrise pas suffisamment bien la langue française et que, d'autre part, les courriels envoyés par son fils ne lui seraient pas opposables se contredisent et s'excluent mutuellement.

S'il ne maîtrise pas suffisamment la langue française, il n'est que logique qu'il se fasse assister par son fils lorsqu'il s'agit d'échanger avec les bailleurs. A noter encore que la réalité des dires des courriels rédigés par son fils, sont confirmés en fait, notamment par la rénovation de l'appartement annoncée par le fils et entrepris par PERSONNE1.).

Pour apprécier l'existence d'un mandat apparent, il convient de se placer au jour de la conclusion de l'acte et de raisonner en termes de croyance légitime du tiers en tenant compte des circonstances de la cause (cf. Juris-Classeur, Civil, v° Mandat, fasc. 50, nos 70 et s. ; Encyclopédie Dalloz, Civil, v° mandat, nos 173 et s.).

La jurisprudence admet qu'une personne peut être engagée vis-à-vis des tiers sans qu'elle ait consenti à être représentée par celui qui a traité avec eux lorsqu'il y a mandat apparent, c'est-à-dire lorsque les tiers ont pu légitimement croire que celui avec lequel ils contractaient avait reçu pouvoir de représenter cette personne. La jurisprudence n'exige plus une faute du mandant pour la mise en œuvre de la théorie du mandat apparent et cette dernière est appliquée non seulement en cas de dépassement de pouvoirs du mandataire mais également en cas d'absence de pouvoirs du mandataire apparent. **La seule condition requise pour l'application de la théorie du mandat apparent est que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs** (Juris-Classeur civil, art. 1991 à 2002, fasc. 2, n° 69 et suivants).

Il en résulte que le fils d'PERSONNE1.) avait mandat apparent et que les courriels adressés par le fils sont bien opposables à PERSONNE1.).

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il convient de retenir, par confirmation du jugement entrepris, que le contrat de bail a été résilié d'un commun accord entre parties avec effet au 31 octobre 2023, de sorte qu'PERSONNE1.) est à qualifier d'occupant sans droit ni titre de l'appartement loué depuis le 1^{er} novembre 2023.

La demande tendant au déguerpissement d'PERSONNE1.) est donc, par confirmation du jugement entrepris, à déclarer fondée, sauf à dire que le délai de déguerpissement de trois mois, non autrement remis en cause par PERSONNE1.), court à partir de la signification du présent jugement.

2. Quant aux dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament encore des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Aux termes de l'article 6-1 du code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Le tribunal rappelle que l'exercice d'un droit accordé par la loi ne peut devenir une faute donnant lieu à une condamnation et ne saurait donner lieu à des dommages et intérêts que s'il est établi que l'auteur a agi sans nécessité et dans le dessin de nuire au plaignant.

Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement de celui qui agit en justice constitue une faute.

Ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (CA, 21 mars 2002, rôle n° 25297).

En l'espèce, il n'est pas établi qu'PERSONNE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi. Par ailleurs, les parties intimées restent en défaut de rapporter la preuve qu'elles auraient subi un préjudice du fait du comportement d'PERSONNE1.).

Partant, leur demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

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, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. C'est encore à juste titre que le premier juge a débouté PERSONNE1.) de sa demande en indemnité de procédure pour la première instance.

A défaut par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, leur demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à déclarer non fondée aussi bien en ce qui concerne la présente instance d'appel, que pour ce qui est, par confirmation du jugement entrepris, de la première instance.

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

La condamnation de la partie perdante n'est que la constatation que celui qui a triomphé en justice doit pouvoir se faire rembourser des frais qu'il a exposés. Elle ne suppose aucune appréciation sur la légitimité de la demande ou l'illégitimité de la défense. Dans la notion de « *succombance* » se trouve l'idée qu'une prétention de la partie n'a pas été admise. (cf. JCL Procédure civile, fasc. 400-85 : Dépens – Condamnation aux dépens, n° 34 et 42).

Il résulte à suffisance de l'ensemble des développements qui précèdent que PERSONNE4.) n'est pas à qualifier de perdante et que la notion de succombance ne saurait s'appliquer à son égard.

Par conséquent, elle est à décharger de la condamnation aux frais et dépens de la première instance.

PERSONNE1.) restant tenu de la condamnation à déguerpir des lieux loués, il est à condamner aux frais et dépens des deux instances.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement entre toutes les parties,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) non fondé,

dit l'appel incident de PERSONNE4.) fondé,

partant et par réformation du jugement entrepris du 1^{er} février 2024,

décharge PERSONNE4.) de la condamnation aux frais et dépens de la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à dire que le délai de déguerpissement de **3 (trois) mois** court à partir de la date de la signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire recevable mais non fondée,

partant en déboute,

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

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.