Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00171

Audience publique du mercredi, 29 octobre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2024-09484

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 14 novembre 2024,

comparaissant par Maître Sam PLETSCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Sam PLETSCH, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de Maître Camille SAUSY, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 14 novembre 2024, PERSONNE1.), comparaissant par Maître Sam PLETSCH, a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Pierrot SCHILTZ s'est constitué pour PERSONNE2.) en date du 18 novembre 2024.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-09484 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 11 décembre 2024, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Pierrot SCHILTZ a conclu en date du 7 mars 2025 et du 6 mai 2025, tandis que Maître Sam PLETSCH a conclu en date du 7 avril 2025.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 11 juin 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 8 octobre 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 octobre 2025 par le Président de chambre.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **PERSONNE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 26.514.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil;

- condamner encore PERSONNE2.) à lui payer le montant de 5.000.-euros à titre de dommages et intérêts résultant des frais et honoraires d'avocat exposés;

- condamner encore PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner finalement PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Sam PLETSCH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que suivant contrat de bail à durée indéterminée signé en date du 1er novembre 2019, PERSONNE2.) aurait donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant un loyer de 1.000.-euros, ainsi que des avances sur charges mensuelles à hauteur de 100.-euros.

Par lettre recommandée du 16 août 2023, le bailleur aurait notifié au locataire la résiliation du bail pour besoin personnel, indiquant expressément qu'il s'agissait de reloger sa fille dans les lieux.

Dans la mesure où le bailleur n'aurait pas reproduit les formalités requises pour une résiliation pour besoin personnel en omettant de reproduire l'article 12 de la loi sur le bail à usage d'habitation, cette résiliation aurait été nulle.

Par courrier du mandataire du bailleur en date du 14 décembre 2023, le locataire se serait vu notifier à nouveau une résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Cette lettre de résiliation du bail du 14 décembre 2023 respecterait les conditions formelles prévues par la loi.

PERSONNE1.) aurait pris toutes les dispositions pour quitter l'appartement et se serait effectivement retiré des lieux en date du 30 avril 2024, se conformant ainsi à la demande de résiliation du bailleur.

Il aurait engagé des dépenses et subi des inconvénients significatifs en raison de ce déménagement imposé.

Le bailleur, au lieu d'occuper les lieux pour le motif invoqué dans la lettre de résiliation, aurait mis le bien en vente et aurait procédé à la vente de l'immeuble dans un délai inférieur à trois mois suivant le départ de PERSONNE1.), et ce, en dépit de la motivation initialement avancée.

En date du 16 septembre 2024, PERSONNE1.) aurait découvert dans une annonce immobilière apparue sur Internet, que l'appartement faisait l'objet d'un compromis de vente signé.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il serait manifeste que la résiliation invoquée pour besoin personnel n'avait d'autre objectif que de libérer le bien pour la vente, ce qui constituerait une intention dolosive privant PERSONNE1.) de la jouissance paisible des lieux.

En droit, quant à la compétence du Tribunal de céans, il fait valoir que l'action en dommages et intérêts pour non-occupation des lieux ne constituerait pas une contestation entre bailleur et preneur. Partant, le Tribunal de céans serait compétent pour connaître de la demande.

Principalement, PERSONNE1.) fonde sa demande principalement sur l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui disposerait que, sauf cas de force majeure, la locataire a droit à des dommages-intérêts si les lieux ne sont pas occupés pour les fins invoquées dans un délai de trois mois suivant son départ.

Il soutient que le prédit article imposerait au bailleur une obligation d'occuper les lieux conformément au motif personnel avancé lors de la résiliation du bail, sous peine de dommages-intérêts d'un montant minimal correspondant à un an de loyer.

La non-occupation des lieux aux fins invoquées dans la résiliation engagerait la responsabilité du bailleur de plein droit, sans qu'il puisse s'exonérer de cette responsabilité, à moins d'un cas de force majeure dûment prouvé.

Suivant PERSONNE1.), la vente immédiate du bien postérieure à la résiliation et avant l'expiration du délai légal de 3 mois démontrerait le caractère dolosif du motif invoqué par le bailleur.

L'intention dolosive se caractériserait par la manœuvre frauduleuse visant à obtenir le départ du locataire en l'incitant à croire que le bien serait occupé à des fins personnelles.

En l'espèce, cette résiliation dolosive aurait privé PERSONNE1.) de ses droits en tant que locataire et lui aurait causé un préjudice conséquent.

Subsidiairement, PERSONNE1.) se base sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Quant au préjudice, PERSONNE1.) soutient qu'il serait en droit de réclamer à PERSONNE2.) l'indemnisation de l'intégralité de son préjudice subi, en raison du comportement dolosif de celui-ci.

Il estime avoir droit, conformément à l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, à une indemnité minimale correspondant au montant de 12 mois de loyer en raison de la résiliation abusive du bail. Le montant de cette indemnité s'élèverait ainsi à 12.000.- euros.

De plus, PERSONNE1.) aurait engagé des frais pour trouver un nouveau logement, à savoir le paiement d'une garantie locative, les frais pour se rééquiper, comme l'acquisition d'un lit et d'une armoire, ainsi que les frais de déménagement et les frais de l'agence immobilière. Ces frais constitueraient un dommage matériel en lien direct avec la résiliation fautive du bail et seraient évalués à un montant total de 7.393.-euros.

PERSONNE1.) relève encore qu'il souffrirait d'épilepsie, une condition qui nécessiterait un environnement stable et adapté pour minimiser les risques et le stress associés aux crises. Le déménagement forcé imposé par la résiliation fautive du bail aurait augmenté son stress et aurait aggravé son état de santé. Ce préjudice moral devrait être indemnisé pour un montant de 2.000.-euros.

PERSONNE1.) demande dès lors la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 26.514.-euros, montant qui se composerait, comme suit :

Indemnisation pour 12 mois de loyer	12.000.-euros
Différence de loyer sur 12 mois de loyer	3.600.-euros
Frais d'agence	1.521.-euros
Garantie locative	3.900.-euros
Frais de réinstallation	3.293.-euros
Frais de déménagement	200.-euros
Préjudice moral	2.000.-euros
TOTAL	**26.514.-euros**

Il demande également le remboursement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 5.000.-euros, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, en raison du comportement dolosif de PERSONNE2.).

Il demande enfin la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de l'assignation pour incompétence *ratione valoris* du tribunal de céans sur le fondement de l'article 2 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Il soutient que l'éventuel préjudice réel de PERSONNE1.) serait, tout au plus, l'indemnisation à hauteur d'une année de loyer, soit un montant de 12.000.-euros, sur le fondement de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, alors que les autres prétendus préjudices ne seraient en rien certains, liquides et exigibles.

Il conteste la version des faits telle que relatée par PERSONNE1.).

Il soutient que par un contrat de bail à durée indéterminée signé en date du 1er novembre 2019, il aurait donné en location à PERSONNE1.) un appartement sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'un loyer mensuel s'élevant à 1.100.-euros, comprenant une avance sur charge mensuelle s'élevant à 100.-euros.
En date du 16 décembre 2023, le mandataire de PERSONNE2.) aurait adressé un courrier recommandé de résiliation du présent contrat de bail en invoquant le besoin personnel.

PERSONNE1.) aurait effectivement quitté les lieux, avec remise des clés au bailleur, en date du 30 avril 2024, cela étant confirmé par un courrier du 16 mai 2024 du mandataire de PERSONNE1.).

PERSONNE2.) ne conteste pas avoir procédé à la vente de son bien, mais soutient y avoir procédé au-delà du délai de 3 mois comme le prévoirait l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il conteste également que la résiliation pour besoin personnel n'ait eu d'autre objectif que de libérer le bien pour la vente. Il soutient que l'ensemble des arguments de PERSONNE1.) ne se fonderaient sur aucune preuve probante, de sorte que ceux-ci ne resteraient qu'au stade de pures allégations.

En effet, PERSONNE1.) se fonderait sur l'existence d'un soi-disant compromis de vente du 16 septembre 2024. Il n'apporterait cependant pas la preuve d'un quelconque compromis signé par les parties en cause. Il n'apporterait qu'un courrier électronique adressé à l'Administration du Cadastre et de la Topographie dont l'objet de la demande serait le suivant : *« Demande de consultation du registre foncier pour l'adresse ADRESSE3.), appartement 1er étage – ancien propriétaire : PERSONNE2.). »*

Il ne s'agirait donc pas d'une annonce immobilière et démontrerait encore moins l'existence d'un soi-disant compromis de vente quant au bien de PERSONNE2.).

Il ne saurait pas, non plus, être reproché quoique ce soit à PERSONNE2.), étant donné que l'ensemble des arguments adverses ne reposeraient sur aucune preuve.

Si le Tribunal de céans devait retenir sa compétence *ratione valoris*, PERSONNE2.) demande à titre principal, à voir débouter PERSONNE1.) de ses demandes.

Il fait valoir que PERSONNE1.) aurait volontairement quitté les lieux avec remise des clés le 30 avril 2024, suivant résiliation de son mandataire par courrier recommandé du 16 décembre 2023. Par ce courrier, PERSONNE2.) aurait résilié le contrat de bail avec effet au 1er novembre 2024.

PERSONNE1.) aurait proposé, par la suite, de résilier le contrat avec effet au 30 avril 2024, proposition acceptée par PERSONNE2.) et confirmé par le courrier du mandataire de PERSONNE1.) en date du 16 mai 2024.

PERSONNE1.) aurait, partant, décidé de quitter le logement avant la fin du délai légal de 6 mois comme prévu dans le courrier susmentionné. De ce fait, PERSONNE2.) n'aurait pas réclamé le paiement des loyers intervenant après échéance jusqu'à la fin du délai de préavis légal. Il soutient qu'il y a partant eu résiliation d'un commun accord, de sorte que l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne s'appliquerait pas. La demande de PERSONNE1.) devrait donc être déclarée non fondée sur cette base.

Subsidiairement, PERSONNE2.) conteste avoir signé un quelconque compromis en date du 16 septembre 2024 et d'autre part, il fait valoir que quand bien même un compromis aurait été signé à cette date, cet acte serait intervenu à l'issue du délai de trois mois prévu par l'article prémentionné.

Il fait encore valoir que PERSONNE1.) n'apporterait aucune preuve d'une prétendue non-occupation des lieux, mais fonderait sa demande uniquement sur l'existence, non avérée, d'un compromis de vente qui aurait été signé en date du 16 septembre 2024. De plus, il intitulerait la pièce correspondante « *Annonce immobilière du 16 septembre 2024* », alors qu'il s'agirait uniquement d'une copie d'un courrier électronique demandant un accès au registre foncier.

D'autre part, il soutient que PERSONNE1.) ne prouverait pas non plus que *« que le motif invoqué était malhonnête dès le départ »*.

S'agissant de la demande subsidiaire basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE2.) demande à la déclarer non fondée étant donné que PERSONNE1.) n'aurait subi aucun dommage.

Quant aux supposés préjudices, PERSONNE2.) prend position comme suit :

- s'agissant de la demande en indemnisation de 12.000.-euros correspondant à une année de loyer, celle-ci serait à déclarer non fondée étant donné qu'il serait démontré à suffisance que le motif de la résiliation ne revêtirait aucun caractère dolosif ;

- s'agissant de la différence de loyer sur 12 mois correspondant à la somme de 3.600.-euros, cette demande serait également à déclarer non fondée étant donné que PERSONNE1.) aurait choisi de conclure un nouveau bail dans un logement plus onéreux. En effet, il lui aurait appartenu de reprendre un contrat de bail pour le même montant qu'initialement conclu avec PERSONNE2.). PERSONNE1.) aurait, de lui-même, choisi un logement disposant d'un loyer supérieur à celui pratiqué par PERSONNE2.);

- s'agissant des frais d'agence de 1.521.-euros, PERSONNE2.) estime que ceux-ci ne sauraient lui être imputables, étant donné que la commission d'agence serait un montant qui serait payé pour une prestation de service, à savoir la recherche d'un nouveau logement et non un remboursement ou un dédommagement dû suite à une résiliation du contrat de bail;

- s'agissant de la garantie locative d'un montant de 3.900.-euros pour le nouveau logement, cette demande serait à déclarer non fondée étant donné que celle-ci correspondrait à une avance permettant au bailleur de garantir tous dégâts causés dans le chef du locataire et qu'elle aurait vocation à être restituée au preneur au terme de son contrat de bail. Ce poste ne serait donc pas certain, liquide et exigible;

- s’agissant des frais de réinstallation d’un montant de 3.293.-euros et des frais de déménagement d’un montant de 200.-euros, ceux-ci ne sauraient être imputables à PERSONNE2.) étant donné qu’il n’y aurait pas eu résiliation abusive du contrat de bail initial;

- s’agissant du préjudice moral de 2.000.-euros, cette demande serait également à déclarer non fondée étant donné que le fait que PERSONNE1.) souffre d’épilepsie serait sans lien de causalité avec le présent litige, étant donné que d’une part, il ne s’agirait pas d’un préjudice moral, mais d’un préjudice matériel et que d’autre part, ces souffrances auraient été préexistantes à la présente situation. De plus, PERSONNE1.) n’apporterait aucune preuve officielle médicale permettant d’attester de l’existence d’une telle maladie et il ne prouverait pas que le prétendu déménagement forcé aurait augmenté son stress et aggravé son état de santé.

- s’agissant du remboursement des frais et honoraires d’avocat, cette demande serait également à déclarer non fondée du fait de l’absence d’une quelconque preuve des honoraires d’avocats, ainsi que de l’inexistence d’une quelconque faute prouvée dans son chef.

PERSONNE2.) conteste finalement l’indemnité de procédure réclamée et demande à son tour à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celui-ci aux frais et dépens de l’instance.

PERSONNE1.) fait valoir qu’il avait avec PERSONNE2.) un différend quant aux charges pour les années 2020-2023. En effet, PERSONNE1.) aurait averti PERSONNE2.) qu’il y avait des problèmes dans le décompte des charges pour lesdites années, ce que celui-ci n’aurait pas voulu entendre. C’est dans ce contexte que serait intervenue la première résiliation de PERSONNE2.) datée du 16 août 2023, suivie de la seconde en date du 14 décembre 2023.

Lorsque PERSONNE1.) ne voulait pas immédiatement partir, PERSONNE2.) aurait procédé à une augmentation du loyer, ce qui aurait donné lieu à une procédure devant la commission des loyers, suivi d’un jugement rendu par le Tribunal de paix d’Esch-sur-Alzette en date du 11 octobre 2024.

PERSONNE1.) demande de donner acte du fait que lors de ses dernières conclusions, PERSONNE2.) admettrait avoir procédé à la vente du bien.
S’agissant de la compétence matérielle du Tribunal de céans, PERSONNE1.) fait valoir que le contrat de bail conclu en date du 1er novembre 2019 entre les parties, aurait été résilié une première fois en date du 16 août 2023, résiliation qui n’aurait pas rempli les conditions formelles requises par la loi.

Le contrat de bail aurait ensuite été résilié une seconde fois en date du 14 décembre 2023 et non pas de l'année 2024 tel que le prétendrait erronément PERSONNE2.).

Il soutient que l'action en dommages-intérêts pour non-occupation des lieux ne constituerait dès lors pas une contestation entre bailleurs et preneurs relative à l'exécution des baux d'immeubles.

Partant, le Tribunal de céans serait partant compétent pour connaître de la demande.

S'agissant de la compétence *« ratione valoris »* du Tribunal de céans, PERSONNE1.) soutient que les demandes formulées par lui procèderaient toutes d'une même cause, à savoir le comportement fautif de PERSONNE2.) ayant conduit à la résiliation abusive du contrat de bail.

Dès lors, conformément à l'article 9 du Nouveau Code de procédure civile, les montants respectifs des différentes demandes devraient être cumulés afin de déterminer la compétence *ratione valoris* du Tribunal de céans.

PERSONNE1.) fait encore valoir que l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 ne limiterait nullement l'indemnisation du préjudice subi à l'équivalent de 12 mois de loyer, mais consacrerait, au contraire, un droit à des dommages et intérêts couvrant l'intégralité des préjudices éprouvés par le locataire, dès lors que les lieux n'auraient pas été occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail.

Par conséquent, le moyen d'incompétence *ratione valoris* soulevé par PERSONNE2.) ne serait pas fondé.

S'agissant de la demande basée sur l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 relative au bail à usage d'habitation, PERSONNE1.) soutient qu'en l'espèce, la résiliation du bail intervenue à l'initiative de PERSONNE2.) reposerait officiellement sur un motif personnel prétendument fondé sur le besoin de reloger sa fille, ce qui resterait contesté, alors que les véritables raisons derrière la résiliation auraient été un désaccord sur le décompte d'arriérés de charges des années 2020-2023.

Il fait valoir qu'il aurait remis les clefs et quitté les lieux le 30 avril 2024, de sorte que le délai légal de 3 mois pour occuper les lieux expirait le 30 juillet 2024.

Il serait désormais établi que le bien a été vendu par acte notarié en date du 17 septembre 2024, soit à peine un mois et demi après l'expiration du délai légal.

Il ressortirait de l'acte notarié du 17 septembre 2024 que le bien immobilier a été vendu à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.).

Dès lors, la vente intervenue le 17 septembre 2024 exclurait nécessairement toute occupation effective du logement par la personne désignée dans la lettre de résiliation.

Il ressortirait en outre du compromis de vente signé le 20 juin 2024 entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'une part et PERSONNE2.) d'autre part, que l'intention de céder le bien existait déjà à cette date, soit avant même l'expiration du délai d'occupation imposé par la loi.

L'acte notarié dressé par Maître Marc ELVINGER, notaire à Ettelbruck, mentionnerait que les comparants ont requis l'authentification de l'acte de vente *« qu'ils ont arrêté et conclu entre eux »*, confirmant ainsi l'existence d'un accord antérieur entre les parties, se matérialisant en le compromis de vente précité.

Il ressortirait également de constatations factuelles que le nom de Madame et Monsieur PERSONNE5.) figurerait sur la boîte aux lettres du bien vendu, et que sur les quatre sonnettes de l'immeuble, une seule ne comporterait pas de nom, vraisemblablement celle correspondant à l'appartement en question, ce qui exclurait toute occupation effective par la fille de PERSONNE2.).

A ce jour, PERSONNE2.) n'apporterait aucun élément susceptible d'établir que les lieux auraient été occupés conformément au motif invoqué et dans le cadre de ses conclusions, celui-ci s'abstiendrait de contester, même de manière indirecte, l'inoccupation des lieux par sa fille, ou de tout autre membre de sa famille.

Cette absence de contestation, combinée aux faits matériels précités, révèlerait à suffisance de droit le caractère trompeur du motif invoqué et démontrerait que la résiliation a été mise en œuvre dans le seul but de libérer les lieux en vue de leur vente.

PERSONNE1.) conteste qu'une résiliation d'un commun accord soit intervenue en raison du fait qu'il ait quitté les lieux volontairement avec l'expiration du délai légal de 6 mois. Il soutient que le courrier du 16 mai 2024 de son mandataire se limiterait exclusivement à constater la remise effective des clefs à la date du 30 avril 2024, sans qu'il soit question d'un quelconque accord sur le bien-fondé de la résiliation du bail.

Il précise que l'octroi de dommages et intérêts au titre de l'article 14 de la prédite loi ne saurait être subordonné à l'existence d'une décision judiciaire ordonnant le déguerpissement du locataire.

Il soutient ne jamais avoir accepté la résiliation du bail pour motif de besoin personnel, et ce, même s'il aurait, dans les faits, quitté les lieux avant l'échéance du délai légal de 6 mois.

Au vu de ce qui précède, il y aurait lieu de conclure que la résiliation du bail aurait été opérée de manière dolosive, alors que les lieux n'auraient pas été occupés, respectivement utilisés aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail.

A titre subsidiaire, si le Tribunal de céans estimait que l'occupation effective des lieux par la personne désignée dans la lettre de résiliation ne serait pas prouvée avec certitude

sur base des éléments déjà produits, PERSONNE1.) demande d'ordonner la production intégrale du compromis de vente signé le 20 juin 2024.

Il serait constant que PERSONNE2.), en sa qualité de cocontractant à l'acte précité, en détiendrait nécessairement l'intégralité.

L'acte notarié du 17 septembre 2024, en précisant que les parties *« ont requis le notaire instrumentaire de documenter l'acte de vente qu'elles avaient arrêté et conclu entre elles »*, établirait nécessairement que les parties ont reconduit ou renouvelé leur accord, dès lors que l'acte authentique a été passé près de 3 semaines après l'expiration formelle du compromis initial.

Le compromis de vente formaliserait l'accord de volonté des parties sur la vente d'un bien immobilier. En vertu de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaudrait vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Le compromis de vente démontrerait de manière incontestable que, dès le mois de juin 2024, les parties étaient fermement décidées à procéder à la vente définitive du bien immobilier préqualifié, au point d'avoir maintenu ou confirmé leur volonté réciproque après l'échéance prévue.

Par conséquent, la volonté de vendre aurait été bien antérieure à l'expiration du délai légal prévu par l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 pour occuper les lieux après résiliation, et que le motif personnel invoqué par PERSONNE2.) ne pouvait dès lors correspondre à une réalité, l'intention de céder le bien étant déjà manifeste de façon certaine et définitive.

La communication intégrale du compromis de ventre permettrait au Tribunal d'apprécier pleinement les modalités exactes selon lesquelles les parties avaient convenu de cette vente, en particulier la portée des conditions suspensives, ainsi que des autres stipulations contractuelles.

Subsidiairement, la jurisprudence retiendrait que « *le préjudice éventuellement occasionné au requérant n'a pu se concrétiser qu'après la résiliation du contrat de bail. Il s'en suit que la demande en indemnisation doit s'analyser en une demande basée sur la responsabilité délictuelle de l'assignée.* »

En l'espèce, la faute résiderait dans le comportement trompeur et abusif de PERSONNE2.), qui aurait résilié le bail pour motif de besoin personnel, tout en sachant qu'il n'avait aucune intention réelle ni effective de faire occuper le bien par la personne désignée.

En agissant ainsi, PERSONNE2.) aurait causé à PERSONNE1.) un préjudice certain, constitué notamment par la perte de jouissance du bien, les frais engendrés par la recherche d'un nouveau logement, le déménagement, les frais de réinstallation et le

trouble moral lié à cette résiliation du contrat de bail. Ce préjudice serait directement imputable au comportement de PERSONNE2.).

S'agissant des préjudices réclamés, PERSONNE1.) prend position comme suit :

- concernant l'indemnisation pour 12 mois de loyer, conformément à l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, il soutient qu'en l'espèce, la résiliation du bail par PERSONNE2.) aurait été opérée de manière dolosive, en invoquant un besoin personnel malhonnête, contraignant PERSONNE1.) à quitter les lieux. Partant, il aurait pu demeurer dans les lieux pendant la durée du bail et la privation forcée du logement justifierait une indemnisation équivalente à 12 mois de loyer;

- s'agissant de la différence de loyer sur 12 mois, à savoir la somme de 3.600.-euros, PERSONNE1.) et notamment quant à l'argument de PERSONNE2.) suivant lequel il aurait pu contracter un nouveau bail pour un loyer similaire â celui initialement payé, PERSONNE1.) soutient que celui-ci méconnaîtrait la réalité actuelle du marché luxembourgeois étant donné que les logements présentant des caractéristiques comparables à celles du bien précédemment occupé ne seraient désormais plus accessibles à un loyer de 1.000.-euros hors charges. La jurisprudence admettrait que le locataire est fondé à réclamer la différence de loyer lorsque celle-ci constitue une conséquence directe de la résiliation fautive du contrat initial. Il soutient avoir trouvé un nouveau logement à Bettembourg moyennant un loyer mensuel de 1.300.-euros hors charges, celui-ci présentant des caractéristiques globalement comparables à celles de l'ancien logement;

- s'agissant des frais d'agence de 1.521.-euros, PERSONNE1.) soutient que ces frais seraient une conséquence directe de la résiliation fautive du bail initial, celui-ci ayant été contraint de recourir aux services d'une agence immobilière afin de se reloger dans un court délai. Il soutient que la jurisprudence admettrait le remboursement de tels frais lorsqu'ils sont en lien de causalité avec la résiliation du contrat de bail par le bailleur;

- en ce qui concerne la garantie locative d'un montant de 3.900.-euros, PERSONNE1.) soutient que son préjudice subi consisterait dans l'immobilisation forcée de cette somme, le privant de sa disponibilité financière pendant une période prolongée. Cette immobilisation, rendue nécessaire par la résiliation du contrat de bail, aurait directement affecté sa situation financière, celui-ci n'ayant pas eu à supporter une telle charge si PERSONNE2.) n'avait pas adopté un comportement dolosif;

- s'agissant des frais de réinstallation de de déménagement d'un montant de 3.493.-euros, ceux-ci seraient composés de l'achat d'un lit, d'un matelas et d'une lampe pour un montant de 1.998.-euros, de l'achat d'une armoire pour un montant de 1.295.-euros et de la location d'une camionnette et les frais de

carburant d'un montant de 200.-euros. La jurisprudence reconnaîtrait la possibilité pour le locataire d'être indemnisé des frais de déménagement lorsqu'ils résultent directement d'une résiliation injustifiée du bail. S'agissant des frais de réinstallation, dont notamment l'achat d'un lit et d'une armoire, ceux-ci auraient été rendus nécessaires en raison des besoins spécifiques liés au nouveau logement, ceux-ci relevant d'un besoin réel causé par le changement de logement;

- en ce qui concerne le préjudice moral réclamé de 2.000.-euros, il réitère le fait qu'il souffrirait d'épilepsie, une maladie nécessitant un environnement stable et paisible afin de limiter les risques de crise et de détérioration de son état de santé. Or, cette stabilité aurait été fortement perturbée par la résiliation fautive du bail, intervenue de manière unilatérale, l'obligeant à quitter son logement et faire face à une série de démarches stressantes liées à son relogement. Ce changement brusque aurait eu des conséquences sur sa santé, déjà fragilisée, comme en attesterait la décision de la commission mixte de reclassement du 21 juillet 2022, ayant conduit à un reclassement interne auprès de son employeur, avec une réduction de 20% du temps de travail. Il conviendrait donc de reconnaître l'existence d'un préjudice moral réel, personnel et directement lié au comportement dolosif de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) reconnaît qu'un différend soit né concernant les décomptes des charges et soutient que PERSONNE1.) ne les aurait toujours pas payés à l'heure actuelle, prétextant l'incompréhension de divers postes sur les décomptes de charges, alors que ces derniers feraient clairement apparaître la part récupérable incombant au locataire.

Il demande par conséquent la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.323,46.-euros au titre des décomptes de charges pour la période 2020-2023, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 27 septembre 2023 jusqu'à solde.

Il soutient que PERSONNE1.) n'apporterait aucune preuve d'une prétendue non-occupation des lieux, mais fonderait sa demande uniquement sur l'existence non avérée, d'un compromis de vente qui aurait été signé en date du 16 septembre 2024.

Il soutient encore que PERSONNE1.) n'apporterait aucune preuve probante quant au fait que le logement n'ait pas été occupé par le personne désignée dans la lettre de résiliation. Celui-ci fonderait son argument sur des constatations factuelles en ce que le nom des nouveaux acquéreurs apparaîtrait sur la boîte aux lettres du bien vendu et qu'une sonnette ne comporterait pas de nom, versant pour ce faire une photo que PERSONNE2.) qualifie d'une mauvaise qualité, de sorte qu'il ne pourrait pas faire le même constat. De plus, la photo ne comporterait aucune date, de sorte que les arguments de PERSONNE1.) ne seraient que des hypothèses devant être déclarées non fondées.

Pour justifier l'existence d'un compromis de vente, PERSONNE1.) se fonderait sur une capture d'écran d'une qualité plus que médiocre et au demeurant incomplète. De plus,

l'acte notarié de vente du 17 septembre 2024 ne ferait référence à aucun moment à un tel document signé entre parties en amont.

Il soutient que c'est à tort que PERSONNE1.) aurait interprété la mention *« qu'ils ont arrêtés et conclus entre eux* » comme faisant référence au prétendu compromis de vente, alors que si tel était le cas, le notaire en aurait fait mention concrète et complète, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Il conteste le soi-disant caractère trompeur du motif invoqué afin de résilier le contrat de bail et demande partant à déclarer la demande de PERSONNE1.) non fondée.

De plus, il estime que PERSONNE1.) ne prouverait pas non plus que le motif invoqué était malhonnête dès le départ.

Il soutient que l'emménagement de sa fille n'aurait pas été possible à cause de l'état pitoyable dans lequel PERSONNE1.) aurait rendu le bien mis en location. Étant donné qu'aucun état des lieux n'aurait été effectué, l'article 1731 du Code civil aurait vocation à s'appliquer, celui-ci disposant que *« s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. »*

Il incombait donc à PERSONNE1.) de s'occuper du nettoyage de l'appartement, ainsi que de le rendre dans le même état qu'à la réception des clés de ce dernier, ce qui n'aurait pas été le cas en l'espèce.

Il soutient avoir de ce fait subi un préjudice qui serait directement en lien avec le comportement de PERSONNE1.), de sorte que cela aurait impacté l'emménagement de la fille de PERSONNE2.).

En effet, cela aurait été confirmé par une attestation établie le 3 juin 2024 par l'agence immobilière SOCIETE1.) sur lequel il serait formellement écrit que le prix de vente du bien aurait dû être ajusté, passant de 510.000.-euros à 450.000.-euros en raison de l'état dans lequel se trouvait le bien.

PERSONNE2.) soutient qu'au regard du comportement de PERSONNE1.), il aurait subi une perte de chance de pouvoir vendre son bien à la valeur du marché.

Cette perte de chance ayant été évaluée à la somme de 60.000.-euros, il demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 60.000.-euros sur le fondement de l'article 1149 du Code civil.

Au regard de la mauvaise foi de PERSONNE1.), il y aurait également lieu de condamner celui-ci au paiement des loyers manquants depuis la remise des clés jusqu'à la vente du bien, soit un montant de 6.600.-euros au titre des arriérés de loyers.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) s'oppose à la demande adverse en production forcée de l'intégralité du compromis de vente prétendument signé le 20 juin 2024.

Il soutient que si PERSONNE1.) allègue de l'existence d'un prétendu compromis de vente, ce serait à lui d'en produire la preuve à l'appui de ses prétentions.

S'agissant des préjudices réclamés et notamment de la demande en indemnisation pour 12 mois de loyers, PERSONNE2.) soutient que le départ volontaire de PERSONNE1.) ne saurait être une cause de privation de jouissance imputable à PERSONNE2.).

S'agissant des frais d'agence, le recours à une agence immobilière ne serait absolument pas obligatoire pour trouver un logement.

S'agissant des frais de réinstallation et de déménagement, ceux-ci ne sauraient lui être imputables étant donné qu'il n'y aurait eu aucune résiliation abusive du contrat de bail initial. En outre, dans l'éventualité d'une résiliation abusive retenue par le Tribunal de céans, ces postes ne sauraient lui être imputables étant donné qu'il n'y aurait aucune relation causale avec celle-ci.

S'agissant du préjudice moral réclamé, PERSONNE2.) fait valoir que la décision de la commission mixte de reclassement datée du 21 juillet 2022 ne saurait, en aucun cas, avoir une relation causale avec la présente résiliation du contrat de bail, car cela toucherait la matière du droit du travail et ne concernerait en rien la matière de bail à loyer. D'autre part, la décision serait datée du 21 juillet 2022, soit un an et 8 mois avant la résiliation du contrat de bail en cause. Il estime que la prétendue maladie de PERSONNE1.) ne saurait lui être imputable et qu'aucune preuve ne permettrait d'attester que la maladie serait encore d'actualité.

Finalement, PERSONNE2.) demande, si le Tribunal devait estime que la demande en condamnation à son encontre au paiement du montant de 26.514.-euros devait être justifiée, à procéder par compensation judiciaire sur le fondement des articles 1289 et suivants du Code civil et à condamner PERSONNE1.) à lui payer, suite à cette compensation, le montant de 33.486.-euros (= 60.000 – 26.514).

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande principale

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas autrement énervée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, celle-ci est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant à la compétence « *ratione materiae* » du Tribunal de céans

Aux termes de l'article 3, point 3° du Nouveau Code de Procédure Civile, le juge de paix a compétence exclusive pour connaître *« de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des*

demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention ».

Il est toutefois admis que l'action en dommages-intérêts, formée par le preneur contre le bailleur qui a négligé d'occuper les lieux loués aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail, prend sa source dans l'article 1382 du Code Civil et doit de ce fait être portée devant la juridiction compétente d'après les règles du droit commun (TAD 19 décembre 1956, *Pas*.17, p.80).

L'action en dommages-intérêts pour non-occupation des lieux ne constitue dès lors pas une contestation entre bailleurs et preneurs relative à l'exécution des baux d'immeubles au sens de l'article 3, point 3° précité, mais relève du domaine de la responsabilité civile.

Il s'ensuit que le tribunal d'arrondissement est en l'espèce compétent pour connaître de la demande.

3.3. Quant à la compétence *« ratione valoris »* du Tribunal de céans

Aux termes de l'article 9 du Nouveau Code de procédure civile, *« lorsque plusieurs demandes formées par la même partie contre le même défendeur et procédant de causes différentes sont réunies en une même instance, la compétence et le taux du ressort sont déterminés par la nature et la valeur de chaque demande considérée isolément.*

Si les demandes réunies procèdent de la même cause, la compétence et le taux du ressort sont déterminés par la valeur totale de ces demandes ».

La cause est définie comme étant l'acte ou le fait juridique qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé, en d'autres termes, ce n'est pas le droit qu'il s'agit de faire valoir, mais le principe générateur de ce droit.

En l'espèce, les préjudices invoqués par PERSONNE1.) trouvent tous leur cause dans la résiliation prétendument abusive du contrat de bail par PERSONNE2.). Par conséquent, les demandes formulées par PERSONNE1.) doivent être considérées ensemble.

Etant donné que la valeur totale des demandes de PERSONNE1.) dépasse le seuil de compétence *ratione valoris* du tribunal d'arrondissement, le tribunal actuellement saisi est compétent pour connaître de ces demandes.

3.4. Quant à la recevabilité des demandes reconventionnelles

PERSONNE2.) a, dans le cadre de son deuxième corps de conclusion formulé différentes demandes en condamnation de PERSONNE1.) à lui payer :

- la somme de 2.323,46.-euros au titre du solde des décomptes sur le fondement de l'article 5 (3) paragraphe 5 de la loi du 21 septembre 2006 sur les bail à usage d'habitation ;

- la somme de 6.600.-euros au titre des arriérés de loyers dus depuis la remise des clés jusqu'à la vente intervenue en date du 17 septembre 2024 ;

- la somme de 60.000.-euros au titre de la perte de chance sur base de l'article 1149 du Code civil.

Etant donné que le présent dossier a été soumis à la mise en état simplifiée, il y a lieu de se référer à l'article 222-2, point (1) du Nouveau Code de procédure civile qui dispose ce qui suit :

« (1) Le défendeur est tenu de notifier ses conclusions en réponse et de communiquer toutes les pièces invoquées à l'appui de sa défense et de ses prétentions à l'avocat du demandeur dans un délai de trois mois à compter du jour suivant la notification aux avocats constitués de l'ordonnance visées à l'article 222-1, paragraphe 3. Ces conclusions en réponse contiennent à peine de forclusion tous les moyens d'incompétence, de nullité et les exceptions dilatoires ; à l'exception des moyens d'ordre public, le défendeur soulève ces moyens dès ses conclusions en réponse. Elles contiennent aussi toutes les demandes reconventionnelles que le défendeur estime pouvoir formuler sauf celles dont la nécessité ne se révèlerait que postérieurement à la notification de ses conclusions. »

Il résulte clairement de cet article que les conclusions en réponse doivent contenir à peine de forclusion tous les moyens d'incompétence, de nullité, les exceptions dilatoires et toutes les demandes reconventionnelles que le défendeur estime pouvoir formuler.

En l'espèce, les demandes reconventionnelles faites par PERSONNE2.) ont été présentées pour la première fois dans le cadre de son deuxième corps de conclusions. Il est clair que, dans la mesure où elles sont issues de la relation bailleur-locataire, la nécessité de ces demandes reconventionnelles ne s'est pas révélée que postérieurement à ses conclusions du 7 mars 2025. Elles sont dons à déclarer irrecevables..

3.5. <u>Quant au fond</u>

L'article 12 (2) a. de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est libellé comme suit :

« (2) 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; […] »

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

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

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

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

L'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 qui, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux dans les trois mois qui suivent le départ de l'ancien preneur aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, a pour but de prévenir un exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise en invoquant un prétexte fallacieux pour se débarrasser d'un locataire et qui de façon délibérée ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, la charge de la preuve de la réunion des conditions d'application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 incombe à PERSONNE1.).

En l'espèce, PERSONNE2.) soutient que l'article 14 précité n'aurait pas vocation à s'appliquer étant donné qu'il y aurait eu résiliation d'un commun accord du contrat de bail, ce que PERSONNE1.) conteste.

Il est constant en cause que par courrier du mandataire de PERSONNE2.) en date du 14 décembre 2023, PERSONNE1.) se serait vu notifier une résiliation du contrat de bail pour besoin personnel, celui-ci l'informant qu'il devait quitter l'appartement pour le 1er novembre 2024.

Il est également constant en cause que par la suite, PERSONNE1.) a proposé de quitter l'appartement avant le préavis fixé, à savoir en date du 30 avril 2024, ce qui a été accepté par PERSONNE2.).

Le Tribunal constate que si PERSONNE1.) a quitté l'appartement précité au 30 avril 2024, c'est parce que PERSONNE2.) a résilié le contrat de bail pour besoin personnel. Le départ de PERSONNE1.) est partant en relation causale avec la résiliation du contrat de bail. Le fait que PERSONNE1.) ait quitté l'appartement avant le délai de préavis fixé et ceci avec l'accord de PERSONNE2.) n'équivaut en rien à une résiliation d'un commun accord du contrat de bail.

Ce moyen de PERSONNE2.) est partant à déclarer non fondé.

Le motif de résiliation du bail s'analyse au moment où le bailleur manifeste son intention de résiliation.

En l'espèce, le mandataire de PERSONNE2.) a indiqué dans sa lettre de résiliation du bail du 14 décembre 2023 ce qui suit :

« […]

Il résulte des documents à ma disposition que vous prenez actuellement en location un appartement sis L-ADRESSE3.), se trouvant dans l'immeuble NUMERO1.) – SOCIETE2.) 1, au premier étage.

Madame PERSONNE6.), née à Luxembourg le DATE1.), fille du bailleur, va occuper l'appartement prédésigné.

Pour le compte et au nom de mon mandant, je me vois par conséquent dans l'obligation de ***résilier le contrat de bail*** *conclu avec Monsieur PERSONNE1.), en raison du besoin personnel respectivement pour faire occuper les lieux de manière effective par un parent ou un allié du bailleur jusqu'au troisième degré inclusivement.*

Le préavis légal est de 6 mois (au moins) en cas de besoin personnel.

La présente résiliation se fera donc avec effet à la prochaine échéance de votre contrat, soit le 1er novembre 2024. Par conséquent, je vous prie de libérer les lieux et de remettre les clefs au propriétaire pour le 1er novembre 2024 au plus tard.

[…]. »

Il résulte de ce qui précède que le motif de la résiliation du bail, au moment de la résiliation était le besoin personnel de la fille de PERSONNE2.), celle-ci souhaitant s'installer dans l'appartement.

Aux termes de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, le locataire n'a, en cas de non-occupation des lieux par le bailleur endéans le délai prescrit, droit au montant minimum des loyers d'une année que si le bailleur a délibérément voulu tromper le locataire, c'est-à-dire si le bailleur a invoqué comme motif de résiliation du bail le besoin personnel, tout en sachant dès le début qu'il ne se trouve pas dans l'hypothèse invoquée, c'est-à-dire qu'il ne va pas emménager après le départ du locataire (Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le code civil, n° 5216, 9 p.8).

Ainsi, si le motif invoqué par le bailleur pour empêcher la prorogation légale était dolosif, c'est-à-dire qu'il présente le caractère d'une manœuvre frauduleuse pour tromper le locataire, alors que le bailleur, de mauvaise foi, n'avait jamais l'intention d'occuper les lieux, la loi impose aux juges un montant à allouer à titre de dommages et intérêts qui ne peut être inférieur au montant d'une année de loyers. Dans ce cas, le locataire n'a pas besoin de prouver son préjudice, il doit cependant établir le caractère trompeur du motif de résiliation invoqué par le bailleur.

S'il s'avère, au contraire, que le bailleur est de bonne foi, le locataire doit, pour pouvoir prétendre à des dommages et intérêts, établir l'étendue réelle du préjudice qu'il a subi.

La charge de la preuve du caractère dolosif de la résiliation pèse donc sur le locataire.

Afin de pouvoir prétendre à l'allocation des dommages-intérêts équivalant au montant d'une année de loyers, il appartient à PERSONNE1.) de démontrer l'intention dolosive

de PERSONNE2.), c'est-à-dire qu'au moment du courrier de résiliation du 14 décembre 2023, celui-ci n'avait pas l'intention de faire occuper l'appartement par sa fille.

En l'espèce, PERSONNE1.) prétend que la résiliation serait intervenue suite à un différend entre parties concernant le décompte des charges pour les années 2020 à 2023.

En tout état de cause, la fille de PERSONNE2.) n'aurait jamais emménagé dans le prédit appartement, celui-ci ayant été vendu par acte notarié du 17 septembre 2024 à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.).

PERSONNE2.) ne conteste pas avoir procédé à la vente de son bien, mais prétend l'avoir vendu au-delà du délai de trois mois comme le prévoirait l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il soutient que l'emménagement dans l'appartement par sa fille n'aurait pas été possible en raison de l'état pitoyable dans lequel PERSONNE1.) aurait rendu le bien mis en location.

Le Tribunal constate qu'il est constant en cause et reconnu par PERSONNE2.) que la fille de celui-ci n'a jamais emménagé dans les lieux loués auparavant à PERSONNE1.), de sorte que la première condition posée par l'article 14 de de la loi du 21 septembre 2006 précitée est donnée.

Il appartient désormais à PERSONNE1.) de prouver le caractère dolosif du motif invoqué par PERSONNE2.).

Pour prouver que PERSONNE2.) avait bien l'intention de vendre le bien dès le départ, PERSONNE1.) verse la dernière page d'un compromis de vente signé en date du 20 juin 2024 entre PERSONNE2.) d'une part et PERSONNE3.) et PERSONNE4.), demandant au Tribunal d'ordonner la production forcée de ce document par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) s'y oppose.

Les articles 284 à 287 du Nouveau Code de procédure civile réglementent l'obtention des pièces détenues par un tiers et l'article 288 la production des pièces détenues par une partie, renvoyant pour cette production aux articles 284 et 285 du même code.

En vertu de l'article 284 du Nouveau Code de procédure civile, si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Conformément à l'article 285 du même code, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable.

Pour qu'il puisse être fait droit à la demande tendant à la communication ou la production de pièces, quatre conditions doivent être remplies : la pièce sollicitée doit

être déterminée avec précision, l'existence de cette pièce doit être vraisemblable, la détention de la pièce par le défendeur/tiers doit être vraisemblable et la pièce sollicitée doit être pertinente pour la solution du litige (TAL, 10 mars 2015, n° 152418).

En l'espèce, il est constant en cause que la pièce sollicitée est le compromis de vente conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'une part et PERSONNE2.) d'autre part. Il est partant plus que vraisemblable que PERSONNE2.) détienne cette pièce.

De plus, le compromis de vente dont PERSONNE1.) ne dispose que de la dernière page, est pertinent afin que le Tribunal puisse apprécier entre autres le caractère dolosif ou non du besoin personnel invoqué par PERSONNE2.).

Par conséquent, avant tout autre progrès en cause d'ordonner la production forcée par PERSONNE2.) du compromis de vente du 20 juin 2024 conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'une part et PERSONNE2.) d'autre part.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes de PERSONNE1.) et les frais.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale en la forme ;

se dit compétent *ratione materiae* et *ratione valoris* pour connaître de la demande ;

dit les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE2.) irrecevables ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne à PERSONNE2.) de verser l'intégralité du compromis de vente du 20 juin 2024 conclu entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.), d'une part, et PERSONNE2.), d'autre part ;

accorde à PERSONNE2.) un délai pour ce faire jusqu'au 31 novembre 2025 ;

réserve le surplus, les frais et les dépens.