

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2023TALCH08/00130

Audience publique du mercredi, 21 juin 2023.

Numéro du rôle : TAL-2021-02952

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Hannes WESTENDORF, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 25 février 2021,

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

ET

- 1) PERSONNE2.), administrateur, et son épouse
- 2) PERSONNE3.), salariée, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Gynette TOMEBA MABOU, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) par l'organe de Maître Alex PENNING, avocat constitué.

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 25 février 2021, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), comparaisant par Maître Pierrot SCHILTZ, a fait donner assignation à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE3.) (ci-après « les époux GROUPE1. ») à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Maître Alex PENNING s'est constitué pour les époux GROUPE1.) en date du 18 mars 2021.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-02952. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 1^{er} décembre 2022 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 17 mai 2023.

A cette audience, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral et l'affaire a été prise en délibéré.

2. Préentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **PERSONNE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner les époux GROUPE1.) à lui payer la somme de 15.668,88.-euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, en raison du caractère dolosif du motif de résiliation du contrat de bail et à voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du jour de la signification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer les montants de 2.784,60.-euros et de 5.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande finalement encore la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 750.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par contrat de bail conclu le 25 août 2015, les époux GROUPE1.) lui ont loué un logement sis à L-ADRESSE3.).

Ce contrat de bail aurait été révisé par un avenant du 8 juillet 2019, faisant notamment passer le prix du loyer sans charges de 1.050.-euros à 1.100,74.-euros. Le nouveau loyer s'élevait partant à 1.305,74.-euros à partir du 1^{er} août 2019.

Or, en date du 18 juillet 2019, les bailleurs l'auraient informée qu'ils souhaitaient résilier le contrat de bail pour y loger leur fils, avec un préavis de six mois à compter du 18 juillet 2019. Il se serait cependant avéré qu'après son départ, le logement en question n'aurait pas été occupé par le fils des époux GROUPE1.) tels qu'ils l'avaient indiqué comme motif de résiliation du contrat. En effet, le logement serait occupé par un dénommé PERSONNE4.) qui en serait le nouveau propriétaire.

PERSONNE1.) soutient que les anciens bailleurs auraient résilié le contrat de bail sous de faux motifs obligeant celle-ci à rechercher un nouveau logement lui causant préjudice.

En droit, PERSONNE1.) se base principalement sur l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil. Elle soutient que les deux parties auraient eu des différends par le passé dans le cadre de leurs relations de location, ce qui aurait motivé les époux GROUPE1.) à résilier le bail. Ils auraient ainsi usé d'un motif malhonnête dès le départ pour l'obliger à quitter son logement. Au vu de ce qui précède, les conditions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 seraient remplies.

PERSONNE1.) fait par ailleurs valoir la faute des parties adverses. Elle soutient avoir dû engager des frais pour trouver un nouveau logement et s'y installer ce qui lui aurait causé un préjudice financier de 2.784,60.-euros. A cela s'ajouterait un préjudice moral estimé à 5.000.-euros causé notamment par le stress de devoir trouver un nouveau logement et l'incertitude d'en trouver un qui correspondrait à ses capacités financières dans les délais.

Les époux GROUPE1.) reconnaissent le fait d'avoir, par courrier recommandé du 18 juillet 2019, procédé à la résiliation du contrat de bail les liant à PERSONNE1.) au motif que leur fils avait à ce moment l'intention d'occuper les lieux. Ils auraient partant fait usage de la possibilité leur offerte par la loi du 21 septembre 2006 permettant la résiliation du bail pour motif personnel et auraient correctement assorti la résiliation du contrat de bail d'un préavis de 6 mois venu à échéance le 18 janvier 2020.

Ils soutiennent que pour des raisons totalement indépendantes de leur volonté, liées à la survenance d'un évènement dans la vie affective et sentimentale de leur fils, ce dernier se serait vu contraint, quelques semaines après le 18 janvier 2020, d'abandonner ce projet de déménagement, pour ainsi continuer à vivre auprès de ses parents.

En droit, les époux GROUPE1.) se basent sur l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 suivant lequel le locataire ne peut solliciter des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année, qu'à la condition que le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif. Ils soutiennent qu'il appartient à PERSONNE1.) de prouver que le motif invoqué à l'appui de la résiliation du contrat de bail revêtirait en l'espèce un caractère dolosif. Or, en l'espèce,

celle-ci se contenterait d'alléguer dans son assignation du 25 février 2021 qu'ils auraient usé d'un motif malhonnête dès le départ pour l'obliger à quitter son logement. Cette simple allégation, dénuée de tout fondement et non étayée par un quelconque élément de preuve, resterait ainsi à l'état de simple déclaration unilatérale et ne saurait être de nature à rapporter la preuve du prétendu caractère dolosif de la résiliation et dont la charge de la preuve incomberait effectivement au locataire prétendument évincé. Dans la mesure où PERSONNE1.) ne rapporterait en l'espèce pas la preuve du caractère dolosif du motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail dans leur chef, la demande adverse, serait à déclarer non fondée.

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne renseignerait le Tribunal ni sur la prise d'effet de son nouveau contrat de bail, ni surtout par rapport au loyer y afférent ou d'autres frais éventuellement liés au déménagement, tout préjudice lui accru, demeurerait contesté. Le simple fait qu'une commission d'agence de 1.637.-euros ait prétendument été due ne serait pas un élément de preuve suffisant, en l'absence de tout autre renseignement. Par ailleurs, PERSONNE1.) ferait état d'un préjudice résultant de leur faute d'un montant de 2.784,60.-euros, alors qu'elle ne verserait que la facture de la commission d'agence d'un montant de 1.637.-euros.

Les époux GROUPE1.) soutiennent encore que le montant du dernier loyer hors charges n'était pas de 1.305,74.-euros par mois, mais bien de 1.110,74.-euros, de sorte que le montant maximal auquel pourrait prétendre PERSONNE1.) s'élèverait tout au plus à la somme de 13.208,88.-euros et non pas à 15.668,88.-euros.

S'agissant du préjudice moral invoqué par PERSONNE1.), ils soutiennent que celui-ci laisse d'être établi, à défaut de tout élément de preuve. Ils soutiennent que l'appartement jadis donné en location n'avait, contrairement aux affirmations adverses et suite aux changements de désirs dans le chef de leur fils, pas été vendu à PERSONNE4.). Ils affirment encore qu'un contrat de bail ne saurait, en toute hypothèse, lier le bailleur pour l'éternité, alors que les motifs de résiliation du contrat de bail sont expressément prévus par la loi. Par conséquent, une résiliation d'un contrat de bail n'entraînerait pas *ipso facto* un préjudice moral par le simple fait que le locataire, dont le bail a pris fin, doit entreprendre des recherches d'un nouveau logement. Ceci serait d'autant plus vrai que le préavis de six mois aurait en l'espèce été respecté à la lettre et que PERSONNE1.) ne donnerait aucun renseignement concret sur le bail relatif à l'immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Les époux GROUPE1.) contestent finalement l'indemnité de procédure réclamée et demandent à leur tour la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il ressortirait clairement des conclusions adverses que le logement en question n'a pas été occupé pour les motifs invoqués dans la résiliation du contrat de bail. Elle insiste sur le fait qu'en réalité, le logement aurait été plutôt vendu à un dénommé PERSONNE4.). En effet, il ressortirait d'une photographie prise le 9 janvier 2020 que le nom de PERSONNE4.) se trouvait déjà sur la boîte aux lettres du logement en question dès le début du mois de janvier 2020, alors que le préavis de résiliation courait jusqu'au 18 janvier 2020.

Contrairement aux affirmations adverses, elle ne ferait aucun mystère sur la situation locative après le 18 janvier 2020, alors que son nouveau contrat de bail aurait pris effet le 1^{er} septembre 2019.

En droit, PERSONNE1.) soutient que les faits prouveraient clairement le caractère dolosif de la résiliation du contrat de bail. En effet, cette résiliation se justifierait probablement par le fait que les relations entre les parties n'auraient pas toujours été bonnes par le passé, alors que, notamment à la suite d'un dégât dans l'appartement, les bailleurs auraient toujours refusé de lui rembourser la somme perçue en trop par eux et payée par elle au titre de dédommagement lié à ce dégât. Les époux GROUPE1.) sauraient parfaitement que cette question de remboursement aurait depuis été une source de discorde entre les parties.

En tout état de cause, l'appartement serait actuellement occupé, et ce depuis le début du mois de janvier 2020 par PERSONNE4.), alors que le préavis courait jusqu'au 18 janvier 2020, ce qui montrerait bien que les bailleurs n'auraient jamais eu l'intention que leur fils s'y installe comme ils le prétendraient.

A supposer que le motif dolosif ne soit pas donné, les bailleurs ne pourraient s'exonérer de leur responsabilité pour non occupation du logement pour motif personnel, que s'ils prouvent la force majeure.

La Cour d'Appel aurait jugé qu'un changement d'avis motivé par des raisons de pure convenance personnelle ne serait pas susceptible d'exonérer les bailleurs de leur responsabilité, dès lors que cette circonstance ne relève pas d'un cas de force majeure, n'étant ni imprévisible, ni irrésistible.

En l'espèce, il ne serait pas contesté par les époux GROUPE1.) que le logement n'a pas été occupé après la résiliation du bail pour le motif invoqué. Or, l'évènement survenu dans la vie de leur fils ne constituerait pas un cas de force majeure susceptible de les exonérer de leur responsabilité.

Elle soutient finalement qu'il serait indéniable qu'elle aurait subi un préjudice matériel et moral en raison de la résiliation de son ancien contrat de bail. Elle soutient encore rapporter la preuve de ces préjudices. En effet, en plus de la commission d'agence, PERSONNE1.) aurait payé des frais de transport et de déménagement vers son nouvel appartement à hauteur de 1.146,60.-euros, d'où le montant de 2.784,60.-euros au titre du préjudice financier.

Enfin, pour ce qui est de son nouveau contrat de bail, PERSONNE1.) soutient que l'idée qui sous-tend l'octroi de dommages-intérêts dans cette matière serait celle de prévenir un exercice abusif que le bailleur serait amené à faire de son droit de reprise, constituerait une règle protectrice des intérêts du locataire et revêtirait de ce fait un caractère d'ordre public de protection. Ce seraient donc les circonstances de la résiliation et les préjudices qui en découleraient qui devraient notamment être prises en compte en l'espèce.

En tout état de cause, en prenant en compte sa situation locative actuelle, le montant de son loyer actuel serait plus élevé que son ancien loyer puisqu'il serait de 1.600.-euros par mois, charges comprises, alors qu'il était de 1.305,74.-euros après la révision de son ancien loyer. Cette augmentation de loyer contribuerait d'autant plus au préjudice matériel de PERSONNE1.). Elle estime que le montant dû par les époux GROUPE1.) serait de 15.668,88.-euros, alors que ce montant devrait inclure les charges qu'elle aurait payées au cours d'une année si elle était restée dans le logement.

S'agissant du fait que les époux PERSONNE5.) soutiennent que l'appartement n'aurait pas été vendu à PERSONNE4.), PERSONNE1.) soutient que ce serait pourtant ce dernier, nouveau propriétaire de l'appartement, qui occuperait actuellement le logement en question et qu'en tout cas, son nom figurerait sur la boîte aux lettres depuis le début du mois de janvier 2020.

Elle reconnaît encore que la résiliation d'un contrat de bail n'entraîne pas *ipso facto* un préjudice moral par le simple fait que le locataire, dont le bail a été résilié, doive entreprendre des recherches d'un nouveau logement. Elle soutient qu'en l'espèce, le préjudice moral ne serait pas dû à la résiliation du bail en tant que tel, mais plutôt aux circonstances de cette résiliation, les parties adverses ayant eu recours à des manœuvres pour mettre fin au bail en question. Outre le sentiment s'être été lésée, PERSONNE1.) soutient avoir subi le stress de trouver un nouveau logement dans un certain délai. Son préjudice moral serait parfaitement prouvé. Elle soutient que selon la jurisprudence, une indemnisation pour préjudice moral serait accordée dans des cas où, comme en l'espèce, les lieux n'ont pas été occupés aux fins des motifs avancés pour justifier la résiliation. Étant donné que les époux GROUPE1.) auraient été manifestement de mauvaise foi, elle évalue son préjudice moral à la somme de 5.000.-euros.

Les époux GROUPE1.) continuent de contester la prétendue vente du logement.

De plus, ils font valoir que PERSONNE1.) ne prouverait pas qu'un motif soi-disant dolosif de résiliation du bail, les aurait guidés, la version des faits de PERSONNE1.) quant aux circonstances de la résiliation du bail restant à l'état de pure allégation.

Ils soutiennent que la résiliation aurait eu lieu pour motif personnel. L'absence de possibilité pour le fils d'occuper les lieux constituerait en outre un élément totalement indépendant de leur volonté, donc un événement imprévisible et irrésistible, partant relevant de la force majeure.

Il ne pourrait d'ailleurs pas non plus leur être reproché de ne pas avoir laissé l'appartement inhabité après le départ de PERSONNE1.) des lieux et après que le projet de leur fils avait été avorté. Le fait que ledit appartement ait été occupé par la suite, ne serait pas une preuve de prétendues intentions dolosives dans leur chef.

A titre subsidiaire, les époux GROUPE1.) soutiennent que PERSONNE1.) ne prouverait pas l'étendue de son préjudice.

A titre encore plus subsidiaire, pour le cas où la demande de PERSONNE1.) serait recevable, alors seuls les frais de déménagement de l'ordre de 2.784,60.-euros seraient constitutifs du préjudice avancé.

Concernant le préjudice invoqué par PERSONNE1.) consistant en une année de loyer, les époux GROUPE1.) soutiennent que le locataire évincé devrait prouver que le motif invoqué était dolosif dès le départ, ce qu'elle n'arriverait pas à établir.

Pour le surplus, l'article 14 de la loi du 22 septembre 2006 sur les baux à usage d'habitation préciserait bien que le dommage pouvant à ce titre être invoqué serait bien limité aux seuls loyers et non pas aux loyers et charges. Dès lors, le montant mensuel des avances sur charges n'aurait pas à être retenu dans le cadre d'une éventuelle indemnisation. Le dernier loyer de PERSONNE1.) ayant en l'espèce été de l'ordre de 1.100,74.-euros, le montant maximal auquel pourrait prétendre PERSONNE1.) en cas de succès de sa prétention et dans l'hypothèse d'une condamnation, s'élèverait tout au plus à la somme de 13.208,88.-euros.

PERSONNE1.) soutient que le fait que le logement ait été libéré en septembre 2019 suite à la résiliation unilatérale de son contrat de bail, mais qu'il serait occupé depuis le début du mois de janvier 2020 par PERSONNE4.), qui n'est pas un membre de la famille des époux GROUPE1.), montrerait que ceux-ci n'avaient pas l'intention de faire occuper le logement en question pour le motif invoqué.

D'ailleurs, les époux GROUPE1.) ne donneraient pas plus de précision sur la période de survenance de l'évènement dans la vie de leur fils qui l'aurait fait changer d'avis.

En tout état de cause, le logement n'aurait pas été occupé pour le motif invoqué.

S'agissant de l'occupation du logement, PERSONNE1.) estime que PERSONNE4.) devrait au besoin être entendu par le Tribunal afin qu'il donne des précisions sur sa date d'emménagement dans l'appartement en question et en quelle qualité il occupe ledit appartement.

En droit, elle fait valoir que selon la jurisprudence, il suffirait à l'ancien locataire de prouver le fait matériel consistant en ce que dans les trois mois de son départ, les lieux n'ont pas été occupés, respectivement utilisés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail. En l'espèce, il serait constant en cause que le logement en cause n'aurait pas été utilisé dans les trois mois de son départ aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail. En effet, le logement aurait été libéré en septembre 2019 et selon les parties adverses, les lieux auraient été occupés à partir du début janvier 2020, donc soit plus de trois mois après son départ.

Par ailleurs, la raison invoquée pour n'avoir pas occupé le logement pour le motif avancé ne remplirait pas les caractéristiques de la force majeure, à savoir un évènement imprévisible, insurmontable et extérieur au débiteur. Selon la jurisprudence constante, la force majeure impliquerait l'existence d'un obstacle insurmontable qui empêche l'exécution de l'obligation, de sorte qu'elle ne trouve pas à s'appliquer si l'exécution est simplement plus difficile ou plus onéreuse. Pour valoir exonération, il serait nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité. La jurisprudence serait claire : le changement d'avis motivé pour des raisons de pure convenance personnelle ne serait pas un cas de force majeure susceptible de libérer le bailleur de sa responsabilité. L'évènement survenu dans la vie affective du

fil des époux GROUPE1.) serait une question de convenance personnelle et ne remplirait en tout cas pas les caractéristiques de la force majeure.

Les époux GROUPE1.) soutiennent de leur côté que la jurisprudence constante retiendrait que le locataire ne pourrait obtenir des dommages et intérêts équivalents à un an de loyer que si le dol du bailleur serait prouvé. L'indemnisation forfaitaire à concurrence d'au moins une année de loyers ne serait due qu'en cas de dol, qui serait caractérisé lorsqu'il serait établi qu'au jour de la résiliation, le bailleur n'avait pas l'intention de réaliser le besoin personnel.

En l'espèce, la résiliation aurait eu lieu pour motifs personnels, à savoir l'emménagement du fils des époux GROUPE1.). Celui-ci aurait néanmoins dû modifier ses plans suite à sa rupture sentimentale, élément indépendant de la volonté des époux GROUPE1.). Le bien, dont le bail avait été résilié en date du 18 juillet 2019, aurait dès lors été reloué, mais ceci uniquement en janvier 2020, suite au départ de PERSONNE1.) trois à quatre mois avant. Aucun dol ne résulterait toutefois de ces faits et l'ensemble des affirmations de PERSONNE1.) resterait à l'état de pures allégations.

A titre subsidiaire, les époux GROUPE1.) estiment que la rupture amoureuse de leur fils et l'abandon du projet d'emménagement, constituant le changement de situation pour eux, aurait les caractéristiques de la force majeure, en ce qu'il constituerait de leur côté un événement extérieur, imprévisible et irrésistible.

S'agissant du préjudice matériel et moral invoqué par PERSONNE1.), les époux PERSONNE5.) soutiennent que le déménagement de celle-ci n'aurait nullement été effectué dans des circonstances anormales et qu'il n'y aurait pas lieu d'octroyer des dommages et intérêts à hauteur des frais d'agence et des frais de déménagement.

Le préjudice moral ne serait pas non plus prouvé.

S'agissant de la demande d'audition de PERSONNE4.), les époux GROUPE1.) estiment que l'audition de ce tiers ne serait ni pertinente, ni concluante pour la solution du litige, dans la mesure où sa date d'emménagement ne serait pas déterminante, alors qu'il ne serait en effet nullement contesté qu'PERSONNE6.) n'aurait jamais emménagé dans ledit appartement et ceci contrairement au nouveau locataire PERSONNE7.).

Ils reconnaissent que PERSONNE4.) occuperait l'immeuble en question mais en sa qualité de locataire.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la compétence du Tribunal

Aux termes de l'article 3, point 3° du Nouveau Code de Procédure Civile, le juge de paix a compétence exclusive pour connaître « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention* ».

Il est 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.

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

3.2. Quant au fond

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, il est constant en cause et non contesté que PERSONNE1.) a quitté l'appartement loué en septembre 2019 et que le fils des époux GROUPE1.) n'a jamais occupé ledit appartement, les époux GROUPE1.) admettant que celui-ci est occupé par PERSONNE4.).

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

En l'espèce, les époux GROUPE1.) ont indiqué dans leur lettre de résiliation du bail du 18 juillet 2019 : « *Par la présente, je souhaite vous informer que nous souhaitons résilier le contrat de bail signé en date du 25/082015 pour la location de l'appartement n°NUMERO1.) car nous allons utiliser cet appartement pour loger notre fils.* »

Il résulte de ce qui précède que le motif de la résiliation du bail, au moment de la résiliation était le besoin personnel pour le fils des époux GROUPE1.), celui-ci voulant s'installer lui-même dans l'appartement.

Les époux GROUPE1.) font état de la rupture amoureuse de leur fils et l'abandon du projet d'emménagement comme constituant un cas de force majeure pour eux. Ils ne versent cependant aucune pièce à ce sujet.

Or, la rupture amoureuse de leur fils, même à la supposer prouvée, ne constitue pas un cas de force majeure. Les époux GROUPE1.) restent partant en défaut de rapporter la preuve d'un cas de force majeure.

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 des époux GROUPE1.), c'est-à-dire qu'au moment du courrier de résiliation du 18 juillet 2019, ceux-ci n'avaient pas l'intention de faire occuper l'appartement par leur fils.

En l'espèce, PERSONNE1.) prétend que la résiliation se justifierait probablement par le fait que les relations entre les parties n'auraient pas toujours été bonnes par le passé alors que, notamment à la suite d'un dégât dans l'appartement, les bailleurs auraient toujours refusé de lui rembourser la somme perçue en trop par eux et payée par elle dans le dédommagement lié à ce dégât. Les époux GROUPE1.) sauraient parfaitement que cette question de remboursement aurait depuis été une source de discorde entre les parties.

En tout état de cause, et surtout, l'appartement serait actuellement occupé, et ce depuis le début du mois de janvier 2020 par PERSONNE4.), le nouveau propriétaire de l'appartement, alors que le préavis courait jusqu'au 18 janvier 2020, ce qui montrerait bien que les bailleurs n'auraient jamais eu l'intention que leur fils s'y installe comme ils le prétendraient. Ils versent pour ce faire une photo de la boîte aux lettres.

Elle demande au besoin à ce que PERSONNE4.) soit entendu par le Tribunal afin qu'il donne des précisions sur sa date d'emménagement dans l'appartement en question et en quelle qualité il occupe le logement.

Les époux GROUPE1.) soutiennent que PERSONNE4.) ne serait pas le nouveau propriétaire de leur appartement, mais leur locataire. Ils soutiennent que son audition, ne serait pas pertinente ni concluante pour la solution du litige, dans la mesure où sa date d'emménagement ne serait pas déterminante. Il ne serait pas non plus pertinent de savoir en quelle qualité il habite le même appartement.

En l'espèce, le Tribunal estime qu'il est déterminant de savoir si PERSONNE4.) occupe l'appartement litigieux en tant que propriétaire ou en tant que locataire et depuis quelle date, étant donné que les époux GROUPE1.) affirment dans le cadre de leurs conclusions que leur fils se serait vu contraint, suite à la survenance d'un événement dans sa vie affective et sentimentale, quelques semaines après le 18 janvier 2020, d'abandonner ce projet de déménagement, pour ainsi continuer à vivre. S'il y loge en tant que propriétaire, il serait également important de savoir à quelle date le compromis de vente, ainsi que l'acte de vente ont été signés, tandis que s'il y loge comme locataire, il serait important de savoir à quelle date le contrat de bail a été signé pour pouvoir déterminer s'il y a eu une intention dolosive ou non de la part des époux GROUPE1.) dès le jour du courrier de résiliation du 18 juillet 2019.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner l'audition de PERSONNE4.) et de sursoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne l'audition du témoin suivant :

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

afin qu'il indique au Tribunal s'il est propriétaire ou locataire de l'appartement sis à L-ADRESSE3.) ; s'il est propriétaire, à quelle date il a signé le compromis de vente, ainsi que l'acte notarié de vente et depuis quelle date il occupe ledit appartement, s'il est locataire, à quelle date a été signé le contrat de bail et depuis quelle date il occupe ledit appartement ;

fixe le jour et heure de l'enquête au **jeudi, 21 septembre 2023, à 10.00 heures dans la salle TL 0.01 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Cité judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, bâtiment TL** ;

charge Madame le juge de la mise en état Sandra ALVES ROUSSADO de l'exécution de la mesure d'instruction ;

réserve le surplus de la demande et les dépens ;

garde l'affaire en suspens dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction.