

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00134

Audience publique du mercredi, 26 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2021-02952

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier 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

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.

Par jugement n°2023TALCH08/00130 du 21 juin 2023, le Tribunal a reçu la demande en la forme, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné l'audition du témoin PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.), afin qu'il indique au Tribunal s'il est propriétaire ou locataire de l'appartement sis à L-ADRESSE4.), 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 de depuis quelle date il occupe ledit appartement, a fixé 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, a chargé Madame le juge de la mise en état Sandra ALVES ROUSSADO de l'exécution de la mesure d'instruction, a réservé le surplus de la demande et les dépens, a gardé l'affaire en suspens dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction.

L'enquête s'est déroulée en date du 21 septembre 2023.

Sur ce, Maître Pierrot SCHILTZ a conclu en date du 14 novembre 2023, tandis que Maître Alex PENNING n'a plus conclu.

L'instruction a de nouveau été clôturée par ordonnance du 29 mars 2024 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 5 juin 2024.

A cette, audience, l'affaire a été prise en délibéré.

2. Prétentions et moyens des parties

Le Tribunal tient à noter que le présent jugement ne reprend que les prétentions et moyens des parties postérieurs au jugement n°2023TALCH08/00130 du 21 juin 2023.

PERSONNE1.) fait valoir qu'en date du 18 juillet 2019, les bailleurs l'auraient informé qu'ils souhaitaient résilier le contrat de bail pour 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 cause n'aurait pas effectivement été occupé par le fils des bailleurs tel qu'ils l'avaient indiqué comme motif de résiliation du contrat. Par conséquent, les anciens bailleurs auraient résilié le contrat de bail sous de faux motifs, obligeant PERSONNE1.) à rechercher un nouveau logement lui causant préjudice.

Le logement aurait en effet été plutôt loué à un Monsieur PERSONNE4.), tel que cela serait confirmé par l'enquête du 21 septembre 2019. En effet, celui-ci aurait signé le contrat de bail afin d'occuper ledit appartement en date du 10 octobre 2019

L'accès à l'appartement aurait été donné à Monsieur PERSONNE4.) le 18 octobre 2019, soit moins d'un mois après la libération du logement par PERSONNE1.) et ceci, alors que le préavis de résiliation du bail courait jusqu'au 18 janvier 2020.

Contrairement à ce que les époux GROUPE1.) affirmeraient, elle ne ferait aucun mystère sur sa situation locative après le 18 janvier 2020, alors que son nouveau contrat de bail aurait pris effet le 1^{er} septembre 2019.

A l'inverse de ce qui serait allégué par les époux GROUPE1.), elle n'aurait pas volontairement quitté son logement, mais elle aurait dû déménager en raison de la résiliation unilatérale de son contrat de bail par les époux GROUPE1.).

Le fait que le logement ait été libéré en août 2019, mais qu'il ait été occupé à partir du 18 octobre 2019 par Monsieur PERSONNE4.) qui ne serait pas un membre de la famille des époux GROUPE1.), montrerait, on ne peut plus clairement, 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 précisions sur la période de survenance de l'évènement dans la vie de leur fils qui l'aurait fait changer d'avis.

Quoiqu'il en soit, le logement n'aurait pas été occupé pour le motif invoqué.

En droit, PERSONNE1.) soutient que ses anciens propriétaires l'auraient contrainte de libérer le logement qu'elle louait sous le prétexte que leur fils allait s'y installer. Pourtant, cela n'aurait jamais été le cas.

Il serait maintenant établi qu'en réalité, le bail aurait été résilié par les époux GROUPE1.) parce que PERSONNE1.) aurait endommagé l'appartement.

PERSONNE1.) soutient que les époux GROUPE1.) auraient ainsi usé d'un motif malhonnête dès le départ pour l'obliger à quitter leur logement.

Au vu de ce qui précède, les conditions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 seraient remplies.

Elle estime partant avoir droit à des dommages-intérêts qui ne pourraient pas être inférieurs au montant d'une année de loyers, soit 15.668,88.-euros (= 1.305,74.-euros x 12).

Par ailleurs, PERSONNE1.) fait valoir la faute des époux GROUPE1.). En effet, elle aurait dû engager des frais pour trouver un nouveau logement et s'y installer, ce qui lui aurait causé un préjudice financier, évalué à 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.

En l'espèce, les faits et l'audition du témoin en date du 21 septembre 2023 prouveraient clairement le caractère dolosif de la résiliation. 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 PERSONNE1.) dans le dédommagement lié à ce dégât. Les parties adverses sauraient parfaitement que cette question de remboursement aurait depuis été une source de discorde entre parties.

En tout état de cause, et surtout, l'appartement aurait été occupé quelques semaines seulement après sa libération 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.

De plus, 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. Le bailleur ne pourrait pas s'exonérer de l'obligation que l'article 14 lui impose en prouvant qu'il n'a pas commis de faute, mais seulement en rapportant la preuve d'un cas de force majeure qui a empêché l'utilisation des lieux.

En l'espèce, il serait constant en cause que le logement en question n'aurait pas été utilisé dans les trois mois du départ de PERSONNE1.) aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail.

A supposer que le motif dolosif ne serait pas donné, alors que ce motif ne ferait plus aucun doute aux termes de l'enquête du 21 septembre 2023, les bailleurs ne pourraient s'exonérer de leur responsabilité pour non occupation du logement pour motif personnel que s'ils prouvent la force majeure.

Il serait important de rappeler que des dommages et intérêts sont dus par le bailleur, même si la non-exécution n'est pas due à une mauvaise foi de sa part, car il se peut par exemple qu'au cours du délai de 3 mois, le besoin invoqué ait disparu sans que le bailleur

ne pût le prévoir, par exemple en raison d'un changement des projets du descendant pour lequel le bailleur faisait valoir le besoin personnel.

La Cour d'appel aurait jugé qu'un changement d'avis motivé par des raisons de pure convenance personnelle n'est 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 parties adverses que le logement n'a pas été occupé après la résiliation du bail pour le motif invoqué.

Aussi triste que cela puisse être, l'évènement survenu dans la vie du fils des parties adverses ne constituerait pas un cas de force majeure susceptible de les exonérer de leur responsabilité.

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.

PERSONNE1.) soutient que suivant la jurisprudence constante, la force majeure ne s'appliquerait pas si l'exécution est simplement plus difficile ou plus onéreuse. Pour valoir exonération, il est nécessaire que la force majeure remplisse les caractères d'extériorité, d'irrésistibilité et d'imprévisibilité.

La jurisprudence serait claire : le changement d'avis motivé par 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 fils des époux GROUPE1.) serait une question de convenance personnelle et ne remplirait en tout cas pas les caractéristiques de la force majeure.

PERSONNE1.) soutient qu'il serait indéniable qu'elle a subi un préjudice matériel et moral en raison de la résiliation de son ancien contrat de bail.

Elle soutient qu'en plus de la commission d'agence, elle 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 matériel.

Si les époux GROUPE1.) estiment qu'en cas de succès, PERSONNE1.) aurait droit tout au plus à 13.208,88.-euros, elle est d'avis que le montant dû serait de 15.668,88.-euros, alors qu'il devrait inclure les charges qu'elle aurait payées au cours d'une année si elle était restée dans le logement.

PERSONNE1.) admet 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.

En l'espèce cependant, 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 auraient eu recours à des manœuvres pour mettre fin au bail en question.

Outre le sentiment d'avoir été lésée, PERSONNE1.) aurait subi le stress de trouver un nouveau logement dans un certain délai.

Le préjudice moral de PERSONNE1.) serait partant parfaitement prouvé.

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.

Quant à l'évaluation de ce préjudice moral, PERSONNE1.) l'estime à 5.000.-euros compte tenu du comportement de ses anciens bailleurs, sinon, il devra être évalué par le Tribunal.

3. Motifs de la décision

Le Tribunal rappelle que par jugement n°2023TALCH08/00130 du 21 juin 2023, le Tribunal a décidé qu'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, il ressort de l'audition du témoin PERSONNE4.) en date du 21 septembre 2023, ce qui suit :

PHOTO

Il ressort clairement des déclarations de PERSONNE4.) que les époux GROUPE1.) ont été de mauvaise foi en résiliant le contrat de location avec PERSONNE1.) pour besoin personnel en date du 18 juillet 2019.

En effet, dans le cadre de leurs conclusions antérieures, les époux GROUPE1.) 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 aurait été contraint, quelques semaines **après le 18 janvier 2020**, soit après le préavis de 6 mois, d'abandonner ce projet de déménagement. De ce fait, les époux GROUPE1.) auraient par la suite mis l'appartement en location.

Or, ces déclarations sont clairement contredites par le témoin PERSONNE4.) qui a déclaré qu'il a vu l'annonce quant à la mise en location de l'appartement litigieux déjà une dizaine de jours avant qu'il signe le contrat de bail en date du 10 octobre 2019, celui-ci ayant emménagé le 18 octobre 2019.

De plus, celui-ci a également déclaré qu'il ne lui avait jamais été dit que le fils de Monsieur PERSONNE2.) devait initialement emménager dans ledit appartement, bien au contraire. En effet, il lui a été dit que l'ancien contrat de bail avait été résilié parce que l'ancienne locataire avait endommagé l'appartement. Suite à cela, l'appartement aurait été remis à neuf et mis en location.

Au vu de ce qui précède, le caractère dolosif de la résiliation du bail faite par les époux GROUPE1.) est avéré.

En application de l'article 14, alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006, « *Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année* ».

PERSONNE1.) soutient avoir subi un préjudice matériel de 2.784,60.-euro, ainsi qu'un préjudice moral de 5.000.-euros.

Compte tenu du fait que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver avoir subi un dommage qui dépasse le montant minimal lui garanti par l'article 14, alinéa 3 précité, il convient de lui allouer la somme de 13.208,88.-euros [= 1.100,74 (loyer hors charges) x 12].

Il y a partant lieu de condamner les époux GROUPE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 13.208,88.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 25 février 2021, jusqu'à solde.

En application des articles 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

4. Quant aux demandes accessoires

4.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à ce que les époux GROUPE1.) soient condamnés à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux GROUPE1.) demandent à ce que PERSONNE1.) soit condamnée à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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 du litige, les époux GROUPE1.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.), le Tribunal estime que celle-ci ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est également à déclarer non fondée.

4.2. Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts

respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas., 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

4.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n°2023TALCH08/00130 du 21 juin 2023 ;

dit la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée ;

partant condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 13.208,88.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 25 février 2021, jusqu'à solde ;

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

déboute PERSONNE1.), d'une part, et PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'autre part, de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.