

Jugement civil no. 37 / 2010 (X^{ième} chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-six février deux mille dix.

Numéro 123717 du rôle

Composition :

Elisabeth WEYRICH, vice-présidente,
Anne-Marie WOLFF, premier juge,
Michèle HANSEN, juge,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e

A.), pensionné, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 27 juillet 2009,

comparant par Maître Charles UNSEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

B.), sans état connu, demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit d'assignation THILL,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 18 décembre 2009.

Entendu Mme le juge de la mise en état Anne-Marie WOLFF en son rapport oral.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Stéphanie COLLMANN, avocat, en remplacement de Maître Charles UNSEN, avocat constitué.

Entendu **B.)** par l'organe de Maître Paulo FELIX, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 3 décembre 2008, **B.)** a fait donner citation à **A.)** aux fins de le voir condamner à lui payer le montant de 4.760,64 euros avec les intérêts légaux, aux frais et dépens de l'instance ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.500 euros et demande à voir prononcer l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l'appui de sa demande, **B.)** relatif à la location d'une maison d'habitation sise à (...), ceci avec effet au 15 juillet 2001.

A.) a résilié ce contrat par courrier du 6 juin 2008 au motif qu'il allait vendre l'immeuble et le locataire a invité à libérer les lieux, ce que le locataire a fait pour le 1^{er} septembre 2008.

B.) précise avoir par la suite dû constater que l'immeuble n'a pas été vendu mais a été reloué à un loyer supérieur à une autre famille, de sorte qu'il estime que son bailleur a abusivement mis fin au contrat de bail. Il réclame sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation des dommages-intérêts correspondant à 12 loyers de 396,72 euros chacun, soit un total de 4.760,64 euros.

A l'audience des plaidoiries par devant la justice de Paix de Luxembourg du 18 mars 2009, **A.)** demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 800 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Suivant jugement contradictoire du 29 avril 2009, le tribunal de Paix de Luxembourg donne acte à **A.)** de sa demande mais la dit non fondée, dit la demande d'**B.)** fondée et justifiée pour 4.759,56 euros avec les intérêts légaux à compter du 3 décembre 2008, condamne **A.)** à ce montant, à une indemnité de procédure de 500 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance mais décide qu'il n'y a pas lieu à prononcer l'exécution provisoire.

Pour en arriver à cette décision, le premier juge constate que le locataire n'est pas parti de son plein gré mais bien à la suite du courrier du 6 juin 2008 le renseignant sur l'intention de vente du bailleur et l'invitant à vider l'immeuble dans les trois mois. Suite au départ du locataire, le bailleur a reloué et non vendu les lieux sans démontrer un cas de force majeure justifiant le changement de destination de l'immeuble incriminé.

De cette décision non-signifiée, **A.)** a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 27 juillet 2009.

1. Les moyens des parties :

A.) conclut, par réformation du jugement attaqué, à voir la demande d'**B.)** déclarée irrecevable sinon non-fondée et, en tout état de cause, demande à se voir décharger de toute condamnation. Il estime que conformément à la jurisprudence courante, un locataire qui a, sans réserves, accepté la vente de l'immeuble par le bailleur, ne saurait réclamer des dommages-intérêts au cas où celui-ci n'est pas vendu mais reloué.

L'appelant considère encore que c'est à tort que le premier juge a fait application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer alors qu'en l'espèce, le départ du locataire a été volontaire suite à l'information de l'intention de vente du bailleur. Aussi estime-t-il que même à supposer cette loi applicable, toujours est-il que l'immeuble n'a pas été reloué endéans les trois mois du départ du locataire, tel que prescrit par l'article précité, mais après l'écoulement de ce délai.

La partie appelante considère qu'il appartient à l'intimé de démontrer l'intention dolosive du bailleur et notamment qu'au moment du courrier de résiliation, celui-ci n'a pas eu l'intention de vendre l'immeuble, preuve qui selon **A.)** n'est pas rapportée. L'intention de vendre serait selon lui suffisamment démontrée à partir du contrat de vente exclusif conclu le 21 janvier 2008 avec l'agence immobilière **SOC1.)** et, faute de trouver d'acquéreur, après le dépôt de mandat par celle-ci, par les démarches entreprises par le bailleur lui-même, sans plus de succès.

Subsidiairement et à supposer que le tribunal estime néanmoins l'article 14 de la prédite loi applicable, l'appelant conclut à ce que soit retenu la force majeure. Il est d'avis que la crise économique est à l'origine des difficultés de vente de l'immeuble en question et que celle-ci a été imprévisible et irrésistible pour l'ensemble du marché immobilier, partant également pour lui. Il en déduit que l'article 14 de la loi préqualifiée, ne saurait trouver application en l'espèce.

Dans un ordre très subsidiaire, si le tribunal retenait néanmoins la demande originaire comme établie, **A.)** conclut à la voir réduire conformément à ce qui a été réellement payé mensuellement par **B.)**, à savoir le montant des loyers hors charges de 347,12 euros. Les dommages-intérêts à allouer devraient en conséquence être réduites à 4.164,44 euros.

La partie appelante demande encore à voir le premier jugement réformé en ce qu'il a alloué une indemnité de procédure de 500 euros à la partie intimée, conclut à voir celle-ci condamnée à lui payer le montant de 800 euros pour la première instance et de 1.000 euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et enfin à la voir condamner aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son mandataire.

B.) conclut à la confirmation pure et simple du premier jugement entrepris. Il estime que son départ le 1^{er} septembre 2008 est dû à l'information par le bailleur de son intention de vendre l'immeuble, qu'on ne saurait en déduire un départ volontaire en son chef. Dans la mesure où, suivant l'intimé, un nouveau contrat de bail a été conclu le 8 octobre 2008 et non le 1^{er} janvier 2009 comme l'allègue le bailleur,

l'immeuble n'a pas été rendu à sa destination dans les trois mois du départ du locataire. Ce dernier aurait dès lors droit à des dommages-intérêts conformément à l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 et conformément à la jurisprudence constante rendue sous l'empire de la loi modifiée du 14 février 1955, dont la terminologie de l'article 16 rejoindrait celle de l'actuel article 14.

La partie intimée considère encore que le montant des dommages-intérêts, tel que retenu par le premier juge, est justifié alors que le loyer payé en dernier lieu a été de 421,47 euros, charges comprises. Une fois celles-ci déduites, le loyer s'élève à 396,72 euros, montant partant retenu à juste titre par le juge de Paix.

La partie intimée sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation d'**A.)** aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son mandataire.

2. En droit :

Il est constant en cause que les parties en litige ont conclu un contrat de bail en date du 15 juillet 2001 avec effet au 1^{er} juillet 2001 sans fixer d'échéance, mais reconductible d'année en année sauf congé à donner trois mois avant l'échéance (cf. contrat de bail, « tacite reconduction »), pour un loyer de base de 396,72 euros augmenté de 49,60 euros de charges.

Par une lettre manuscrite du 12 novembre 2007, **A.)** renseigne son locataire de son intention de vendre l'immeuble loué et de ce qu'il entend annuler le contrat de bail avec effet au 1^{er} décembre 2007. L'intention de vendre est confirmée au locataire par un courrier recommandé du 6 juin 2008 par lequel **B.)** est informé de ce qu'il pourrait acheter l'immeuble, sinon libérer les lieux dans les 3 mois, jusqu'au 30 septembre 2008 de préférence, sinon jusqu'au 31 décembre 2008 au plus tard.

Il n'est pas contesté que suite à ces courriers, **B.)** a accepté la résiliation du bail sans formuler de réserves et quitté les lieux le 1^{er} septembre 2008.

Suivant les pièces versées par **A.)**, un nouveau bail a été conclu pour la même maison avec un dénommé **C.)** en date du 8 octobre 2008 avec effet au 1^{er} janvier 2009.

La partie appelante reproche au premier juge d'avoir fait droit à la demande d'**B.)** en dommages-intérêts sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation alors qu'elle estime cet article inapplicable en l'espèce. A l'appui de cet argument, **A.)** invoque d'une part le départ volontaire de son locataire et d'autre part la remise en location à compter du 1^{er} janvier 2009, soit trois mois après le départ d'**B.)**.

Quoiqu'il soit discutable que la mise en vente préconisée par le bailleur soit un motif valable de résiliation du bail, celle-ci n'a pas été mise en question par le locataire qui précise dans son acte introductif d'instance expressément qu'il l'a acceptée sans réserves.

Il n'en est pas moins qu'**B.)** a libéré les lieux suite à la résiliation du contrat de bail par **A.)** de sorte qu'il ne saurait être question d'un départ volontaire et de plein gré du locataire.

D'autre part, suivant l'article 14 précité, il y a lieu d'apprécier si dans les trois mois qui ont suivi le départ du locataire, les lieux antérieurement loués ont été occupés aux fins invoquées pour justifier la résiliation du bail, en l'espèce la mise en vente de l'immeuble. Si tel n'est pas le cas, il appartient au bailleur d'établir le cas de force majeure qui a empêché cette réalisation.

Force est de constater qu'**A.)** a conclu un nouveau contrat de bail dès le 8 octobre 2008, soit à peine un mois et demi après la libération des lieux par son précédent locataire.

Il s'ensuit que l'intention de relouer l'immeuble et la réalisation d'une relocation, peu importe la date à laquelle elle prendra effet, est manifestée endéans les trois mois qui ont suivi le déménagement de l'ancien locataire suite à la résiliation pour cause de vente. C'est partant à bon droit que le premier juge a déclaré l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 applicable en l'espèce.

A.) entend résister à l'application de cet article en invoquant la force majeure qu'aurait constituée selon lui la crise économique. Celle-ci aurait influé sur l'ensemble du marché économique, y compris le marché de l'immobilier, et aurait été la raison pour laquelle son immeuble n'aurait pas trouvé preneur.

Quoiqu'il résulte des pièces versées par **A.)** que l'immeuble mis en vente n'ait pas trouvé acquéreur, malgré le mandat donné à une agence immobilière et, suite au dépôt de mandat, malgré ses propres tentatives, la crise économique ne saurait à elle seule justifier l'échec de vente de l'immeuble. Elle ne saurait par ailleurs constituer un élément imprévisible et irrésistible à l'encontre du vendeur justifiant qu'il décide de relouer l'immeuble dans un bref délai suite au départ de son locataire justement pour cause de vente.

C'est partant à bon droit que le premier juge n'a pas donné suite au moyen de force majeure invoqué par l'appelant et qu'il y a lieu de confirmer sa décision d'allouer à **B.)**, conformément à l'alinéa 3 de l'article 14 préqualifié, des dommages-intérêts correspondant à 12 mois de loyers.

A.) conteste le montant retenu par le premier juge en tant que loyer, invoquant que le montant réellement payé par son locataire aurait consisté en 396,72 euros, charges comprises, et que partant les dommages-intérêts devraient être calculées sur 347,12 euros (loyer – charges de 49,60 euros).

Or, comme il résulte toutefois du contrat de bail que le montant du loyer s'élève à 16.000 Flux, soit 396,63 euros, c'est à bon droit que le premier juge a retenu ce montant pour calculer les dommages-intérêts.

L'appel est partant à déclarer non-fondé.

3. Les indemnités de procédure :

A.) sollicite la réformation du premier jugement entrepris en ce qu'il a alloué une indemnité de procédure à **B.)** et conclut à ce que le tribunal lui alloue tant pour la première instance que pour l'appel chaque fois une indemnité de procédure.

B.) conclut à la confirmation du premier jugement quant à l'allocation d'une indemnité de procédure et en réclame une pour l'instance d'appel.

Le premier juge a fait une juste appréciation des faits en litige et c'est partant à bon droit qu'il a alloué une indemnité de procédure à **B.)** et a débouté **A.)** de sa demande pour avoir défailli.

Eu égard à l'issue du procès d'appel, il y a lieu de débouter **A.)** de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile mais de faire droit à celle émanant d'**B.)**. La partie intimée a en effet dû avoir recours aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits à un dédommagement, de sorte qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa seule charge.

Au vu du degré de difficulté du dossier, il y a lieu d'évaluer ex aequo et bono ces frais au montant de 800 euros.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 18 décembre 2009,

entendu Mme Anne-Marie WOLFF en son rapport oral en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

dit l'appel recevable mais non fondé,

partant confirme le jugement n°1574/09 du 29 avril 2009,

déboute **A.)** de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit fondée la demande d'**B.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article précité,

partant condamne **A.)** à payer à **B.)** le montant de 800 euros,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Paulo FELIX, avocat constitué, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.