

**Jugement no. 30 / 2004 ( Xe chambre ) - Bail à loyer -**

Audience publique du mercredi, vingt-deux décembre deux mille quatre.

Numéro 90309 du rôle

Composition:

Frédéric MERSCH, vice-président,  
Françoise HILGER, juge,  
Michèle HANSEN, juge délégué,  
Gilles SCHUMACHER, greffier.

**E n t r e**

1) **A1.**), employée privée, demeurant à L-(...), (...), et

2) **A2.**), employé privé, demeurant à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER d'Esch-sur-Alzette du 29 juillet 2004,

comparant par Maître Fabienne MONDOT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t**

1) **B1.**), demeurant à L-(...), (...), et son épouse,

2) **B2.**), demeurant à L-(...), (...),

intimés aux fins du prédit exploit MEYER,  
comparant par Maître Charles OSSOLA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## F a i t s :

L'affaire inscrite sous le numéro 90609 du rôle fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 8 décembre 2004, devant la dixième chambre et les débats eurent lieu comme suit:

Maître Fabienne MONDOT, mandataire des parties appelantes, donna lecture de l'acte d'appel et développa ses moyens.

Maître Franca ALLEGRA, avocat, en remplacement de Maître Charles OSSOLA, mandataire des parties intimées, fut entendu en ses explications.

Le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

## j u g e m e n t

qui suit :

Par requête du 6 août 2003, **B1.)** et son épouse **B2.)** (ci-après les époux **B1.)-B2.)**) ont régulièrement fait convoquer leurs locataires **A2.)** et **A1.)** (ci-après les consorts **A2.)-A1.)**) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour s'entendre solidairement sinon in solidum, principalement, au paiement de la somme de 12.942.- euros à titre de loyers redus jusqu'à la fin du contrat de bail, subsidiairement, au paiement de la somme de 2.876.- euros à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges des mois de mai et de juin 2003 ainsi qu'au paiement d'une indemnité de relocation d'un montant de 10.066.- euros correspondant aux loyers redus jusqu'à la fin du bail, sinon d'un montant de 8.628.- euros correspondant à six mois de loyers après constatation de la résiliation anticipative unilatérale du bail par les locataires.

A l'audience, les consorts **A2.)-A1.)** ont demandé, à titre reconventionnel, la restitution de la garantie locative correspondant à deux mois de loyers.

Par jugement contradictoire du 8 juillet 2004, le juge de paix a dit la demande des époux **B1.)-B2.)** fondée pour le montant de 12.942.- euros, a dit la demande reconventionnelle des consorts **A2.)-A1.)** non fondée, a condamné ces derniers à payer aux époux **B1.)-B2.)** une indemnité de procédure de 500.- euros et a ordonné l'exécution provisoire du jugement.

Par exploit d'huissier du 29 juillet 2004, les consorts **A2.)-A1.)** ont régulièrement relevé appel de ce jugement.

Ils concluent, par réformation du jugement entrepris, à voir dire la demande des époux

**B1.)-B2.)** non fondée et à voir fondée leur demande reconventionnelle. Ils formulent deux offres de preuve à l'appui de leurs affirmations. Au cas où il serait fait droit à l'offre de preuve par témoins, ils demandent à voir suspendre le cours de l'exécution provisoire ordonnée par le premier juge.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris. Ils demandent encore, à titre supplémentaire, la somme de 2.060,98.- euros du chef de travaux de peinture ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Par contrat de bail du 27 décembre 2000, les bailleurs ont donné en location aux conjoints **A2.)-A1.)** une maison sise à L-LIEU1.), (...), pour une durée de trois ans avec échéance au 31 janvier 2004, moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.438.- euros.

Par lettre simple du 31 janvier 2003, les conjoints **A2.)-A1.)** informent les bailleurs de leur intention de quitter les lieux loués pour le 15 mai ou 1er juin 2003 et proposent de trouver un repreneur.

Les bailleurs informent les locataires, par lettre simple du 10 février 2002, qu'ils n'acceptent pas la résiliation avant terme du bail. Ils font cependant valoir qu'ils seraient éventuellement d'accord en cas de résiliation par les bailleurs par lettre recommandée et en cas de conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Suite à cette lettre, les locataires résilient le contrat de bail par lettre recommandée du 18 février 2003 avec effet au 15 mai 2003 et proposent de passer une annonce afin de trouver un nouveau locataire.

Par lettres recommandées des 23 février 2003 et 17 mars 2003, les bailleurs refusent la résiliation avant terme du contrat de bail et insistent sur la continuation des relations contractuelles jusqu'à la fin du bail, prévue pour le 31 janvier 2004. En outre, ils interdisent formellement aux locataires de passer une annonce dans les journaux et désirent s'occuper eux-mêmes de la recherche d'un nouveau locataire.

Les bailleurs leur proposent néanmoins de nouveaux locataires, désireux de s'installer dans les lieux litigieux à partir du 1er juin 2003, que les bailleurs refusent par lettre recommandée du 22 avril 2004.

Les locataires ont quitté les lieux le 1er juin 2003 et ils ont déposé les clés dans la boîte aux lettres du mandataire des bailleurs en date du 13 juin 2003.

Les locataires soutiennent que le contrat de bail aurait été résilié d'un commun accord des parties avec la condition suspensive de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Les bailleurs contestent avoir accepté la résiliation avant terme.

Il résulte de la lettre du 10 février 2002 que l'intention des bailleurs était de refuser la résiliation avant terme, malgré le fait qu'ils invoquent à titre exceptionnel une éventuelle reprise du bail par de nouveaux locataires. Cette intention des bailleurs est confirmée par les lettres subséquentes dans lesquelles ils persistent sur la poursuite des relations contractuelles et interdisent aux locataires de rechercher des successeurs pour le contrat de bail en cours.

Les locataires ne rapportent dès lors pas la preuve de l'accord des bailleurs de la résiliation anticipative du contrat de bail avec la condition suspensive de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Les locataires font encore grief au premier juge d'avoir retenu que les bailleurs étaient en droit de réclamer l'exécution du contrat de bail jusqu'à sa fin.

Ils invoquent à cet effet la clause résolutoire suivante du contrat de bail : « *Si le preneur n'exécute pas dans les trente jours les obligations de paiement mises à sa charge, le bail sera résilié de plein droit par faute grave et sans mise en demeure, sans préjudice d'éventuelles demandes en dommages et intérêts. Le preneur ne pourra déduire du loyer mensuel ni lui imputer de quelconques montants ou créances en compensation, effectivement dus ou non par le bailleur.* »

Or, cette clause résolutoire a été stipulée en faveur du bailleur en cas de manquement aux obligations contractuelles par le preneur, de sorte que les locataires ne sauraient l'invoquer à leur profit.

Le moyen n'est dès lors pas fondé.

Les locataires font encore valoir qu'en vertu de l'article 1760 du Code civil, en cas de résiliation anticipative du contrat de bail par la faute du locataire, celui-ci serait seulement tenu de payer le loyer pendant le temps nécessaire à la relocation. Ils soutiennent encore que le comportement des bailleurs serait à qualifier d'abus de droit conformément à l'article 6-1 du Code civil.

Si le locataire résilie le contrat de bail unilatéralement avant son terme, le bailleur a le choix entre la poursuite des relations contractuelles et la résolution du contrat de bail accompagnée d'une demande en condamnation des sommes prévues à l'article 1760 du Code civil. Les dispositions de l'article 1760 du Code civil trouvent à s'appliquer au cas où le bailleur opte pour la demande en indemnisation puisqu'elles tendent à réparer le préjudice subi par le bailleur du fait du départ prématuré du bailleur. L'article 1760 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer lorsque le bailleur opte pour l'exécution du contrat de bail (cf. Le bail à loyer; compte rendu de jurisprudence par Marianne HARLES, Pasicrisie luxembourgeoise n° 2/2001, n° 181).

En l'espèce, les bailleurs sont dès lors en principe en droit de demander la poursuite des relations contractuelles avec paiement des loyers échus jusqu'à la fin du contrat de bail, soit au 31 janvier 2004.

Toutefois, le bailleur peut commettre un abus de droit en exigeant l'exécution forcée de la convention de bail. Ainsi, il ne peut opposer un refus systématique et arbitraire à l'égard des candidats présentés par le locataire qui pourrait être considéré comme abusif. Mais le locataire serait malvenu de considérer que l'accord du bailleur sur la résiliation est simplement subordonné à la présentation par lui d'un candidat. Faute de prouver l'abus de droit de nonagrément du bailleur, il reste tenu des obligations locatives (cf. Les Nouvelles, tome VI, le louage de choses, les baux en général, no 378).

En l'espèce, les locataires soutiennent que les bailleurs auraient refusé les nouveaux bailleurs proposés par eux sans motifs, de sorte qu'ils ne sauraient plus réclamer les loyers à partir du 1er juin 2003. Les candidats auraient été solvables, auraient pu emménager dès le 1er juin 2003 et auraient même accepté une augmentation du loyer.

Les locataires offrent de prouver leurs affirmations par l'audition de témoins.

Les bailleurs contestent avoir refusé les candidats proposés par les locataires sans motifs. Ils soutiennent que ces candidats n'auraient pas accepté les conditions de bail, notamment en ce qui concerne la durée du bail et l'engagement solidaire des preneurs en ce qui concerne le paiement des loyers. Ils auraient souhaité conclure un nouveau contrat de bail avec les nouveaux preneurs et non pas faire reprendre le contrat de bail existant par les nouveaux preneurs, tel que l'avaient annoncé les consorts **A2.)-A1.)** aux candidats.

L'offre de preuve telle que formulée par les locataires n'est pas pertinente en ce qu'elle ne tend pas à établir que les locataires correspondaient au profil de locataire recherché par les bailleurs, notamment en ce qui concerne la durée du bail et l'engagement solidaire des locataires pour le paiement des loyers, constituant des éléments essentiels pour obtenir l'accord des bailleurs.

Les locataires ne rapportent dès lors pas la preuve d'un abus de droit dans le chef des bailleurs.

Les bailleurs sont partant en principe en droit de réclamer les loyers échus jusqu'à la fin du contrat de bail.

Les locataires font encore valoir que les bailleurs auraient entrepris des travaux de rénovation de grande envergure rendant la maison inhabitable à partir du départ des locataires jusqu'à l'expiration du bail, de sorte qu'ils ne sauraient réclamer des loyers pendant cette période.

A cet effet, ils offrent de prouver les faits suivants par l'audition de témoins :

*« Depuis le départ de **A2.)** et de **A1.)** de la maison des époux **B1.)-B2.)** le 31 mai 2003, ces derniers ont constamment fait réaliser et ce jusqu'en janvier 2004 des travaux de rénovation de leur maison. Pendant toute cette durée, des corps de métier très divers*

*(chauffagistes, électriciens, maçons, menuisiers, etc) n'ont cessé d'y travailler. Les fenêtres de la maison ont également été remplacées. Les travaux en question ont rendu la maison inhabitable pendant toute cette période. »*

Les bailleurs contestent que ces travaux aient rendu la maison inhabitable.

Si le bailleur fait effectuer après le départ du locataire des travaux d'une telle envergure rendant impossible toute occupation, le bailleur ne saurait exiger du preneur qu'il continue à régler les mensualités échues après son départ. Le bailleur ayant dans ces circonstances rendu impossible l'exécution du bail, il ne saurait s'en prévaloir pour réclamer paiement des loyers (cf. Le bail à loyer; compte rendu de jurisprudence par Marianne HARLES, Pasicrisie luxembourgeoise n° 2/2001, n° 181).

L'offre en preuve précitée étant pertinente et concluante pour la solution du litige, il y a lieu de l'admettre.

En attendant le résultat de l'enquête il y a lieu de réserver le surplus des demandes et d'ordonner la suspension de l'exécution provisoire ordonnée par le premier juge.

### **Par ces motifs**

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

reçoit l'appel,

avant tout autre progrès en cause,

admet la partie appelante à prouver par l'audition des témoins :

**T1.**), demeurant à L-LIEU1.), (...),

**T2.**), demeurant à L-LIEU1.), (...),

**T3.**), demeurant à L-LIEU1.), (...),

Madame **T4.**), demeurant à L-LIEU1.), (...), les faits suivants :

*« Depuis le départ de **A2.)** et de **A1.)** de la maison des époux **B1.)-B2.)** le 31 mai 2003, ces derniers ont constamment fait réaliser et ce jusqu'en janvier 2004 des travaux de rénovation de leur maison. Pendant toute cette durée, des corps de métier très divers (chauffagistes, électriciens, maçons, menuisiers, etc) n'ont cessé d'y travailler. Les fenêtres de la maison ont également été remplacées. Les travaux en question ont rendu la maison inhabitable pendant toute cette période. »*

fixe jour et heure de l'enquête au lundi, 28 février 2005 à 15.30 heures,

fixe jour et heure de la contre-enquête au lundi, 11 avril 2005 à 15.30 heures,

chaque fois en la salle des enquêtes du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 7 rue du St.Esprit, au premier étage de la Résidence du St. Esprit,

dit que **A2.)** et **A1.)** doivent déposer au greffe des enquêtes au moins trois semaines avant la date fixée pour l'enquête, c'est-à-dire le 1er février 2005 au plus tard, le prénom de Madame **T4.)**, témoin qu'ils désirent faire entendre lors de cette enquête,

dit que **B1.)** et **B2.)** doivent déposer au greffe des enquêtes au moins trois semaines avant la date fixée pour la contre-enquête, c'est-à-dire le 14 mars 2005 au plus tard, la liste contenant les noms et adresse des témoins qu'ils désirent faire entendre lors de cette contre-enquête,

charge Madame le juge-délégué Michèle HANSEN de l'exécution de ces mesures d'instruction,

ordonne la suspension de l'exécution provisoire ordonnée par le jugement entrepris,

réserve le surplus et les frais,

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du mercredi, 1er juin 2005 à 15.00 heures, devant la dixième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle 1 au Palais de Justice.