

Jugement civil no 195 / 16 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, quatre novembre deux mille seize.

Numéro 169.114 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Livia HOFFMANN, juge Félix
WANTZ, juge-délégué, Luc
WEBER, greffier assumé.

ENTRE :

1) A), sans état connu, demeurant à L-(...),

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 1^{er} avril 2015,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat, demeurant à Luxembourg.

ET :

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 18 mars 2016.

Entendu Monsieur le juge-délégué Félix WANTZ en son rapport oral à l'audience publique du 21 octobre 2016.

Entendu **A)** et son épouse **B)** par l'organe de leur mandataire Maître Florence MARIMPIETRI, avocat, en remplacement de Maître Jacques WOLTER, avocat constitué.

Entendu **C)** par l'organe de son mandataire Maître Massica BENTAHAR, avocat, en remplacement de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} avril 2015, **A)** et son épouse **B)** (désignés ci-après « les époux **AB)** ») ont fait donner assignation à **C)** à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de la voir condamner à leur payer la somme de 18.065.- euros avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Au soutien de leurs prétentions, **les époux AB)** exposent avoir loué, suivant contrat de bail du 7 juillet 2011, un appartement sis à **APPARTEMENT1)**, appartenant à **C)**.

Par courrier recommandé du 19 février 2013, **C)** aurait procédé à la résiliation du contrat de bail signé entre parties au motif qu'elle aurait besoin des lieux afin d'y habiter personnellement.

Les époux **AB)** se seraient alors mis à la recherche d'un nouveau logement et auraient été en mesure de quitter l'appartement de **C)** pour le 31 juillet 2013.

Suite à leur départ, il se serait toutefois avéré que **C)** avait mis l'appartement litigieux en vente et ne comptait pas y emménager personnellement. Les époux **AB)** auraient par ailleurs découvert que **C)** avait signé un compromis de vente le

15 juin 2013 afin d'acquérir un autre appartement destiné à son occupation personnelle.

Le besoin personnel invoqué par **C)** comme motif de résiliation aurait ainsi été inventé de toutes pièces, **C)** n'ayant jamais eu l'intention d'emménager dans l'appartement loué par les époux **AB)**. **C)** aurait dès lors agi avec une intention dolosive.

Les époux **AB)** estiment ainsi avoir droit à des dommages et intérêts, principalement sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil et réclament à ce titre le montant total de 18.065.- euros.

C) conclut au débouté de toutes les demandes formulées par les époux **AB)**. A titre reconventionnel, elle demande que les époux **AB)** soient condamnés à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 10.000.- euros, ainsi qu'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

C) conteste que les époux **AB)** aient été contraints de quitter l'appartement loué en raison d'une résiliation du contrat de bail pour besoin personnel.

Elle admet avoir envoyé un courrier recommandé aux époux **AB)** en date du 19 février 2013 dans lequel elle informait ces derniers de son intention de résilier le contrat de bail du 7 juillet 2011 pour besoin personnel.

Par la suite, il se serait toutefois avéré que ce courrier de résiliation n'avait pas été rédigé selon les prescriptions légales, puisqu'il ne reproduisait pas le texte de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 et ne respectait pas non plus le terme du bail.

Ce courrier de résiliation n'aurait dès lors pu produire aucun effet, mais serait à considérer comme nul et non avenu.

C) aurait alors été contrainte de trouver une autre solution de relogement et aurait pris la décision de vendre l'appartement loué par les époux **AB)** afin de financer l'acquisition d'un autre immeuble.

C) prétend que les époux **AB)** auraient été parfaitement informés de cet état des choses et auraient même marqué leur accord pour que **C)** puisse prendre des photographies de l'appartement en vue de sa vente.

Pour autant que de besoin, **C)** offre de prouver par l'audition d'un témoin que les époux **AB)** avaient été informés du fait qu'ils n'étaient pas contraints de quitter les lieux, puisque la lettre de résiliation du 19 février 2013 était à considérer comme nulle et non avenue et qu'ils savaient également que **C)** ne comptait plus emménager dans l'appartement litigieux, mais avait l'intention de vendre cet immeuble.

Aucune résiliation pour besoin personnel ne serait dès lors intervenue, mais ce serait d'un commun accord des parties que le contrat de bail aurait été résilié, l'initiative de résiliation émanant des époux **AB)** et non pas du bailleur.

C) fait dès lors valoir que les époux **AB)** ne seraient pas en droit d'invoquer l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, aucune résiliation à l'initiative du bailleur n'étant intervenue. La demande des époux **AB)** ne serait pas non plus fondée sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil puisqu'aucune faute en relation causale directe avec les préjudices allégués par les époux **AB)** n'aurait été commise par **C)**.

Les époux AB) contestent la version des faits telle que présentée par **C)**.

Ils soulignent qu'en date du 19 février 2013, **C)** aurait manifesté sans aucune équivoque possible son intention de résilier, pour besoin personnel, le contrat de bail conclu entre parties en leur adressant un courrier recommandé de résiliation.

Ce ne serait qu'en raison de cette résiliation opérée par la bailleuse que les époux **AB)** se seraient mis à la recherche d'un nouvel appartement et auraient finalement quitté l'appartement loué.

Les époux **AB)** insistent sur le fait que l'appartement appartenant à **C)** était parfaitement adapté à leurs besoins et plus particulièrement à l'état de santé de **A)**, qui se déplace en chaise roulante. Ils n'auraient ainsi jamais envisagé de déménager si **C)** n'avait pas résilié le contrat de bail pour besoin personnel.

A aucun moment, **C)** ne les aurait informés du fait que la lettre de résiliation du 19 février 2013 ne respectait pas les formalités prévues par la loi et était de ce

fait entachée de nullité. Ils contestent dès lors que **C)** les ait informés de leur droit de se maintenir dans les lieux loués, respectivement de son intention de vendre l'appartement.

C) ne serait par conséquent pas en droit de se prévaloir de la nullité de sa lettre de résiliation, mais devrait au contraire être condamnée au paiement de dommages et intérêts en raison de la résiliation dolosive du contrat de bail.

Les époux **AB)** concluent au rejet de l'offre de preuve formulée par **C)** en raison du défaut de précision et pertinence des faits offerts en preuve.

Ils demandent encore le rejet de la demande reconventionnelle de **C)** tendant à obtenir leur condamnation au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

MOTIFS DE LA DECISION

Quant à la compétence *ratione materiae* du Tribunal saisi

Les règles relatives à la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public, le tribunal se doit de vérifier, même d'office, sa compétence matérielle.

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 (*cf.* TAD, 19.12.1956, P.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.

C'est dès lors à juste titre que les époux **AB)** font valoir que, eu égard à l'enjeu du litige, le Tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître de leur demande en paiement de dommages et intérêts basée principalement sur l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, sinon subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code Civil.

La demande principale introduite dans les forme et délai de la loi est encore à déclarer recevable.

Quant au fond

Quant à la demande principale des époux AB) en paiement de dommages et intérêts

Il est constant en cause, pour résulter des pièces versées aux débats et des déclarations concordantes faites par les parties, qu'en date du 7 juillet 2011 les époux **AB)** ont conclu avec **C)** un contrat de bail portant sur un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble sis à **APPARTEMENT1)**. Le bail était consenti pour un terme initial d'un an prenant cours le 1^{er} août 2011. Le loyer mensuel était fixé à la somme de 1.100.- euros.

Par courrier recommandé daté du 19 février 2013, **C)** a procédé à la résiliation du contrat de bail du 7 juillet 2011 dans les termes suivants :

« *Madame et Monsieur A),*

Par la présente, je suis au regret de résilier le contrat de bail en cours selon Art. 12, paragraphe (3), de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certains articles du Code civile pour besoin personnel.

Je dois quitter la maison de mon partenaire pour cause de séparation.

Je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées. »

Par l'intermédiaire de l'agence B.M. Building Management S.A., les époux **AB)** ont signé un nouveau contrat de bail en date du 17 juin 2013 pour un appartement sis à **APPARTEMENT2)**.

Par courrier recommandé du 18 juillet 2013, les époux **AB)** ont informé **C)** de leur futur départ dans les termes qui suivent :

« *Madame C),*

*Par la présente nous vous informons que nous quittons l'appartement au **APPARTEMENT1)** pour la date du 31 juillet 2013, suite à votre résiliation, par lettre recommandée du 19 février 2013, de notre contrat de bail du 7 juillet 2011, pour l'appartement au **APPARTEMENT1)**.*

Nous vous proposons la remise des clés, l'inspection des lieux et la lecture des compteurs pour la date du mardi 30 juillet 2013 à 15h00. Veuillez préparer les papiers nécessaires, dont notamment l'état des lieux de sortie. Nous voulons recevoir le décompte définitif endéans les huit jours à partir de la remise des clés.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées. »

Un état des lieux de sortie a été établi de manière contradictoire le 31 juillet 2013.

C) n'a cependant jamais emménagé dans l'appartement situé à **APPARTEMENT1)**, mais a décidé de le mettre en vente.

Il résulte encore des pièces versées par les époux **AB)** que suivant compromis de vente signé le 15 juin 2013, **C)** a acheté un autre appartement situé à **APPARTEMENT3)**, adresse à laquelle elle est actuellement domiciliée.

Au vu des faits décrits ci-dessus, les époux **AB)** estiment avoir droit au paiement de dommages-intérêts, principalement sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (désignée ci-après « la loi du 21 septembre 2006 »), sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil, dans la mesure où il serait établi que l'appartement faisant l'objet du contrat du 7 juillet 2011, résilié par **C)** pour besoin personnel, n'aurait pas été occupé dans les trois mois qui ont suivi le départ des demandeurs aux fins invoquées dans la lettre de résiliation du 19 février 2013, de sorte que le motif de résiliation invoqué par **C)** aurait été dolosif.

L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 dispose que, *sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-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-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base de l'article 14 précité, il suffit à l'ancien locataire de prouver le fait matériel 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. Cette preuve rapportée, le bailleur est responsable de plein droit. Il ne peut 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 aux fins évoquées dans la résiliation.

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 aux époux **AB**).

A l'appui de leur demande, les époux **AB**) verse une copie du courrier recommandé qui leur a été adressé par **C**) le 19 février 2013, dans lequel la bailleuse indique expressément qu'elle procède à la résiliation du contrat de bail conclu entre parties pour besoin personnel.

Il résulte également des pièces versées en cause que les époux **AB**) ont quitté l'appartement litigieux et procédé à la remise des clés le 31 juillet 2013.

Etant donné que **C**) est en aveu de n'avoir jamais occupé l'appartement litigieux suite au départ des époux **AB**), il y a lieu de retenir qu'il est établi en cause que les lieux loués n'ont pas été occupés, dans les trois mois qui ont suivi le départ des époux **AB**), aux fins invoquées comme motif de résiliation dans le courrier du 19 février 2013, de sorte que les conditions d'application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 se trouvent *a priori* remplies.

C) tente d'échapper à la responsabilité qui pèse sur elle sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 en prétendant que son courrier de résiliation du 19 février 2013 aurait été entaché de nullité et n'aurait dès lors pu produire aucun effet. Les époux **AB)** n'auraient ainsi pas été contraints de quitter les lieux sur base d'une résiliation pour besoin personnel émise par le bailleur, mais auraient pris eux-mêmes l'initiative de quitter l'appartement en question après avoir été informés de la nullité affectant le courrier de résiliation du 19 février 2013 et de leur possibilité de se maintenir dans les lieux.

Il est de principe que l'application de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 n'est pas subordonnée à la condition que le départ de l'ancien locataire soit la conséquence d'un déguerpissement ordonné judiciairement pour cause de besoin personnel. Cet article s'applique également au preneur qui quitte volontairement les lieux loués à la suite d'une résiliation du bail pour besoin personnel. L'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 est dès lors applicable dès que le départ du locataire apparaît comme étant en relation causale avec la résiliation qui a été faite unilatéralement par le bailleur pour besoin personnel.

Il convient par ailleurs de rappeler que la résiliation est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat. Il s'agit d'un acte unilatéral qui crée une situation de droit, qui est en principe irrévocable, qui n'a pas besoin d'être renouvelé et qui se suffit à lui-même, sans acceptation du cocontractant, ni intervention du juge.

Cette résiliation ne peut ainsi plus être annulée par celui qui y a procédé, sauf si son cocontractant est d'accord à ce qu'elle soit rétractée, rétractation que ce dernier n'est cependant pas obligé d'accepter.

Par l'envoi du courrier recommandé du 19 février 2013, **C)** a manifesté de manière irrévocable son intention de résilier le contrat de bail conclu entre parties en invoquant à l'appui de cette résiliation un besoin personnel. Une rétractation de cette résiliation n'est par conséquent possible qu'avec l'accord des locataires.

Le fait que **C)** n'ait pas respecté les formalités prévues par l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 en matière de résiliation pour besoin personnel n'est d'aucune pertinence en l'espèce.

En effet, les formalités strictes, qui doivent être respectées, sous peine de nullité, par le bailleur lors de la rédaction de sa lettre de résiliation, ont été prévues dans l'intérêt du locataire afin d'informer celui-ci des droits dont il dispose en cas de résiliation de son contrat de bail pour besoin personnel. Ces formalités tendent ainsi à protéger l'une des parties au contrat de bail, à savoir le locataire, et à préserver l'équilibre interne des relations contractuelles.

La nullité qui affecte la résiliation opérée par le bailleur en cas de non-respect des formalités prévues par l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 est donc une nullité relative, qui protège un intérêt privé, de sorte que seule la partie protégée peut s'en prévaloir.

Comme l'ont fait valoir à juste titre les époux **AB)**, **C)** ne peut dès lors pas se prévaloir de la nullité affectant sa lettre de résiliation du 19 février 2013.

C'est dès lors à tort que **C)** prétend que son courrier de résiliation du 19 février 2013 n'aurait produit aucun effet en raison du non-respect des formalités légales. A défaut pour les époux **AB)** de s'être prévalus de la nullité prévue par l'article 12 précité afin d'exiger leur maintien dans les lieux, la lettre de résiliation du 19 février 2013 a pu déployer tous ses effets.

Ainsi, si **C)** entend établir que le contrat de bail du 7 juillet 2011 n'a pas pris fin du fait de la résiliation pour besoin personnel opérée suivant courrier du 19 février 2013, il ne suffit pas de prouver que les époux **AB)** ont été informés des irrégularités affectant la lettre de résiliation, mais la preuve doit être rapportée que les époux **AB)** ont marqué leur accord pour que la lettre de résiliation du 19 février 2013 soit rétractée.

Or, à cet égard, il convient de relever que **C)** prétend certes avoir informé les époux **AB)** qu'elle « *renonçait à leur départ* », mais elle ne précise à aucun moment quelle aurait été la réaction des époux **AB)** face à cette information.

Il n'est ainsi pas allégué, ni *a fortiori* prouvé en cause, que les époux **AB)** aient marqué leur accord avec une rétractation de la lettre de résiliation du 19 février 2013.

En effet, dans son attestation testimoniale du 24 mars 2014, **T1)** indique avoir accompagné **C)** au domicile des époux **AB)** afin de prendre des photographies des lieux en vue de la vente de l'appartement, sans toutefois préciser la date de

cette visite. Si l'attestante confirme ensuite, de manière vague et imprécise, avoir informé les époux **AB)** de l'intention de **C)** de vendre l'appartement litigieux, il ne résulte toutefois nullement de ses déclarations écrites quelle a été la réaction des époux **AB)** par rapport à cette information.

L'attestation testimoniale versée par **C)** ne permet dès lors nullement d'établir que les époux **AB)** auraient marqué leur accord pour que la résiliation du 19 février 2013 opérée par la bailleuse soit rétractée.

C) offre encore de prouver, pour autant que de besoin, les faits suivants par voie de témoignage :

*« que la résiliation du bail pour besoin personnel du 19 février 2013, étant nulle, il était connu des parties **AB)** qu'elles pourraient continuer à résider à l'appartement sis à **APPARTEMENT1)** et qu'ainsi Madame **C)** avait renoncé à leur départ ;*

*que les parties **AB)** savaient que Madame **C)** avait entamé des procédures pour vendre l'appartement et que ces derniers devaient voir avec le nouvel acquéreur les conditions de poursuite de leur bail après la vente. »*

Les époux **AB)** concluent au rejet de cette offre de preuve au motif que les faits offerts en preuve ne seraient ni précis, ni pertinents, ni concluants.

Aux termes de l'article 422 du Nouveau Code de Procédure Civile, la partie qui demande une enquête doit préciser les faits dont elle entend rapporter la preuve. La présentation de la demande doit ainsi être de nature à permettre, d'une part, au juge d'examiner si chacun des faits précisés est pertinent ou admissible et, d'autre part, à la partie adverse de connaître avec précision l'objet de l'enquête et par là de lui permettre de faire la preuve contraire.

Pour qu'une offre de preuve soit libellée de manière suffisamment précise, elle doit comporter, en particulier, l'indication des circonstances et de la date à laquelle les faits ont eu lieu. Pour que les faits offerts en preuve soient pertinents, il faut qu'ils soient afférents au procès et qu'à les supposer établis, ils soient de nature à justifier les prétentions de la partie demanderesse.

Les faits offerts en preuve par **C)** ne sont pas circonscrits dans le temps. Ainsi, l'offre de preuve ne précise pas à partir de quelle date les époux **AB)** sont

supposés avoir eu connaissance de la nullité affectant la lettre de résiliation du 19 février 2013. Cette indication temporelle est cependant essentielle afin de pouvoir déterminer si cette information a été fournie aux époux **AB)** avant ou après qu'ils aient trouvé un nouveau logement.

Par ailleurs, tel qu'il a été indiqué ci-dessus, le fait que les époux **AB)** aient été informés avant leur départ de la nullité affectant la lettre de résiliation du 19 février 2013 ainsi que de l'intention de **C)** de mettre l'appartement litigieux en vente, n'est d'aucune pertinence en l'espèce.

Seul un accord émis par les époux **AB)** quant à la rétractation de la lettre de résiliation aurait en effet permis de mettre celle-ci en échec – accord qui n'est toutefois pas offert en preuve et dont il n'est d'ailleurs même pas allégué qu'il ait été émis.

Les faits offerts en preuve ne sont dès lors pas de nature à influencer sur la solution du litige.

C'est donc à juste titre que les époux **AB)** relèvent l'imprécision du libellé de l'offre de preuve, ainsi que le défaut de pertinence des faits offerts en preuve.

Il y a partant lieu de rejeter l'offre de preuve formulée par **C)** pour n'être ni précise, ni pertinente.

Par conséquent, étant donné que les époux **AB)** ne se sont pas prévalus de la nullité du courrier de résiliation du 19 février 2013, mais ont au contraire quitté l'appartement loué et qu'il n'est pas établi qu'ils aient marqué leur accord pour que la résiliation du 19 février 2013 soit rétractée, il y a lieu de considérer que le contrat de bail du 7 juillet 2011 a été résilié pour besoin personnel du bailleur suivant courrier recommandé du 19 février 2013.

Le départ des locataires n'est dès lors pas intervenu de manière volontaire, tel que le prétend **C)**, mais est en relation causale directe avec la résiliation qui a été faite unilatéralement par le bailleur pour besoin personnel, de sorte que l'article 14 de la loi de 21 septembre 2006 trouve à s'appliquer.

La responsabilité de **C)** se trouve donc engagée sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006.

A titre d'indemnisation, les époux **AB)** réclament les montants suivants :

- 13.200.- euros correspondant à douze mois de loyers à titre d'indemnité pour résiliation abusive du contrat de bail,
- 2.500.- euros à titre d'indemnité pour dommage moral,
- 2.365.- euros à titre de réparation des frais d'agence supportés (1.265.- euros pour la commission de l'agence Actuel Immobilière et 1.100.- euros pour la commission de l'agence B.M. Building Management S.A.).

Il est de principe que des dommages et intérêts sont dus par le bailleur, même si la non-occupation n'est pas due à une mauvaise foi de sa part ou si le besoin personnel a disparu après la résiliation du contrat de bail sans que le bailleur n'ait pu le prévoir.

Toutefois, si 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.

Par contre, si le Tribunal constate que 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 minimal : le locataire a alors droit à des dommages et intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. Dans ce cas, si le locataire n'a plus besoin de prouver son préjudice, il doit néanmoins établir le caractère trompeur du motif de résiliation invoqué par le bailleur.

La charge de la preuve du caractère dolosif de la résiliation pèse donc sur les locataires.

A cet égard, il y a lieu de relever que dans son attestation testimoniale du 24 mars 2014, **T1)** confirme que **C)** « *voulait aller habiter elle-même dans l'appartement en question, raison pour laquelle elle résiliait le contrat de bail pour besoin personnel* ». Ce n'est que suite à l'envoi du courrier recommandé du 19 février 2013 que **C)** aurait été contrainte de changer ses projets.

Or, les époux **AB)** ne font valoir aucun élément qui permettrait d'établir le contraire, à savoir que dès l'envoi de la lettre de résiliation, **C)** n'envisageait pas

d'occuper personnellement l'appartement loué aux époux **AB**), mais avait l'intention de le vendre.

Au vu des pièces versées au dossier, le Tribunal estime que les époux **AB**) n'ont pas rapporté la preuve que **C**) ait agi avec une intention dolosive.

L'intention dolosive n'étant pas établie dans le chef de **C**), les époux **AB**) ne peuvent pas prétendre au montant minimal d'un an de loyer prévu par l'alinéa 3 de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2013, mais doivent établir l'étendue du préjudice qu'ils ont réellement subi.

Il ressort des pièces versées en cause que les époux **AB**) ont dû régler une commission de 1.100.- euros à l'agence B.M. Building Management S.A. par l'intermédiaire de laquelle ils ont signé le contrat de bail relatif à leur nouveau logement.

Ces frais sont en relation causale directe avec la résiliation de leur contrat de bail du 7 juillet 2011. Il y a dès lors lieu de leur allouer le montant de 1.100.- euros à titre de réparation du dommage matériel éprouvé.

Par contre, la commission d'agence d'un montant de 1.265.- euros réglée à l'agence ACTUEL IMMOBILIERE en juillet 2011 lors de la signature du contrat de bail conclu avec **C**) n'est pas en relation causale directe avec la rupture de ce contrat de bail, de sorte que ce montant ne constitue pas un chef de préjudice causé par la résiliation du 19 février 2013.

En ce qui concerne le dommage moral réclamé par les époux **AB**), il ressort des pièces versées en cause et plus particulièrement du certificat médical établi par le Dr **MK**) le 13 juin 2013, que le déménagement des époux **AB**) a été particulièrement éprouvant pour eux en raison de l'état de santé de **A**), qui est atteint d'une démence vasculaire et souffre de la maladie de Parkinson, ce qui entraîne entre autres une mobilité très réduite dans son chef.

Le Tribunal estime dès lors que le montant de 2.500.- euros réclamé à titre de dommage moral est justifié.

Il y a partant lieu de condamner **C**) à régler aux époux **AB**) le montant total de 3.600.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Quant à la demande d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire de C)

Au vu du sort réservé à la demande principale, il y a lieu de débouter **C)** de sa demande tendant à obtenir la condamnation des époux **AB)** au paiement de la somme de 10.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Quant aux indemnités de procédure

Les parties demandent, de part et d'autre, l'attribution d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Eu égard aux circonstances de la cause, le Tribunal considère qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des époux **AB)** les sommes exposées par eux et non comprises dans les dépens.

Il convient ainsi de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à hauteur de 750.- euros et de condamner **C)** à leur payer le montant de 750.- euros de ce chef.

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par **C)** est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande principale en la forme,

rejetant l'offre de preuve par témoin formulée par **C)**,

déclare la demande de **A)** et **B)** fondée sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation à concurrence du montant de 3.600.- euros,

partant condamne **C)** à payer à **A)** et **B)** le montant de 3.600.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 1^{er} avril 2015, jusqu'à solde,

reçoit en la forme la demande reconventionnelle de **C)** en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

la dit non fondée, partant en déboute,

dit fondée la demande de **A)** et **B)** en attribution d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile à concurrence de la somme de 750.- euros,

partant condamne **C)** à payer à **A)** et **B)** le montant de 750.- euros,

dit non fondée la demande de **C)** en attribution d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, partant en déboute,

condamne **C)** aux frais et dépens de l'instance.