

Jugement civil no 82 / 15 (Xle chambre)

Audience publique du mercredi 22 avril 2015

Numéro 152445 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président
Anne SIMON, juge,
Dilia COIMBRA, juge,
Eric BLAU, greffier.

ENTRE :

1. **A.), veuve B.),** sans état connu et **C.),** sans état connu, demeurant ensemble à L-(...), reprenant, en leur qualité d'héritiers de feu leur mari, respectivement leur père, l'instance engagée par **B.),** décédé le 23 septembre 2014,

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 28 février 2013,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET :

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

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

LE TRIBUNAL

L'affaire avait été clôturée en date du 24 janvier 2014.

En date du 29 octobre 2014, le juge de la mise en état a prononcé la révocation de la clôture suite au décès de **B.)** en date du 23.9.2014.

L'affaire a été refixée pour plaidoiries à l'audience du 9 janvier 2015.

Ouï Madame le vice-président Paule MERSCH en son rapport oral à l'audience publique du 9 janvier 2015.

Ouï **A.)**, veuve **B.)** et **C.)** par l'organe de leur mandataire Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat constitué.

Ouï **D.)** par l'organe de son mandataire Maître Marie-Paule RIES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 28.2.2013, **B.)** et **A.)** ont régulièrement fait donner assignation à **D.)** pour l'assigné s'entendre condamner à leur payer le montant de 20.400 euros avec les intérêts légaux tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Les requérants sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Au soutien de leurs prétentions, les requérants ont fait exposer

-qu'en date du 25.3.2003, les époux **B.)-A.)** ont, en tant que locataires, signé avec **D.)** en tant que bailleur un contrat de bail portant sur un appartement-duplex situé à (...),

-que par courrier recommandé du 11.4.2012, le bailleur a résilié le contrat de bail avec effet au 15.7.2012 et ce en application de l'article 14 de la loi modifiée du 21.9.2006 pour besoin personnel d'habitation dans le chef du propriétaire,

-que la fille du propriétaire devait occuper les lieux avec sa famille,

-que les requérants ont quitté les lieux sans que pour autant la fille du propriétaire ait jamais occupé les lieux.

Les requérants se sont basés sur l'article 14 de la loi modifiée du 21.9.2006 sur le bail à usage d'habitation pour conclure à la condamnation de leur adversaire au montant de 20.400 euros correspondant au montant de loyers sur deux années.

Suite au décès de **B.)** en date du 23.9.2014, ses héritiers, à savoir son épouse **A.)** et son fils **C.)** ont, suivant conclusions du 14.10.2014, déclaré reprendre l'action judiciaire pour autant qu'introduite par **B.)**. Il échet de leur en donner acte et de faire droit à leur reprise d'instance.

Par conclusions du 6.6.2013, le défendeur s'oppose à la demande adverse en arguant de l'impossibilité de sa fille à emménager avec son mari et ses enfants endéans trois mois dans l'appartement-duplex en cause en raison du temps qu'auraient pris les travaux de rénovation qui auraient dû être entrepris étant donné l'état déplorable dans lequel les locataires, les époux **B.)-A.)**, auraient laissé le logement loué à leur départ suite à la résiliation de bail. Sa fille et son gendre auraient finalement déclaré leur changement de résidence à l'adresse de l'appartement-duplex à partir du 21.11.2012.

Les requérants contestent que des travaux d'envergure auraient été nécessaires à leur départ, le seul état malpropre de l'appartement ne justifiant pas les travaux allégués, qui auraient en outre pu se faire en partie avec un appartement occupé. Il font valoir qu'en tout état de cause, à la date de leur conclusions, soit le 12.8.2013, l'appartement ne serait toujours pas occupé par la fille du propriétaire et sa famille.

A l'appui de cette affirmation, ils versent en cause deux attestations testimoniales émanant de voisines habitant à (...). Ils formulent une offre de preuve par l'audition de ces témoins pour prouver les faits suivants :

*« -que les lieux loués dans lesquels habitaient les époux **B.)-A.)** sis à L-(...) ne sont pas occupés par la famille **F.)-E.)** à l'heure actuelle,*

*-que depuis le départ des locataires **B.)-A.)**, aucun corps de métier n'est intervenu dans l'appartement sis à L-(...), à l'exception de la société **SOC.1.)** au début du mois de mars 2013. »*

Par conclusions du 19.8.2013, les requérants font état d'une annonce de naissance qu'ils versent en cause publiée par la famille **F.)-E.)** au sujet de l'arrivée d'un nouveau-né. L'adresse figurant à l'annonce se situerait à (...) et non pas à (...), ce qui confirmerait le défaut d'occupation effective consécutivement à la résiliation.

Le défendeur fait valoir que sa fille a occupé le duplex en cause avec sa famille depuis décembre 2012 contre paiement d'un loyer mensuel de 850 euros qui lui aurait été versé. Il verse en cause les paiements afférents sur plusieurs mois de décembre 2012 à juin 2012.

Il explique qu'en juillet 2010, sa fille a épousé **E.)**. Au courant du mois d'août 2010, les époux **E.)-F.)** auraient dû quitter leur maison à (...) en raison de moisissures

nuisibles pour la santé. Ils auraient intenté un procès pour vices cachés et décidé de laisser inhabitée leur maison en attendant la fin du procès. Ils seraient d'abord restés au domicile du défendeur. Suite à la naissance d'un premier enfant commun, les époux **E.)-F.)** auraient cherché un appartement avec trois chambres et auraient accepté l'offre du défendeur d'aller habiter dans l'appartement duplex à l'époque occupé par les requérants. Suite à la résiliation du bail ayant lié le défendeur aux requérants, des travaux auraient dû être effectués. Après l'accomplissement de ces travaux au mois de novembre 2012, les époux **E.)-F.)** auraient appris que le procès concernant leur maison serait loin de se terminer et auraient alors décidé d'abandonner leur action, de détruire la maison viciée et de vendre le terrain. La fille du défendeur serait par ailleurs tombée enceinte de sorte que l'appartement du défendeur n'aurait pas suffi à l'élargissement de la famille **E.)-F.)**, ce qui n'aurait pas été prévisible au moment de la résiliation du contrat de bail. La famille **E.)-F.)** aurait alors trouvé une maison adaptée à leurs besoins dans laquelle elle habiterait depuis août 2013.

Le défendeur en conclut que le motif qu'il a indiqué à l'appui de sa résiliation de bail n'était pas dolosif, les événements et changements intervenus par la suite lui ayant été étrangers.

L'article 14 de la loi modifiée du 21.9.2006 sur le bail à usage d'habitation dispose ce qui suit :« *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. »

Depuis l'entrée en vigueur 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 (cf. Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le code civil, n° 5216, 9 p.8).

Au regard des dispositions de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, il appartient aux parties requérantes qui prétendent à l'allocation de dommages-

intérêts, de démontrer l'intention dolosive du bailleur et notamment qu'au moment du courrier de résiliation, ce dernier n'avait pas eu l'intention de faire occuper l'immeuble par sa fille et sa famille.

Il y a lieu de rappeler que le cas de la force majeure vise un évènement imprévisible et irrésistible, non imputable au bailleur. En ce qui concerne l'irrésistibilité, il ne peut y avoir exonération au titre de la force majeure que si l'évènement allégué a rendu impossible l'observation du devoir ou l'exécution de l'obligation. Il n'en est ainsi que si l'évènement est tel que l'agent ne peut rien faire lorsqu'il se produit ; il ne peut ni en empêcher la réalisation ni en éviter les effets dommageables (Jurisclasseur civil, art. 1382 à 1386, fasc. 161, n°19). Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent, à n'avoir pu prévoir un évènement irrésistible. Cela signifie que l'imprévisibilité exigée n'est pas une imprévisibilité absolue. Une telle condition ne serait d'ailleurs presque jamais remplie, car tout évènement est en soi prévisible. L'imprévisibilité requise est donc seulement l'absence raisonnable de prévisibilité, l'absence de prévisibilité pour l'homme normal (Jurisclasseur, op. cit n°48).

Il est constant en cause que suivant contrat de bail du 25.3.2003, le défendeur avait donné à bail aux requérants l'appartement-duplex sis à (...) comprenant trois chambres à coucher et que par courrier du 11.4.2012, il a résilié ledit contrat pour besoin personnel en faisant état du fait que sa fille allait occuper le logement avec sa famille.

Il est en outre acquis en cause, notamment sur base du procès-verbal de constat d'huissier du 20.8.2012, que divers travaux de rénovation se sont avérés nécessaires au vu de l'état dans lequel les locataires avaient laissé le logement au moment de leur départ en date du 15.7.2012.

Eu égard à l'époque des congés annuels avec laquelle a coïncidé le départ des époux **B.)-A.)**, il est compréhensible que la commande et l'exécution de ces travaux aient pris un certain temps durant lequel le délai légal de trois mois endéans lequel l'occupation personnelle aurait dû débiter a été suspendu.

Il résulte par ailleurs à suffisance des deux déclarations testimoniales établies par des voisines en date du 11.7.2013 et versées en cause par les requérants que la fille du requérant n'avait jusqu'à la date de ces attestations pas emménagé avec sa famille dans l'appartement-duplex dont s'agit.

Le Tribunal considère que le paiement de loyers au défendeur de la part de sa fille n'y change rien, la résiliation pour besoin personnel devant être suivie d'une occupation effective des lieux, qui en l'espèce n'a jamais eu lieu.

Le Tribunal constate que le défendeur a, en début de procédure, tenté d'établir l'occupation effective des lieux par sa fille et sa famille moyennant versement en

cause d'un certificat de résidence et d'un certificat de composition de ménage établis en date du 11.3.2013 suivant lesquels la famille **E.)-F.)** serait arrivée à l'adresse (...) en date du 21.11.2012.

Ces certificats ont été établis sur base des déclarations faites par les concernés auprès de la Commune, sans qu'il n'en résulte que la Commune en ait vérifié la véracité dans les faits.

Il reste que les voisins, qui ont régulièrement témoigné par voie d'attestations testimoniales, s'accordent pour dire que jusqu'à la date de leurs déclarations en date du 11.7.2013, il n'y a pas eu d'emménagement de la fille du défendeur et de sa famille au (...) à (...) et que le défendeur verse en cause un certificat de composition de ménage établi par la Commune de (...) en date du 12.8.2013 documentant la résidence de la famille **E.)-F.)** à (...) à partir du 12.8.2013.

Le Tribunal déduit de l'ensemble des circonstances prédécrites que l'appartement-duplex n'a jamais été occupé par la fille du défendeur avec sa famille et que le défendeur a, avec une certaine mauvaise foi, cherché à dissimuler cet état de choses au cours de la présente procédure.

Afin de prospérer dans leur demande, le Tribunal considère cependant que les requérants doivent, en vertu de l'article 1315 du Code Civil, surtout établir l'intention dolosive dans le chef de leur bailleur **D.)** au moment de la résiliation du bail.

Suivant les explications fournies par le défendeur, il s'est avéré que les projets de sa fille ont changé au moment où elle aurait dû emménager avec sa famille dans l'appartement-duplex appartenant à son père. D'une part, les époux **E.)-F.)** ont alors décidé de vendre leur propre maison devenue insalubre, sans attendre l'issue du procès qu'ils avaient intenté dans ce contexte et, d'autre part, **F.)** est tombée enceinte d'un enfant né en juillet 2013, ce qui a causé une inappropriation de l'appartement-duplex par rapport à l'agrandissement de la famille nouvellement apparu depuis la résiliation du bail.

Ces circonstances sont de nature à justifier un revirement des époux **E.)-F.)** de leur décision quant au relogement de leur famille et leur choix d'opter pour l'achat d'une nouvelle maison suffisamment spacieuse.

Ce changement d'avis pour les raisons précédemment expliquées doit être considéré comme valant cas de force majeure dans le chef de **D.)**, auquel les circonstances prédécrites ont été étrangères.

Au vu des développements qui précèdent, les requérants sont à abjurer de leur demande indemnitaire.

Au vu de l'issue du litige, ils sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, tandis qu'il y a lieu de les condamner à payer à **D.)** une indemnité de procédure de 750 euros sur base de l'article 240 NCPC.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme,

la déclare non fondée,

partant en déboute les requérants,

déboute les requérants de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de **D.)** en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 750 euros,

partant condamne **C.)** et **A.)** à payer à **D.)** la somme de 750 euros,

condamne les requérants à tous les frais et dépens de l'instance.