

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH11/00129 ( X1e chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, vingt-cinq octobre deux mille vingt-quatre.**

Numéro TAL-2021-03737 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Frank KESSLER, juge,  
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

**ENTRE :**

**PERSONNE1.)**, pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 7 avril 2021,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**ET :**

**PERSONNE2.)**, épouse **PERSONNE3.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 1<sup>er</sup> décembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Luc MAJERUS, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 10 mai 2024 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Vu la rupture du délibéré prononcée en date du 25 septembre 2024 pour des raisons de composition liées à l'organisation interne.

L'affaire a été reprise en délibéré à l'audience du 4 octobre 2024 sous la nouvelle composition de la onzième chambre.

## **PROCÉDURE**

Par acte d'huissier de justice en date du 7 avril 2021, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.) (ci-après désignée « PERSONNE2. »), à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer le montant total de 18.800 euros à titre de dommages et intérêts avec les intérêts au taux légal depuis la fin du bail, sinon à partir de la demande en justice.

Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il demande finalement à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement, ainsi que la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

## PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'un contrat de bail aurait été conclu le 30 janvier 1996 entre lui, en sa qualité de locataire, et **PERSONNE2.)**, en sa qualité de bailleur (ci-après désigné le « Contrat de Bail »), portant sur un appartement situé à **ADRESSE3.)** (ci-après désigné l'« Appartement »).

Il soutient que **PERSONNE2.)** l'aurait informé, dans un premier temps, par courrier du 2 janvier 2018 qu'elle envisagerait de vendre l'Appartement et qu'en tant que locataire, il disposerait d'un droit de préemption. Dans un second temps, elle lui aurait demandé par courrier du 18 avril 2018 de quitter l'Appartement endéans cinq semaines alors que l'Appartement aurait été vendu et que le nouveau propriétaire aimerait l'occuper personnellement. Dans le même courrier, **PERSONNE2.)** aurait encore mentionné que l'Appartement devrait être rénové de fond en comble ayant pour conséquence que **PERSONNE1.)** ne pourrait plus l'occuper pendant ces travaux de rénovation.

Finalement, par courrier du 24 avril 2018, **PERSONNE2.)** aurait résilié le Contrat de Bail à cause de la nécessité d'une « (...) *Grundsaniierung der Wohnung vor einem erneutem Anlauf zum Verkauf (...)* » et aurait partant demandé à **PERSONNE1.)** de libérer les lieux loués pour le 31 juillet 2018 au plus tard.

**PERSONNE1.)** souligne qu'il souffrait d'une maladie chronique et qu'il aurait toujours réglé le loyer de manière régulière et dans les temps pendant toute la durée du bail, à savoir pendant plus de vingt-deux ans.

Il souligne encore que malgré ces circonstances et le délai relativement court, il aurait quitté l'Appartement pour le 31 juillet 2018, voire même quelques jours plus tôt.

**PERSONNE1.)** fait valoir que la résiliation du Contrat de Bail dans le chef de **PERSONNE2.)** aurait été abusive alors qu'elle n'aurait jamais procédé aux travaux de rénovation complète (« *Grundsaniierung* ») dans l'Appartement tels qu'annoncés dans son courrier de résiliation du 24 avril 2018. Elle aurait simplement invoqué ces prétendus travaux d'envergure avec la nécessité de devoir quitter les lieux loués afin de pouvoir vendre l'Appartement sans occupant, voire sans locataire. Ayant procédé de cette manière, **PERSONNE2.)** aurait eu un comportement dolosif causant un préjudice à **PERSONNE1.)**.

PERSONNE1.) sollicite partant la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de dommages et intérêts à concurrence de 18.800 euros (13.800 euros à titre de préjudice matériel + 5.000 euros à titre de préjudice moral) sur base de l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après désignée la « Loi du 21 septembre 2006 »), sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, outre les intérêts.

**PERSONNE2.)** conteste toute résiliation abusive du Contrat de Bail au motif qu'elle aurait été obligée de le résilier afin de pouvoir procéder à des travaux de rénovation complète dans l'Appartement qui seraient devenus nécessaires au vu de l'état de délabrement dudit Appartement après vingt-deux d'occupation par PERSONNE1.).

Par conséquent, elle conteste également toute manœuvre dolosive dans son chef.

Elle conteste en outre tout préjudice dans le chef de PERSONNE1.).

En tout état de cause, PERSONNE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande adverse en allocation de dommages et intérêts sur base de l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006, alors qu'elle n'aurait pas résilié le Contrat de Bail pour des besoins personnels, mais pour des travaux de rénovation d'envergure à réaliser.

PERSONNE2.) soulève en outre l'incompétence matérielle du Tribunal actuellement saisi, motif pris que seul le Tribunal de paix serait compétent en vertu de l'article 3, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile pour statuer sur la résiliation d'un contrat de bail.

Dans l'hypothèse où le Tribunal actuellement saisi se déclarerait compétent pour connaître du présent litige en déclarant la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006 recevable, PERSONNE2.) soutient que sa responsabilité ne pourrait pas être engagée, alors que son traitement médical à l'étranger et son état de santé constitueraient un cas de force majeure qui l'exonérerait totalement.

PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'un montant de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire.

**PERSONNE1.)** conteste l'ensemble des développements adverses en soutenant que le Tribunal actuellement saisi serait compétent, en vertu de l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006, pour trancher le présent litige et sa demande en allocation de dommages et intérêts serait partant recevable.

Il fait valoir qu'il serait en droit de solliciter des dommages et intérêts conformément à l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006 alors que la condition de l'intention dolosive de PERSONNE2.) serait remplie au moment de la résiliation du Contrat de Bail et que l'état de santé de PERSONNE2.), voire son traitement médical à l'étranger, ne constituerait pas un cas de force majeure.

Il conclut encore au rejet de la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

#### **La demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts**

- **La compétence matérielle du Tribunal actuellement saisi**

En l'espèce, PERSONNE2.) demande au Tribunal actuellement saisi de se déclarer matériellement incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) tendant à faire trancher la question du prétendu caractère abusif de la résiliation du Contrat de Bail. Elle souligne qu'en vertu de l'article 3, point 3° du Nouveau Code de procédure civile, seul un Tribunal de paix serait compétent pour statuer sur le caractère abusif d'une résiliation d'un contrat de bail.

PERSONNE1.) fait valoir que le Tribunal actuellement saisi serait compétent en citant un jugement rendu par le Tribunal de paix de et à Luxembourg du 15 mars 2017 (n°1119/17 du rôle) qui préciserait que le juge de paix ne serait pas compétent pour une demande en dommages et intérêts dépassant 10.000 euros [taux de compétence du Tribunal d'arrondissement fixé depuis le 16 septembre 2021 à 15.000 euros] pour résiliation abusive d'un contrat de bail.

Le Tribunal relève que « *les exceptions d'incompétence absolue [prévues par l'article 261 du Nouveau Code de procédure civile] couvrent par principe toutes les règles de compétence matérielle. Celles-ci ont pour objectif d'organiser la*

*structure et la hiérarchie des juridictions et d'assurer ainsi la cohérence de l'organisation judiciaire. Ces exceptions, en raison de leur caractère d'ordre public, peuvent être soulevées par le défendeur en tout état de cause, de même qu'elles peuvent et même doivent être soulevées d'office par le tribunal incompétemment saisi. » (cf. T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Editions Paul Bauler, 2<sup>ème</sup> édition, n°868).*

Aux termes du point 3° de l'article 3 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix « *connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever : (...) 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 de jurisprudence constante que l'action en dommages et intérêts pour non-occupation des lieux aux fins invoquées lors de la résiliation du bail ne constitue pas une contestation entre bailleurs et preneurs relatifs à l'exécution des baux d'immeubles, telle que visée par l'article 3, point 3° du Nouveau Code de procédure civile pour attribuer une compétence au juge de paix.

L'action prend, au contraire, sa source dans les articles 1382 et 183 du Code civil et doit être portée devant la juridiction compétente d'après le droit commun (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 6 mars 2012, n°132.878 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 23 avril 2023, TAL-2022-09039).

Le Tribunal actuellement saisi est, partant, compétent pour connaître de la demande en paiement de dommages et intérêts de PERSONNE1.) basée sur l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

- La recevabilité de la demande de PERSONNE1.)

Il convient de noter que PERSONNE1.) base, en l'espèce, sa demande en obtention de dommages et intérêts principalement sur l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006, sinon subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE2.) demande cependant à voir déclarer la demande adverse irrecevable au motif que l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006 ne s'appliquerait pas en l'espèce. Elle fait valoir que ladite disposition légale ne concernerait que les demandes en obtention de dommages et intérêts en cas de non-respect de la condition du besoin personnel dans le chef du bailleur. Partant, sa responsabilité ne pourrait pas être engagée sur base de l'article précité alors qu'elle n'aurait pas résilié le Contrat de Bail pour ses besoins personnels.

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* ».

Quoique libellé de façon insatisfaisante au regard de l'hypothèse du motif des travaux de réfection, le principe de l'allocation de dommages et intérêts s'en dégage nettement étant entendu que le législateur a, contrairement à l'article 16 de la loi abrogée du 14 février 1955, entendu fixer un seuil minimal de dommages et intérêts correspondant à l'équivalent d'une année de loyers lorsqu'il s'avère que le motif de résiliation a été dolosif.

Ce texte ne fait donc aucune distinction selon que le motif de résiliation invoqué est le besoin personnel d'occupation, ou un autre motif grave prévu à l'article 12 de la Loi du 21 septembre 2006 (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 6 juillet 2010, n° 126118 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 23 mai 2023, TAL-2020-07875).

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006 est dès lors bien applicable au cas d'espèce, et il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts recevable sur base de l'article précité.

- Le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts

- *La responsabilité de l'ancien bailleur*

Il convient de noter que l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux dans les trois mois qui suivent le départ de l'ancien preneur aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail, a pour but de prévenir l'exercice abusif qu'un bailleur de mauvaise foi pourrait être amené à faire de son droit de reprise en invoquant un prétexte fallacieux pour se débarrasser d'un locataire et qui de façon délibérée ne fait pas ce qu'il avait déclaré vouloir entreprendre.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver et réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il est de jurisprudence constante que conformément à l'article précité, le demandeur a la charge de la preuve des faits qu'il invoque à l'appui de ses prétentions. Ce principe s'applique même lorsque la preuve a pour objet une proposition négative et reçoit application en cas de demande fondée sur l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006.

Pour que la responsabilité du bailleur soit engagée sur base du précité article, il suffit à l'ancien locataire de prouver le fait matériel consistant en la non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation dans les trois mois de son départ des lieux.

Cette preuve rapportée, le bailleur est responsable de plein droit. Il ne peut s'exonérer que par la preuve que dans les trois mois qui ont suivi le départ du locataire, des travaux de rénovation ou de transformation ont été entrepris de manière effective, ou qu'un cas de force majeure a empêché l'occupation des lieux aux fins évoquées dans la résiliation. La preuve d'une éventuelle absence de faute n'est pas pertinente à cet égard.

Appliqué au cas d'espèce, le Tribunal tient à relever que PERSONNE1.), en tant qu'ancien locataire, devrait donc établir le défaut d'exécution des travaux de rénovation complète par PERSONNE2.) dans les trois mois qui suivent son départ des lieux loués.

Il convient de rappeler que PERSONNE2.) a mentionné dans son courrier de résiliation du Contrat de Bail du 24 avril 2018 que :

*« (...) Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich den Mietvertrag vom 30. Januar 1996 mit der darin vorgesehenen Frist von 3 Monaten zum 31. Juli 2018 kündige.*

*Da Sie mir durch Ihren Anwalt mitteilen lassen, dass es Ihnen unmöglich ist zu der in dem Vorverkaufsvertrag vom 18. April gesetzter Frist die Wohnung zu verlassen oder sich im Guten anders mit mir zu einigen, und da die Wohnung, die sich laut Zeugen in einem desolaten und sehr schmutzigen Zustand befindet, welcher einem erfolgreichen Verkauf im Wege steht, muss ich eine Grundsanierung der Wohnung vor einem erneuten Anlauf zum Verkauf in Erwägung ziehen. Diese kann nur erfolgen wenn die Wohnung geräumt ist. »*

Il ressort clairement dudit courrier que le but de la résiliation du Contrat de Bail est la vente de l'Appartement et non pas des travaux de rénovation et qu'il ne s'agit que d'un moyen pour parvenir à une meilleure vente. Or, le transfert de propriété du logement ne peut pas constituer un motif grave et légitime au sens de l'article 12 (2), point c. de la Loi du 21 septembre 2006.

Il y a encore lieu de rappeler qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) a quitté l'Appartement dans le délai imparti indiqué dans ledit courrier de résiliation.

Force est partant de constater qu'à partir du 31 juillet 2018 au plus tard, PERSONNE1.) n'a plus eu accès aux lieux loués.

Or, conformément à la jurisprudence constante en la matière, PERSONNE1.), n'ayant plus accès à l'Appartement, devrait remporter, en l'espèce, la preuve de l'absence des travaux de rénovation complète dans l'Appartement par PERSONNE2.).

À l'examen des pièces soumises à l'appréciation du Tribunal actuellement saisi, il y a lieu de relever que le mandataire de PERSONNE1.) a déjà adressé à PERSONNE2.) un courrier en date du 18 septembre 2019, donc avant l'acte introductif de la présente instance du 7 avril 2021, en sollicitant la communication de *« (...) toutes les pièces concernant lesdits travaux (factures des divers corps de métier, travaux réalisés, ...) »*.

Par courrier du 19 septembre 2019 à l'attention du mandataire de PERSONNE1.), PERSONNE2.) a notamment répondu comme suit : *« (...) Il fallait donc faire des travaux importants de rénovation au départ de Monsieur*

*PERSONNE1.). Ces travaux ont été faits. Je n'ai pas de compte à rendre à Monsieur PERSONNE1.) sur ces travaux. ».*

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) a essayé d'obtenir des éléments concrets sur la réalité des travaux de rénovation complète, tels qu'annoncés par PERSONNE2.) dans le courrier de résiliation du Contrat de Bail du 24 avril 2018. Cependant, à défaut de volonté expresse de PERSONNE2.) d'être transparente sur l'exécution et sur l'envergure desdits travaux, PERSONNE1.) ne peut pas, sans avoir un quelconque accès à l'Appartement, rapporter la preuve du défaut des travaux de rénovation complète litigieux dans l'Appartement.

Dans de telles circonstances, et eu égard au fait que PERSONNE2.) n'a communiqué aucun élément ou documentation sur l'exécution des travaux de rénovation complète (« *Grundsaniierung* ») annoncés dans son courrier de résiliation du 24 avril 2018, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) se trouve dans l'impossibilité d'établir l'absence desdits travaux qui auraient dû être effectués dans les trois mois de son départ des lieux loués, donc à partir du 1<sup>er</sup> août 2018, par PERSONNE2.).

Conformément à un arrêt de la Cour de cassation du 8 décembre 2016 (n°95/16, numéro 3713 du registre), ayant cassé un arrêt de la Cour d'appel pour violation de l'article 1315 du Code civil en ayant requis d'une des parties la preuve impossible à établir un fait négatif (dans ce cas d'espèce : la preuve impossible à établir une absence de démarches), le Tribunal actuellement saisi ne peut pas requérir de PERSONNE1.), n'ayant plus accès à l'Appartement, la preuve impossible à établir un fait négatif, à savoir l'absence de travaux de rénovation complète dans l'Appartement par PERSONNE2.).

Dans les conclusions prises par le Parquet Général dans le cadre de l'affaire numéro 3713 du registre, il y a lieu de lire que : « *À première vue la réponse serait, conformément à la règle « actori incumbit probatio » qui résulte de l'article 1315, premier alinéa, du code civil, que cette preuve incombe au créancier, puisque c'est lui le demandeur. Le créancier devrait donc établir que le débiteur a par sa faute empêché l'accomplissement de la condition suspensive, notamment en ne faisant pas les démarches nécessaires auprès d'une banque en vue de l'obtention d'un prêt. Or, imposer dans un tel cas de figure la charge de la preuve au créancier, reviendrait à le contraindre à établir un fait négatif. Or, comment le créancier pourrait-il rapporter une telle preuve ? La preuve d'un fait négatif est impossible. Ainsi, il arrive que le juge renverse la*

*charge de la preuve en invoquant l'impossibilité de prouver un fait négatif. On admet néanmoins, de longue date, qu'un demandeur puisse être parfois amené à prouver des faits négatifs, d'autant que « la preuve d'un fait négatif se résume finalement dans la preuve du fait affirmatif contraire ». En principe, le demandeur doit établir de ce qui lui permet d'invoquer un droit, mais n'a pas à démontrer l'existence de ce qui aurait pu y faire l'obstacle. ».*

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le Tribunal actuellement saisi retient que PERSONNE1.) ne peut légitimement rapporter la preuve impossible, en n'ayant pas accès à l'Appartement, d'un fait négatif, c'est-à-dire le défaut des travaux de rénovation complète dans l'Appartement par PERSONNE2.).

Il appartient donc à PERSONNE2.), ayant même affirmé dans son courrier du 19 septembre 2019 à l'attention du mandataire de PERSONNE1.) que « Ces travaux ont été faits » (cf. Pièce n°11 de Maître Luc MAJERUS), d'établir l'exécution réelle des travaux de rénovation complète dans l'Appartement, tels qu'annoncés dans son courrier de résiliation du Contrat de Bail du 24 avril 2018 (cf. Pièce n°3 de Maître Luc MAJERUS).

À l'examen de l'ensemble des éléments versés aux débats par les parties litigantes, le Tribunal relève que PERSONNE2.) n'établit pas avoir réellement exécuté les travaux de rénovation complète dans l'Appartement, tels qu'annoncés à titre de motif de résiliation du Contrat de Bail dans son courrier de résiliation du 24 avril 2018, dans les trois mois après la sortie des lieux loués par PERSONNE1.) en date du 31 juillet 2018, donc pendant la période du 1<sup>er</sup> août 2018 au 31 octobre 2018 inclus.

Le Tribunal relève encore que PERSONNE2.) n'établit même pas avoir effectué des démarches concrètes et sérieuses pour entamer ces travaux de rénovation, moyennant la prise de contact avec des entreprises spécialisées en rénovation ou la sollicitation de devis.

Par voie de conséquence, le Tribunal arrive à la conclusion que PERSONNE2.) n'a jamais procédé aux travaux de rénovation complète dans l'Appartement (« *Grundsaniierung der Wohnung* »), tels qu'annoncés dans son courrier de résiliation du Contrat de Bail du 24 avril 2018.

Eu égard au fait que PERSONNE2.) n'établit nullement la réalisation des travaux de rénovation dans l'Appartement même après l'expiration de la

période des trois mois suivant la sortie des lieux loués par PERSONNE1.), le Tribunal relève qu'il est devenu oiseux de se prononcer quant aux raisons qui auraient empêché PERSONNE2.) d'entamer les travaux de rénovation endéans ledit délai de trois mois.

Partant, le moyen de la force majeure invoqué par PERSONNE2.) n'est pas à analyser par le Tribunal actuellement saisi.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en indemnisation fondée en principe.

- *L'indemnisation*

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, page 8).

La non-allocation du montant minimum de l'article 14 de la Loi du 21 septembre 2006 n'empêche, par ailleurs, pas le locataire de réclamer au bailleur, qui n'a pas occupé aux fins invoquées les lieux endéans le délai, des dommages-intérêts en raison des dommages moral et matériel subis par les locataires (*cf.* Cour d'appel 8 juin 2011, n° 35897 du rôle, Journal des Tribunaux Luxembourg 2012/3, n° 21, pages 80-81 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 23 mai 2023, TAL-2020-07875).

Le bailleur ne doit indemniser d'office que le dommage réellement subi et démontré. L'indemnisation forfaitaire à concurrence d'au moins une année de loyers n'est due qu'en cas de dol, qui est caractérisé lorsqu'il est établi qu'au jour de la résiliation, le bailleur n'avait pas l'intention de réaliser le besoin personnel (*cf.* T. HOSCHEIT, commentaire de l'arrêt du 8 juin 2011, Journal des Tribunaux Luxembourg 2012/3, n° 21, page 82).

Il y a partant lieu de noter qu'il appartient au locataire, donc en l'espèce à PERSONNE1.), de rapporter la preuve du caractère dolosif de la résiliation du Contrat de Bail par le bailleur, en l'occurrence PERSONNE2.).

Le Tribunal actuellement saisi note que PERSONNE1.) verse aux débats un compromis de vente portant sur l'Appartement et qui a été conclu le 14 septembre 2018 entre PERSONNE2.), son époux, en tant que parties venderesses, et le nouvel acquéreur.

Il y a également lieu de noter que la conclusion dudit compromis de vente n'est pas contestée par PERSONNE2.).

À l'examen dudit compris de vente, le Tribunal actuellement saisi relève que les propriétaires, à savoir PERSONNE2.) et son époux, ont expressément déclaré que l'Appartement est « *libre de tout locataire* ».

Le fait que PERSONNE2.) ait vendu l'Appartement endéans six semaines après que PERSONNE1.) a quitté l'Appartement le 31 juillet 2018 met en avant la réelle intention de PERSONNE2.) de procéder le plus rapidement à la vente de l'Appartement sans qu'un locataire s'y trouve encore.

En outre, le Tribunal relève, afin d'être complet, qu'il ressort des éléments soumis à son appréciation que PERSONNE2.) a déjà adressé le 18 avril 2018 (donc six jours avant le courrier de résiliation du 24 avril 2018) un courrier à PERSONNE1.) par le biais duquel elle l'a informé que l'Appartement vient d'être vendu et qu'il devra quitter l'Appartement pour le 31 mai 2018.

Comme déjà plus amplement développé ci-avant, eu égard au fait que PERSONNE2.) n'a même pas sollicité des devis en vue des travaux de rénovation annoncés dans son courrier de résiliation du 24 avril 2018, et eu égard au fait que PERSONNE2.) a eu une intention ferme de vendre l'Appartement, soutenu par le fait qu'elle et son époux ont conclu un compromis de vente six semaines après la sortie des lieux loués par PERSONNE1.), le Tribunal actuellement saisi retient que PERSONNE2.) n'a jamais eu l'intention réelle de procéder à de quelconques travaux de rénovation dans l'Appartement.

Le dol dans le chef de PERSONNE2.) est partant établi.

Il convient de rappeler que l'article 14, alinéa 3 de la Loi du 21 septembre 2006 dispose que : « *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* ».

Aux termes de ses dernières conclusions, PERSONNE1.) demande l'allocation d'un montant de 13.800 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel ainsi que d'un montant de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral, outre les intérêts.

Il ressort du Contrat de Bail que le loyer mensuel s'élevait à un montant de 27.000 LUF, correspondant à 669,30 euros. Le Tribunal actuellement saisi note qu'une éventuelle augmentation du loyer n'est pas étayée par les éléments soumis à son appréciation. Par conséquent, conformément à l'article 14, alinéa 3 de la Loi du 21 septembre 2006, l'indemnisation minimale à prononcer s'élèvera dès lors à 8.031,60 euros (669,30 euros x 12 mois) à titre du préjudice matériel subi.

En fixant seulement un minimum de l'indemnisation, le législateur a nécessairement au Tribunal actuellement saisi d'aller au-delà de ce minimum pour autant qu'un dommage supplémentaire soit établi (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 26 mars 2024, TAL-2021-06525).

Eu égard aux circonstances de l'espèce, et notamment au fait que PERSONNE1.) s'est vu résilier le Contrat de Bail après vingt-deux ans, l'obligeant à trouver rapidement un nouveau logement, et qu'il s'est avéré que la résiliation a été basée sur de fausses prémisses, il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

En application de l'article 14, alinéa 3 de la Loi du 21 septembre 2006, ainsi qu'eu égard aux circonstances de l'espèce, il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) le montant de 9.031,60 euros (8.031,60 euros à titre de préjudice matériel et 1.000 euros à titre de préjudice moral).

Il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) fondée à concurrence d'un montant de 9.031,60 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 avril 2021, jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE2.) demande à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des dommages et intérêts d'un montant de 5.000

euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

Elle soutient que malgré le fait que le Contrat de Bail ait été résilié d'un commun accord des parties, PERSONNE1.) l'aurait quand même assignée en justice afin de réclamer un dédommagement pour rupture abusive du Contrat de Bail.

Dans la mesure où il résulte des pièces versées aux débats que le Contrat de Bail a été résilié par PERSONNE2.) et eu égard au sort réservé à la demande de PERSONNE1.), la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est d'emblée à rejeter pour être non fondée

### **Quant aux demandes accessoires**

#### **Indemnité de procédure**

PERSONNE1.) entend voir condamner PERSONNE2.) à une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) réclame une indemnité de procédure de 3.000 euros.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article précité et de condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE2.), succombant à l'instance, est cependant à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), il convient de rappeler qu'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 (cf. CSJ, 8 octobre 1974, Pasicrisie 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.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

### Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les demandes principales de PERSONNE1.) et la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), en la forme,

déclare recevable et fondée la demande de PERSONNE1.) à concurrence d'un montant de 9.031,60 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 avril 2021, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant condamne PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), à payer à PERSONNE1.) le montant de 9.031,60 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 7 avril 2021, jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déclare fondée à concurrence de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, condamne PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

déclare non fondée la demande de PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), en allocation 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 d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), épouse PERSONNE3.), aux frais et dépens de l'instance.