

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 54/08 ( XIe section)**

---

**Audience publique du vendredi vingt-neuf février deux mille huit**

Numéro 106529 du rôle

Composition:

Marie-Anne MEYERS, juge-président,  
Carole BESCH, juge,  
Claude METZLER, juge,  
Alix GOEDERT, greffière.

---

**ENTRE**

1. PERSONNE1.) et son épouse,
2. PERSONNE2.), employée de l'Etat, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**demandeurs** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Josiane GLODEN, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 15 décembre 2006,

**défendeurs sur reconvention,**

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1. PERSONNE3.), pensionné et son épouse,
2. PERSONNE4.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**défendeurs** aux fins du prédit exploit Josiane GLODEN,

**demandeurs par reconvention,**

comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL :

Ouï PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), par l'organe de leur mandataire Maître Gérard A. Turpel, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Ouï PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), par l'organe de leur mandataire Maître Marc Theisen, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 30 janvier 2008.

Par exploit d'huissier du 15 décembre 2006, enrôlé le 31 janvier 2007, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de les entendre condamner à leur payer le montant de 10.411,56.-€ avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500.-€

A la base de leur demande, les époux GROUPE1.) exposent que suivant contrat de bail du 30 septembre 2002, ils ont loué une maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) pour un loyer mensuel de 867,63.-€

Le contrat de bail avait été prévu pour une durée d'un an. Ce contrat n'a pas été résilié à son terme et les locataires sont restés dans les lieux, de sorte qu'un contrat de bail oral aurait succédé au contrat de bail écrit du 30 septembre 2002.

Par courrier du 11 avril 2005, les époux GROUPE2.) ont notifié aux époux GROUPE1.) qu'ils résilient le contrat de bail avec effet au 30 septembre 2005 au motif suivant :

«(...) En étant chez vous au mois de novembre 2004, je vous avais aviser de vous chercher un autre logement vu la situation de ma femme. Depuis elle a été à plusieurs fois hospitalisées et le docteur traitant m'a dit qu'elle serait mieux à ADRESSE4.)(...) ».

En date du 30 janvier 2006, un nouveau courrier a été adressé aux époux GROUPE1.) contenant également comme motif l'état de santé de Madame PERSONNE4.).

Les locataires font valoir qu'ils ont quitté les lieux le 31 mars 2006 et que depuis leur départ les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées dans la lettre de résiliation.

Le motif invoqué aurait été dolosif de sorte qu'ils demandent sur base de l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006, des dommages et intérêts équivalent au montant des loyers d'une année soit 10.411,56.-€

Par conclusions du 17 septembre 2007, ils augmentent leur demande du montant de 10.000.-€ qu'ils réclament à titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi.

Les époux GROUPE2.) font valoir qu'ils avaient résilié le bail au motif de leur permettre de résider plus près de l'hôpital. Ils expliquent qu'ils n'ont pas encore pu habiter la maison au motif qu'ils doivent la rénover, vu l'état de celle-ci après le départ des locataires et que l'état de PERSONNE4.) ne le permettait plus. Celle-ci serait en effet tombée en grave dépression nerveuse à la vue de l'état désastreux de la maison.

A titre reconventionnel, les époux GROUPE2.) demandent la somme de 23.067,82.-€ à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel par eux subi et équivalent au coût de la remise en état des lieux suite au départ des locataires. Ils demandent également le montant de 3.000.-€ à titre de dommages et intérêts pour leur préjudice moral.

### **La compétence du tribunal saisi :**

L'action en dommages-intérêts, formée par le preneur contre le bailleur qui a négligé d'occuper les lieux loués aux fins admises par le juge comme motif de la résiliation du bail dans le mois qui suit le départ du preneur, prend sa source dans l'article 1382 du code civil et doit être portée devant la juridiction compétente d'après les règles du droit commun (Diekirch, 19 décembre 1956, P.17,80)

Il s'ensuit que le tribunal d'arrondissement est en l'espèce compétent pour statuer sur la demande principale.

En ce qui concerne le moyen d'incompétence soulevé par le demandeur à l'égard de la demande reconventionnelle, il faut constater que celle-ci a trait aux dégâts causés par les locataires à la maison durant le bail d'habitation ainsi qu'au préjudice moral en découlant. Il s'agit dès lors d'une demande du bailleur contre le preneur relative à l'exécution du contrat de bail. Il est de principe que le tribunal d'arrondissement est juge de droit commun et qu'il a compétence à connaître de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'a pas été attribuée à une autre juridiction. Or, en matière de bail à loyer, et plus particulièrement en matière de contestation entre bailleurs et preneurs relative à l'exécution des baux d'immeubles, le juge de paix s'est vu attribuer compétence à statuer en cette matière.

Il s'ensuit que le tribunal d'arrondissement n'est pas compétent pour connaître de la demande reconventionnelle.

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

### **Le Fond :**

#### Quant à la loi applicable :

Les demandeurs se basent sur la loi du 21 septembre 2006 au motif que celle-ci a abrogé la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer.

Il résulte de l'article 2 du Code civil que la loi ne dispose que pour l'avenir et qu'elle n'a point d'effet rétroactif ; en vertu de cette règle et hormis le cas où le législateur a expressément manifesté la volonté de conférer à la loi nouvelle un effet rétroactif, la loi ancienne continue à s'appliquer aux situations juridiques qui ont pris naissance sous son empire.

Force est de constater qu'en se limitant dans l'article 34 de la loi du 21 septembre 2006 à déclarer abrogée la loi modifiée du 14 février 1955, le législateur n'a pas entendu assortir la loi nouvelle d'un effet rétroactif.

Comme, par ailleurs, les faits juridiques gisant à la base de la présente demande en dommages-intérêts, à savoir le départ des époux GROUPE1.) des lieux en question et leur non-occupation subséquente par les époux GROUPE2.), se sont produits sous l'empire de la loi ancienne, il y a lieu d'appliquer en l'espèce l'article 16 de la loi du 14 février 1955.

Quant à l'article 16 de la loi du 14 février 1955 :

Aux termes de cet article, sauf cas de force majeure, l'ancien preneur a droit à des dommages-intérêts si, dans le mois qui suit son départ, les lieux loués ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement. La partie lésée a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

L'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955 qui, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages et intérêts en cas de non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif la résiliation du bail dans le mois qui suit le départ de l'ancien preneur, a pour but de prévenir un 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.

Il se dégage de l'article 16 de la loi sur les baux à loyer que le droit de l'ancien preneur à des dommages-intérêts ne s'ouvre pas au profit de l'ancien preneur dans le cas où l'ancien bailleur établit que par suite d'un cas de force majeure il n'a pu occuper les lieux anciennement loués dans le mois du départ de l'ancien preneur de ces lieux.

De plus, le cas de force majeure n'est susceptible d'exonérer l'ancien bailleur de la responsabilité encourue du fait qu'il n'aurait pas occupé les lieux dans le délai prévu par l'article 16 précité, si cette rupture est intervenue dans le délai d'un mois à partir du départ du locataire et, en cas de travaux entamés dans le délai de ce mois, au cours des travaux normalement continués.

Les parties ne s'accordent pas sur la date du départ des locataires. Les locataires font valoir qu'ils ont quitté les lieux le 31 mars 2006 tandis que les propriétaires font valoir que le départ des locataires a eu lieu le 21 avril 2006, date à laquelle les clés de la maison ont été déposées dans leur boîte à lettres.

Conformément à l'article 1315 du code civil, 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 encore application en cas de demande fondée sur l'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955. (trib. Lux. 9.12.1993, 3e section n°168/93 et 170/93; trib. Lux 9.12.1992 8e section n° 830/92) Il faut mais il suffit que le preneur établisse que dans le mois de son départ, les lieux loués n'ont pas été occupés aux fins invoquées comme motif de résiliation du bail (Cour d'Appel 12.11.1991 P.28.199; Cour 5.5.1992 n°13274 du rôle).

Il s'ensuit qu'il appartient aux locataires de rapporter la preuve de la date de leur déguerpiement afin d'établir à partir de quel jour le délai d'un mois prévu par l'article 16 précité a commencé à courir.

Or, à défaut de tout élément établissant qu'ils sont partis fin mars et en l'absence de toute contestation de leur part quant à la date du dépôt des clés dans la boîte aux lettres des propriétaires, il faut admettre que le départ effectif a eu lieu le jour de ce dépôt, à savoir le 21 avril 2006.

Il est cependant constant en cause que les lieux ne sont toujours pas habités par les propriétaires.

Les époux GROUPE2.) soutiennent qu'ils ont été empêchés d'occuper les lieux aux fins voulues en raison de circonstances constitutives d'un cas de force majeure.

Ils exposent que depuis le départ des locataires l'état de santé de Mme PERSONNE4.) s'est empiré à tel point que tout déménagement est actuellement à exclure. Ils s'appuient sur un certificat médical établi par le Dr PERSONNE5.), spécialiste en Neuro-Psychiatrie, qui « certifie avoir en traitement depuis plusieurs années Madame PERSONNE4.). Madame PERSONNE4.) présente un trouble anxieux ainsi que des états dépressifs majeurs d'intensité sévère avec des éléments psychotiques. Vers avril/mai 2006, Madame PERSONNE4.) a de nouveau présenté une décompensation psychotique importante, en partie réactionnelle aux soucis que se fait cette patiente pour sa fille qui présente une schizophrénie paranoïde et qui nécessite de très nombreuses hospitalisations en service psychiatrique fermé. Madame PERSONNE4.) était incapable de déménager dans la période de mai 2006 jusqu'à encore aujourd'hui, où son état est très précaire, toujours au bord d'une hospitalisation. »

Les époux GROUPE1.) contestent que l'état de santé du preneur soit constitutif d'un cas de force majeure, au motif qu'il ne serait pas extérieur au preneur.

L'exception indiquée à l'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955, à savoir le cas de force majeure, vise un événement imprévisible et irrésistible, non imputable au bailleur ou à ses proches.

Il est admis en jurisprudence que «la maladie, irrésistible, constitue un événement de force majeure, bien que n'étant pas extérieure» (Cass. Fr. 1<sup>ère</sup> civ. 10 février 1998). Récemment l'Assemblée plénière de la Cour de Cassation française dans un arrêt du 14 avril 2006 (n°538) a retenu que la force majeure est caractérisée si la maladie «présentait un caractère imprévisible lors de la conclusion du contrat et irrésistible au moment de son exécution»

En ce qui concerne l'irrésistibilité, il ne peut y avoir exonération au titre de la force majeure que si l'événement allégué a rendu impossible l'observation du devoir ou l'exécution de l'obligation. Il n'en est ainsi que si l'événement 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).

En l'espèce il faut constater qu'après le départ des locataires l'état de santé de Madame PERSONNE4.) s'est dégradé de telle manière que son médecin traitant l'a jugée incapable de déménager. Tout déménagement dans les lieux anciennement loués dans le délai prévu par la loi était dès lors impossible, comme l'atteste le Dr PERSONNE5.).

Quant à la condition de l'imprévisibilité, celle-ci consiste pour l'agent, à n'avoir pu prévoir l'événement 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 événement 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)

Si l'état de santé de Madame PERSONNE4.) préexistait à l'époque de la résiliation étant donné qu'il constituait le motif de la résiliation du contrat de bail, il n'est cependant pas établi par les éléments dont dispose le tribunal qu'il avait été prévisible que cet état de santé s'empirerait de telle façon à empêcher tout déménagement dans les lieux anciennement loués.

L'état de santé de la défenderesse constitue dès lors un cas de force majeure pouvant exonérer les bailleurs de leur obligation prévue à l'article 16 de la loi précitée.

Il s'ensuit que la demande n'est pas fondée.

Aucune des parties ne justifiant cependant de l'iniquité prévue à l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 30 janvier 2008,

se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle,

se déclare compétent pour le surplus,

reçoit la demande principale,

la dit non fondée,

dit la demande de PERSONNE3.) et de son épouse PERSONNE4.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marc Theisen qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.