

Audience publique du 6 décembre 2012

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

AAAA,

demanderesse, comparant par Maître Matthias LINDAUER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **FATOKUN Joël**, et son épouse

2) **FATOKUN Adebimpe**,

demeurant tous deux à L-3840 Schifflange, 42, rue de Hédange,

défendeurs, comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 16 avril 2012 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 10 mai 2012,

Après deux remises sollicitées par les parties l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 8 novembre 2012, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail signé le 6 avril 2010, AAAA a donné en location à BBBB et à CCCC le logement **** moyennant paiement d'un loyer mensuel de 288,96 € payable au début de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée indéterminée, a pris effet le 1^{er} mai 2010.

Par requête déposée le 16 avril 2012 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA fait convoquer BBBB et son épouse CCCC à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour les entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts des locataires, et ce endéans la huitaine de la notification du jugement à intervenir après avoir constaté principalement que les locataires ont fait une fausse déclaration considérée comme une faute grave valant motif légitime de résiliation du contrat de bail. A titre subsidiaire, il demande au tribunal de *constater que le bailleur a signé le contrat de bail sur la base d'un dol initié par BBBB* et de déclarer le contrat de bail par voie de conséquence nul et de nul effet.

En tout état de cause. AAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à voir condamner les défendeurs solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout à lui payer une indemnité de 600 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et il se réserve tous droits, notamment celui de réclamer les loyers à échoir.

Moyens et prétentions des parties

AAAA base sa demande sur les dispositions de l'article 4 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement qui dispose que « *ne peuvent être admis aux logements que les ménages qui ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes d'un logement et qui ne jouissent d'aucun droit d'habitation* ».

A l'appui de sa demande le fonds du logement fait valoir que BBBB n'a pas respecté cette condition en signant le contrat de bail pour la raison qu'il était propriétaire d'un immeuble sis au Nigéria lors de la conclusion du contrat de bail et il se réfère à ce sujet à une copie du dossier que le Fonds National de Solidarité lui a transmis.

AAAA en conclut que BBBB a fait, lors de la signature du contrat de bail, une fausse déclaration pour pouvoir bénéficier d'un logement social, ce qui constituerait un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail aux torts exclusifs des parties défenderesses.

AAAA informe par ailleurs le tribunal qu'il a déjà résilié le contrat de bail par lettre recommandée du 9 septembre 2011 avec effet au 1^{er} novembre 2011 et que suite à des pourparlers, il a accepté de repousser l'effet de la résiliation au 1^{er} février 2012. Néanmoins, les parties défenderesses n'auraient toujours pas quitté les lieux loués.

CCCC et BBBB concluent à l'irrecevabilité de la requête de AAAA, sinon à la voir déclarer prématurée, en exposant que AAAA, en tant qu'établissement public et par conséquent soumis aux dispositions du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de

l'Etat et des communes, aurait violé les principes édictés à l'article 9 alinéa 1^{er} du règlement grand-ducal précité du 8 juin 1979. Le régime de droit commun relatif aux baux à loyer serait inapplicable en l'espèce.

Ils font en effet grief à AAAA d'avoir résilié le contrat de bail unilatéralement en méconnaissant les dispositions de l'article 9 du règlement grand-ducal précité qui prévoit « *Sauf s'il y a péril en la demeure, l'autorité qui se propose de révoquer ou de modifier d'office pour l'avenir une décision ayant créé ou reconnu des droits à une partie, ou qui se propose de prendre une décision en dehors d'une initiative de la partie concernée, doit informer de son intention la partie concernée en lui communiquant les éléments de fait et de droit qui l'amènent à agir* ».

Quant au fond BBBB-CCCC concluent au rejet de la demande adverse. Ils exposent que BBBB a transféré à son fils aîné l'immeuble sis au Nigéria par acte sous seing privé du 18 novembre 2007, pour voir retenir qu'à la conclusion du contrat de bail BBBB n'était ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote d'un logement et ne jouissait d'aucun droit d'habitation dans un autre logement.

BBBB déclare avoir été de bonne foi et il conteste avoir donné de fausses informations au AAAA lors de la signature du contrat de bail.

Les époux BBBB-CCCC reprochent encore au AAAA de s'être basé sur les décisions rendues par le Conseil Arbitral en date du 26 mars 2012 et par le Conseil Supérieur en date du 13 décembre 2010, décisions prises à un moment où les parties défenderesses n'étaient pas encore en possession de l'extrait du registre officiel du 29 septembre 2011.

Cet extrait du 29 septembre 2011 du registre de leur pays d'origine, constituerait un document officiel établissant que BBBB a transféré la propriété de l'immeuble sis au Nigéria à son fils aîné DDDD en date du 18 novembre 2007. Ils en concluent qu'au moment de la signature du contrat de bail avec AAAA BBBB n'était plus propriétaire d'un immeuble pour faire échec au reproche formulé par AAAA d'avoir fait une fausse déclaration lors de la signature du bail.

Pour établir que le transfert de propriété a effectivement eu lieu le 18 novembre 2007, les époux BBBB-CCCC demandent au tribunal de saisir Madame Véronique DE RYCHERE, Chargée des Affaires Juridiques du Haut Commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés afin de l'éclairer sur le droit coutumier nigérian.

Les époux BBBB-CCCC indiquent que dans l'hypothèse où AAAA continuerait à arguer le document du 18 novembre 2007 faisant état du transfert de propriété de faux, il lui appartiendrait de s'inscrire en faux contre le document en question.

Les époux BBBB-CCCC concluent encore au rejet de la pièce n° 2 de la farde de pièces du AAAA (questionnaire de l'immeuble sis à l'étranger que le Fonds

National de Solidarité a demandé à BBBB de remplir) pour cause de violation de la législation en vigueur en matière de la protection des données.

Ils demandent par ailleurs au tribunal de constater que la résiliation du contrat de bail par AAAA est intervenue en violation des dispositions-mêmes du contrat de bail qui prévoit que le bailleur a le droit de dénoncer le bail si le locataire n'apporte pas la preuve qu'il n'est ni propriétaire ni usufruitier d'un logement et que dans ce cas le locataire devra quitter le logement dans un délai de douze mois.

Les époux BBBB-CCCC concluent finalement au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure, de même qu'ils s'opposent à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

AAAA réplique qu'en l'espèce les parties sont liées par un contrat de bail de sorte qu'il y aurait lieu à application de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer. Ne s'agissant pas d'un contentieux administratif, les dispositions du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 précité ne s'appliqueraient pas en l'espèce.

Il conclut encore au rejet de la pièce intitulée « Deed of transfer » pour être rédigée dans une langue non officielle, en l'espèce en anglais.

Par ailleurs, il y aurait lieu de prendre en compte la situation au moment de la conclusion du contrat de bail, soit le 6 avril 2010, date à laquelle le transfert de propriété n'aurait pas encore eu lieu étant donné que les parties défenderesses resteraient en défaut d'établir que le transfert de propriété a eu lieu lors de la signature du « deed of transfer », soit le 18 novembre 2007 et non pas seulement lors de sa transcription le 29 septembre 2011.

Motifs de la décision

- La recevabilité de la requête introduite par AAAA

AAAA est un bailleur social donnant en location des logements à des ménages remplissant les conditions fixées par le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 modifié par les règlements grand-ducaux du 6 avril 2009 et 18 mars 2008 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le contrat de bail conclu entre parties prévoit que « le bailleur a le droit de dénoncer le bail si le locataire n'apporte pas la preuve qu'il n'est ni propriétaire ni usufruitier d'un logement. Dans ce cas, le locataire devra quitter le logement dans un délai de douze mois. »

Le contrat de bail reprend dès lors les termes de l'article 4 du règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 précité et il précise que pour les questions non autrement traitées dans le présent contrat de bail, les parties contractuelles

déclarent expressément se soumettre aux dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer en vigueur.

Le règlement grand-ducal précité du 8 juin 1979 sur lequel se basent BBBB-CCCC dispose dans son article 6 que toute décision administrative doit baser sur des motifs légaux et qu'elle doit formellement indiquer les motifs par l'énoncé au moins sommaire de la cause juridique qui lui sert de fondement et des circonstances de fait à sa base lorsqu'elle (...) révoque ou modifie une décision antérieure, sauf si elle intervient à la demande de l'intéressé et qu'elle y fait droit.

En l'espèce, AAAA n'a cependant pas révoqué ou modifié d'office pour l'avenir une décision ayant créé ou reconnu des droits à une partie, ou pris une décision en dehors d'une initiative de la partie concernée, mais AAAA demande au tribunal siégeant en matière de bail à loyer à voir résilier judiciairement le contrat de bail conclu entre parties pour non-respect par les locataires des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Au vu des considérations qui précèdent, le tribunal retient que la demande en résiliation judiciaire du contrat de bail ne constitue pas une décision susceptible d'un recours administratif, mais simplement une décision prise par AAAA en sa qualité de bailleur.

Il s'ensuit que la requête du AAAA est à déclarer recevable.

- Le motif grave et légitime

AAAA invoque comme motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail conclu entre parties le fait que BBBB a déclaré lors de la signature du contrat de bail, être ni propriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote d'un logement alors qu'il était propriétaire à ce moment d'un immeuble sis au Nigéria.

Etant donné que le contrat de bail a été conclu par AAAA, il convient de se référer aux dispositions du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 précité pour connaître les motifs graves et légitimes entraînant la résiliation du contrat de bail.

Aux termes de l'article 35 du règlement grand-ducal modifié du 16 novembre 1998 « *Sont considérés comme motifs graves et légitimes entraînant la résiliation du contrat :*

- *la sous-location et la cession partielle ou totale à un tiers ;*
- *le défaut d'occupation effective et continue des lieux par le ménage occupant, sauf en cas d'absence légitimement motivée ;*
- (...);
- *toute déclaration inexacte ou incomplète, faite de mauvaise foi, concernant les revenus et la fortune du ménage-occupant ayant pu avoir une influence sur la décision du promoteur à mettre à sa disposition le logement. »*

Il appartient dès lors au AAAA d'établir que BBBB était encore propriétaire de l'immeuble sis au Nigéria lors de la signature du contrat de bail, qu'il a fait une

déclaration inexacte ou incomplète en signant le contrat de bail prévoyant dans son corps que *le bailleur a le droit de dénoncer le bail si le locataire n'apporte pas la preuve qu'il n'est ni propriétaire ni usufruitier d'un logement*, qu'il a fait cette prétendue déclaration inexacte ou incomplète de mauvaise foi et que cette déclaration a pu avoir une influence sur la décision du promoteur à mettre à sa disposition ledit logement.

En l'espèce, AAAA se base sur la décision rendue le 26 mars 2010 par le Conseil Arbitral des Assurances Sociales, confirmée le 13 décembre 2010 par le Conseil Supérieur des Assurances Sociales pour voir retenir que BBBB était propriétaire de l'immeuble sis au Nigéria au moment de la conclusion du contrat de bail. Il verse encore parmi ses pièces un questionnaire rempli et signé par BBBB le 22 novembre 2007 à la demande du Fonds National de Solidarité, questionnaire que le Fonds National de Solidarité a transmis en copie au AAAA.

BBBB-CCCC concluent au rejet de cette pièce pour cause de violation de la législation en matière de protection des données.

Les décisions sur lesquelles se base AAAA retiennent que BBBB n'a pas rapporté la preuve du transfert de propriété allégué en l'absence de pièces probantes, tel un extrait cadastral, un extrait d'un registre foncier ou toute autre pièces émanant d'une autorité publique et de nature à fournir des éclaircissements sur le transfert de propriété allégué.

Actuellement, BBBB verse cependant un document officiel, à savoir un extrait du registre du pays d'origine des parties défenderesses, à savoir le Nigéria, daté au 29 septembre 2011 et qui fait état de l'enregistrement du « Deed of transfer » signé le 18 novembre 2007 entre BBBB et son fils aîné.

AAAA conclut au rejet de l'extrait versé en cause au motif que ce document serait rédigé « dans une langue non officielle au Grand-duché de Luxembourg, en l'occurrence l'anglais ».

La loi du 24 février 1984 sur le régime des langues prévoit en son article 3 sous l'intitulé « Langues administratives et judiciaires » qu'en matière administrative, contentieuse ou non contentieuse, et en matière judiciaire, il peut être fait usage des langues française, allemande ou luxembourgeoise, sans préjudice des dispositions spéciales concernant certaines matières. Cette disposition vise l'usage des langues pratiquées au prétoire et dans les écrits judiciaires tels notamment les jugements et les conclusions échangées entre parties au litige. Elle ne saurait s'appliquer aux pièces, par définition préexistantes au lancement d'une action judiciaire devant les juridictions luxembourgeoises. En ce qui concerne les pièces, l'ordre public du régime des langues cède la place à l'ordre privé et le seul critère pour l'admission de pièces en une langue différente de celles énumérées à l'article 3 de la loi du 24 février 1984 est la bonne compréhension de leur contenu par tous les intervenants au procès, c'est-à-dire les membres de la juridiction saisie, les avocats et leurs parties (cf Trib. d'Arr. Lux, 2^{ème} chambre, 19 mai 2006, no. rôle 97527).

En l'espèce, l'extrait est effectivement rédigé en langue anglaise, mais le tribunal considère que AAAA n'a pas pu se méprendre ni sur son contenu ni sur sa portée étant donné que ledit document lui a été versé avant l'audience parmi les pièces communiquées le 31 octobre 2012 par BBBB et son épouse CCCC, de sorte que AAAA a pu utilement préparer et présenter ses moyens de défense, et pour la raison que ladite pièce a été librement débattue lors des plaidoiries.

La demande de rejet de AAAA de ladite pièce est dès lors à écarter.

Contrairement aux développements des époux FATOKUN, AAAA n'a à aucun moment argué la pièce transcrivant le transfert de propriété de faux, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'attarder à ce point.

AAAA est seulement d'avis que BBBB, en signant le contrat de bail malgré la stipulation y contenue suivant laquelle *le bailleur a le droit de dénoncer le bail si le locataire n'apporte pas la preuve qu'il n'est ni propriétaire ni usufruitier*, a fait une fausse déclaration qu'elle invoque comme motif grave pour justifier la résiliation dudit contrat de bail.

Au regard de l'extrait de transcription du transfert de propriété, le tribunal n'est toutefois pas en mesure de déterminer si le transfert de propriété a eu lieu lors de la signature du « Deed of transfer » le 18 novembre 2007 ou si le transfert de propriété s'est seulement opéré lors de la transcription du « Deed of transfer » le 29 septembre 2011.

La copie du « questionnaire » transmise par le Fonds National de Solidarité est sans incidence sur la solution du présent litige de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser si la pièce a été reproduite en violation de la législation en vigueur en matière de protection des données.

AAAA reste dès lors en défaut d'établir que lors de la signature du contrat de bail BBBB était encore propriétaire de l'immeuble sis au Nigéria.

D'ailleurs, même dans l'hypothèse où le transfert de propriété ne s'est opéré qu'en date du 29 septembre 2011, soit après la signature du contrat de bail, toujours est-il que AAAA reste en défaut d'établir que BBBB était de mauvaise foi lors de la signature du contrat de bail.

Il est en effet constant en cause que BBBB a obtenu le statut de réfugié par décision du Tribunal administratif du 27 septembre 2007 (rôle no 23.282) qui a motivé sa décision par le fait que BBBB est recherché au Nigéria comme opposant politique, qu'il est toujours actuellement recherché en raison de son engagement politique au sein du parti AD et que sa tête a même été mise à prix.

BBBB explique qu'il a choisi de faire venir uniquement son épouse CCCC au Luxembourg en application de l'article 12.1.§3 de la Directive 2003/86/CE du Conseil qui permet le regroupement familial, mais qu'il n'a pas voulu déraciner ses cinq enfants, raison pour laquelle il aurait cédé la propriété de l'immeuble

sis au Nigéria à son fils aîné afin qu'il puisse subvenir aux besoins de ses frères et sœurs.

Au vu des considérations qui précèdent, BBBB a légitimement pu penser lors de la signature du contrat de bail, et ce même dans l'hypothèse où le transfert de propriété à son fils ne s'était pas encore opéré, que l'immeuble sis au Nigéria ne lui servirait plus de logement pour la raison qu'il ne pourrait plus se rendre au Nigéria sans avoir à craindre de subir des persécutions.

Il s'ensuit que AAAA reste en défaut d'établir que BBBB a, lors de la signature du contrat de bail, fait une fausse déclaration et qu'elle aurait été faite de mauvaise foi.

La demande en résiliation judiciaire du contrat de bail est dès lors à déclarer non fondée à défaut de motif grave établi par AAAA dans le chef des locataires.

A titre superfétatoire le tribunal donne à considérer qu'il est inconcevable que l'Etat luxembourgeois confère à une personne déterminée le statut de réfugié tout en refusant de mettre à sa disposition un logement pour la seule et unique raison que cette personne est propriétaire d'un immeuble dans le pays duquel il a précisément fui pour des raisons politiques.

L'exécution provisoire

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Eu égard à l'issue du présent litige, la demande en exécution provisoire est sans objet.

L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 ; arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

AAAA ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

dit **recevable** la demande introduite par AAAA ;

la dit **non fondée** ;

dit qu'il n'y a pas lieu à résiliation du contrat de bail conclu entre parties ;

dit qu'il n'y a pas lieu à condamner CCCC et BBBB au déguerpissement ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

dit **non fondée** la demande de AAAA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne AAAA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES