

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3187/23
L-BAIL-437/23

Audience publique extraordinaire du 7 décembre 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) (SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, sinon par son Directeur, Monsieur **PERSONNE1.)** et inscrit au registre de commerce et des sociétés sous le numéro **NUMERO1.)**

partie demanderesse

comparant par **PERSONNE2.)**, représentant la **SOCIETE1.) SA** en vertu d'une procuration écrite

e t

PERSONNE3.), demeurant à **L-ADRESSE2.)**

partie défenderesse

étant présente à l'audience du 16 novembre 2023

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 5 juillet 2023.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 28 août 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience publique du 16 novembre 2023.

A la prédite audience, PERSONNE2.), représentant la SOCIETE1.) en vertu d'une procuration écrite et PERSONNE3.), furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par une requête déposée au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, la société SOCIETE1.) (ci-après « la SOCIETE1. ») a sollicité la convocation de PERSONNE3.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer pour:

- voir dire que le contrat de bail conclu entre parties a été régulièrement résilié le 8 février 2023 avec effet au 14 avril 2023,
- sinon voir dire que le contrat de bail est résilié moyennant un délai de préavis de trois mois avec effet au 8 mai 2023,
- voir dire que le bail est résilié aux torts et griefs exclusifs de la locataire,
- voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse dans un délai de 15 jours à compter du jugement à intervenir,
- voir condamner la défenderesse aux frais et dépens de l'instance et voir instaurer le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les moyens et prétentions de la SOCIETE1.)

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE3.) a bénéficié depuis son inscription en 2004 sur la liste d'attente en vue de l'obtention d'un logement locatif de trois logements sociaux, dont le dernier à L-ADRESSE2.) qu'elle occupe encore à l'heure actuelle.

Dans le cadre de la relation contractuelle entre parités, PERSONNE3.) a signé le 30 mars 2022 une déclaration sur l'honneur attestant qu'aucune des personnes

composant son ménage n'est propriétaire ou usufruitier d'un autre logement au Luxembourg ou à l'étranger.

Lors de la signature du contrat de bail du 7 juin 2022 relatif au logement susmentionné, PERSONNE3.) a confirmé ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un quelconque logement et a accepté qu'il s'agit d'une condition pour bénéficier dudit logement.

Il s'est cependant avéré aux termes des aveux de PERSONNE3.) et d'un extrait du livre foncier que la défenderesse est propriétaire d'un immeuble au Portugal.

Par un courrier du 23 janvier 2023, PERSONNE3.) informa la SOCIETE1.) de l'impossibilité de vendre ledit immeuble portugais alors qu'il était grevé d'une procédure judiciaire.

Par un courrier du 31 janvier 2023, PERSONNE3.) s'est excusée en reconnaissant son erreur dans le sens où elle aurait omis d'indiquer qu'elle était propriétaire d'un immeuble à l'étranger. La SOCIETE1.) souligne qu'il ressort de ce courrier que cette omission a été faite délibérément par PERSONNE3.) qui s'est exprimée de la façon suivante : « *quand j'ai su qu'il fallait déclarer les propriétés à l'étranger, j'ai volontairement omis de vous en informer car j'étais dans une situation financière précaire* » et « *Je suis consciente de mon erreur et j'assume ma responsabilité.* » tout en informant que la valeur de l'immeuble en question s'élevait à 51.176,30 euros.

Par un courrier du 8 février 2023, la SOCIETE1.) a résilié le contrat de bail moyennant un préavis de 2 mois expirant le 14 avril 2023, un état des lieux de sortie ayant été dressé ce jour.

Malgré cette résiliation, PERSONNE3.) continuerait à occuper les lieux.

La SOCIETE1.) soutient que par ses agissements frauduleux, PERSONNE3.) a contrevenu à l'article 6.1. du contrat de bail qui prévoit comme condition de pouvoir prendre en location le bien en question la circonstance que le co-contractant n'est pas propriétaire ou usufruitier d'un logement au Luxembourg ou à l'étranger et de ne bénéficier d'aucun droit d'habitation dans un autre logement.

La violation de cette clause permettrait à la SOCIETE1.) de résilier le contrat de bail avec effet immédiat aux termes de l'article 13.3. dudit contrat.

Malgré cette possibilité de résilier avec effet immédiat, la SOCIETE1.) aurait accordé un délai de résiliation de 2 mois à PERSONNE3.) par son courrier du 31 janvier 2023.

Les moyens et prétentions de PERSONNE3.)

PERSONNE3.) s'oppose à la demande de résiliation du contrat de bail conclu entre parties.

En effet, PERSONNE3.) confirme être actuellement propriétaire d'un logement au Portugal et plus précisément à ADRESSE3.) (près de ADRESSE4.)). La partie défenderesse confirme encore avoir été propriétaire de ce logement au moment de signer le contrat de bail avec la SOCIETE1.) et d'avoir omis d'indiquer cette qualité lors de la signature du contrat de bail.

Néanmoins, PERSONNE3.) donne à considérer que la propriété est grevée d'un litige judiciaire au Portugal alors que les propriétaires du terrain en question revendiqueraient de pouvoir l'occuper. En effet, la construction litigieuse aurait été érigée de façon clandestine mais elle aurait l'intention de la vendre.

Son avocat portugais lui aurait indiqué que l'existence du litige rendrait impossible toute vente.

PERSONNE3.) a montré au Tribunal, sans cependant verser ce document en tant que pièce, un écrit d'un avocat portugais censé prouver l'existence de ce litige. Il est à noter que le document est rédigé en langue portugaise.

Ensuite, PERSONNE3.) a versé aux débats plusieurs photographies censées démontrer que le logement en question n'est actuellement pas habitable après le passage d'une tempête ayant endommagé le toit et la structure de la maison.

Ainsi, PERSONNE3.) s'oppose à la résiliation du contrat de bail par le courrier de la SOCIETE1.) du 8 février 2023 avec effet au 14 avril 2023.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) conclut à l'allocation d'un délai de déguerpissement très large alors qu'elle serait à la recherche d'un autre logement.

A titre de preuve, la partie défenderesse a montré au Tribunal (sur l'écran de son téléphone portable) plusieurs échanges avec des agences immobilières au Luxembourg.

Appréciation

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal et des débats menés à l'audience que le 7 juin 2022, PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) ont signé un contrat de bail « logement social » pour un appartement sis au 2^e étage à L-ADRESSE2.).

Ce n'est pas le premier logement social dont a profité PERSONNE3.) laquelle a signé en date du 30 mars 2022 un document intitulé « *Attestation sur l'honneur* » par laquelle elle « *atteste sur l'honneur qu'aucune des personnes composant mon*

ménage n'est propriétaire ou usufruitier d'un autre logement au Luxembourg ou à l'étranger. »

Les parties s'accordent pour retenir que la signature de ce document, qui stipule par ailleurs les dispositions du code pénal pour le cas d'une affirmation incorrecte, était un préalable à la signature du contrat de bail litigieux.

Le contrat de bail du 7 juin 2022 contient encore les clauses suivantes:

« article 6.1.

Ne peuvent être admis aux logements que les Locataires qui ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes d'un logement et qui ne jouissent d'aucun droit d'habitation dans un autre logement. Le locataire occupant qui ne remplit plus ces conditions doit quitter le logement, respectivement le logis dans un délai de 3 mois, suite à un préavis qui lui est notifié par lettre recommandée.

Cette condition perdure durant toute l'exécution du contrat.

article 13.3.

- c) devient propriétaire ou usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché du Luxembourg ou à l'étranger, ou encore n'apporte pas la preuve du contraire.*
- j) fait une déclaration inexacte ou incomplète, faite de mauvaise foi, concernant les revenus et la fortune du ménage-occupant ayant pu avoir une influence sur la mise à disposition du logement. »*

Il y a partant lieu de retenir que l'une des conditions de validité du contrat de bail signé entre parties était l'absence dans le patrimoine de PERSONNE3.), en tant que propriétaire, d'usufruitier ou de bénéficiaire d'une emphytéose d'un logement au Luxembourg ou à l'étranger.

Cette condition essentielle n'est encore pas contestée par PERSONNE3.) qui a déclaré à l'audience qu'elle était bien consciente du fait qu'elle aurait dû déclarer toute autre propriété d'un logement.

Il est encore constant en cause, aux termes des déclarations de PERSONNE3.) elle-même et d'un extrait du livre foncier urbain du 16 décembre 2021 dûment traduit et versé en tant que pièce 4 par la SOCIETE1.) que la défenderesse a été, avant la signature du contrat de bail du 7 juin 2022, propriétaire d'un immeuble sis à ADRESSE5.).

LA SOCIETE1.) a également versé des extraits de SOCIETE2.) dont il ressort clairement qu'il s'agit d'une maison d'habitation.

Aux termes de l'article 13.3. j) du contrat de bail, la SOCIETE1.) put résilier unilatéralement le contrat de bail avec effet immédiat, si le locataire fait une déclaration inexacte ou incomplète faite de mauvaise foi, concernant les revenus et la fortune du ménage-occupant ayant pu avoir une influence sur la mise à disposition du logement.

Il ressort des développements qui précèdent que:

- PERSONNE3.) a fait une déclaration inexacte concernant la fortune du ménage-occupant, à savoir qu'elle a omis de déclarer la propriété d'un logement au Portugal et
- que cette déclaration inexacte a pu avoir une influence sur la mise à disposition du logement, à savoir qu'elle a accepté en signant le contrat de bail l'application de la clause 6.1. qui limite l'accès à l'appartement pris en location aux personnes qui n'ont pas dans leur patrimoine un logement.

En ce qui concerne la mauvaise foi, celle-ci est contestée par PERSONNE3.).

Il y a cependant lieu de relever que PERSONNE3.) était pleinement consciente des conditions d'accès à un logement social au Luxembourg alors que son premier engagement dans ce sens avec la SOCIETE1.) date de 2004.

Ensuite, PERSONNE3.) a signé, outre deux contrats de bail pour d'autres logements sociaux auprès de la SOCIETE1.), une attestation sur l'honneur le 30 mars 2022, soit quelques jours seulement avant la conclusion du contrat de bail en question, par laquelle elle a attesté qu'aucune des personnes composant son ménage n'est propriétaire ou usufruitier d'un autre logement au Luxembourg ou à l'étranger.

PERSONNE3.) confirme encore dans ses deux courriers du 23 janvier 2023 et du 31 janvier 2023 adressés à la SOCIETE1.) qu'elle est propriétaire du bien au Portugal.

Le courrier du 31 janvier 2023 (pièce 7), PERSONNE3.) précise encore ce qui suit : « *Quand j'ai su qu'il fallait déclarer les propriétés à l'étranger, j'ai volontairement omis de vous en informer car j'étais dans une situation financière précaire. (...) Je suis consciente de mon erreur et j'assume ma responsabilité.* »

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la mauvaise foi dans le chef de PERSONNE3.) quant à la non-déclaration de son logement au Portugal est établie.

C'est partant à bon droit que la SOCIETE1.) a procédé, par un courrier du 8 février 2023, à la résiliation du contrat de bail du 7 juin 2022 pour faute grave dans le chef

de PERSONNE3.) résidant dans la violation des articles 6.1. et 13.3. dudit contrat de bail.

La SOCIETE1.) a décidé d'accorder un délai de déguerpissement de 2 mois à PERSONNE3.), de sorte à ce qu'il y a lieu de retenir que le contrat de bail du 7 juin 2022 a été **valablement résilié pour la date du 14 avril 2023.**

Le Tribunal souligne encore que PERSONNE3.) a implicitement accepté cette résiliation alors qu'un état des lieux de sortie contradictoire a été dressé en cette même date (pièce 9).

Alors que PERSONNE3.) n'a cependant pas quitté les lieux pour le 14 avril 2023, elle est actuellement **occupant sans droit ni titre.**

Par conséquent, il y a lieu de faire droit à la demande de la SOCIETE1.) tendant au **déguerpissement** de PERSONNE3.).

Il y a lieu d'accorder un délai de déguerpissement de 40 jours à compter de la notification de la présente décision.

Il n'y a pas lieu d'assortir la présente décision de l'exécution provisoire.

En tant que partie qui succombe, PERSONNE3.) est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE3.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme;

dit la demande **recevable**;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE3.) d'avoir violé les articles 6.1. et 13.3. du contrat de bail pour la date du 14 avril 2023;

déclare PERSONNE3.) **occupant sans droit ni titre** à compter de cette date;

partant **condamne** PERSONNE3.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement;

au besoin, **autorise** la SOCIETE1.) à faire expulser PERSONNE3.) dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés;

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

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique extraordinaire par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière