

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 877 /24
Dossier no. L-BAIL-245/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 7 mars 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de logements mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

LA SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.)

partie demanderesse, dûment représentée par PERSONNE1.)

ET

1.PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, ne comparant pas

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

partie défenderesse, ayant initialement été représentée par Maître Lynn FRANK, qui a déposé mandat, ne comparant plus

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 17 avril 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 25 mai 2023.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement fixée et retenue pour plaidoiries le 22 février 2024.

Lors de la prédite audience, PERSONNE1.), se présentant pour SOCIETE1.) SA, fut entendue en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne comparurent pas.

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

LE JUGEMENT QUI SUIT

A. Les faits constants :

Suivant contrat conclu en date du 6 juin 2019, ayant pris effet le 12 juin 2019 pour une durée indéterminée, la SOCIETE1.) SA (ci-après désignée : la SOCIETE1.)) a dans le cadre de la gestion locative sociale prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 sur l'aide au logement, mis à disposition de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.) un appartement au 1^{er} étage ainsi qu'un emplacement de parking numéro 4 sis à L-ADRESSE3.), moyennant paiement d'une indemnité mensuelle pour l'appartement de 1.204,37 euros et d'une avance mensuelle pour frais communs de 240 euros, soit un montant total actualisé de 2.176,72 euros suite à une adaptation biennale et d'une indemnité mensuelle pour l'emplacement de parking de 150 euros, soit un montant actualisé de 155 euros suite à une adaptation biennale et au total une indemnité actualisée de 2.331,72 euros.

B. La procédure et les prétentions de la partie requérante :

Par requête déposée en date du 17 avril 2023, la SOCIETE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 12.752,88 euros au titre des indemnités d'occupation mensuelles impayées ;
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 1.237,18 euros à titre de compensation de la diminution injustifiée du montant de l'indemnité d'occupation ;
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 4.183,44 euros à titre d'indemnité forfaitaire de deux mois d'indemnité mensuelle d'occupation ;

- voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 6.275,16 euros à titre d'indemnité contractuelle pour avoir fourni des données inexactes ;
- voir condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 2.050,46 euros à titre de frais locatifs ;
- voir dire que le contrat de mise à disposition a été régulièrement résilié le 20 février 2023 avec effet à la date du 28 février 2023, sinon voir prononcer la résiliation judiciaire aux torts exclusifs des parties défenderesses du contrat de mise à disposition moyennant un délai de préavis de 3 mois avec effet au 1^{er} juin 2023 ;
- voir ordonner le déguerpissement des parties défenderesses dans les quinze jours du jugement à intervenir et voir d'ores et déjà autoriser la partie requérante à faire expulser les parties défenderesses ou tout autre occupant par la force publique dans les quinze jours de la notification du jugement à intervenir et à évacuer leurs biens et effets et de ceux occupant les lieux de leur chef aux frais exclusifs des parties défenderesses, frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 245/23.

Comme PERSONNE3.), qui a été initialement représentée par Maître Lynn FRANK, n'a été ni présente, ni représentée à l'audience des plaidoiries, il échet de statuer contradictoirement à son égard en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile. Quoique régulièrement convoqué et re-convoqué, à chaque fois sur base d'un procès-verbal de recherches, PERSONNE2.) n'a pas comparu, de sorte qu'il y a lieu de statuer contradictoirement à son encontre en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

C. L'argumentaire de la partie requérante :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, la SOCIETE1.) fait valoir qu'au mois de novembre 2022, PERSONNE3.) a informé la partie requérante de ses difficultés à payer les indemnités mensuelles en raison du prétendu décès de son mari PERSONNE2.), ce qui aurait été un mensonge. A ce jour, nonobstant rappels de paiement, les mensualités des mois d'août à novembre 2022 et des mois de janvier et de février 2023, soit un total de 12.752,88 euros demeurerait impayées. Les documents transmis dans le contexte du prétendu décès d'PERSONNE2.) auraient constitué des faux en écritures. La partie requérante aurait par courrier du 20 février 2023 résilié le contrat de mise à disposition avec effet immédiat et elle aurait en date du 24 février 2023 déposé plainte pénale contre les parties défenderesses. Elle réclame encore le montant de 1.237,18 euros à titre de compensation de la diminution injustifiée du montant de l'indemnité mensuelle d'occupation suite au prétendu décès d'PERSONNE2.). Conformément aux décomptes des frais des années 2019, 2020 et 2021,

les parties défenderesses seraient en outre redevables d'un montant total de 2.050,46 euros. Au vu du non-paiement des indemnités d'occupation, il y aurait lieu de considérer que le contrat de mise à disposition a été régulièrement résilié le 20 février 2023 avec effet immédiat et d'ordonner le déguerpissement des parties défenderesses. Conformément à l'article 12.3 du contrat de mise à disposition, les parties défenderesses seraient redevables d'une indemnité forfaitaire équivalente à deux mois d'indemnité mensuelle d'occupation et s'élevant à 4.183,44 euros. En application de l'article 4.4. du contrat de mise à disposition, les parties défenderesses devraient aussi régler une indemnité forfaitaire correspondant au triple de l'indemnité mensuelle d'occupation, soit un montant total de 6.275,16 euros [3 x (1.936,72 + 155)] pour avoir fourni des données inexactes.

D. L'appréciation du Tribunal :

La requête introduite par la SOCIETE1.) est recevable pour avoir été introduite dans la forme requise par la loi.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir le bien-fondé de sa demande.

Il ressort des pièces versées que suivant contrat conclu en date du 6 juin 2019, la SOCIETE1.) a dans le cadre de la gestion locative sociale prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 sur l'aide au logement, mis à disposition de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.) un appartement ainsi qu'un emplacement de parking sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'une indemnité mensuelle pour l'appartement de 1.204,37 euros et d'une avance mensuelle pour frais communs de 240 euros, soit un montant total actualisé de 2.176,72 euros suite à une adaptation biennale et d'une indemnité mensuelle pour l'emplacement de parking de 150 euros, soit un montant actualisé de 155 euros suite à une adaptation biennale et au total une indemnité actualisée de 2.331,72 euros.

Ledit contrat de mise à disposition prévoit encore à son article 12.3. que la SOCIETE1.) peut résilier unilatéralement le contrat de mise à disposition avec effet immédiat en cas de retard de paiement de l'indemnité mensuelle d'occupation pour deux échéances ou plus et qu'en cas de résiliation sur base d'un défaut du bénéficiaire, celui-ci sera redevable à la SOCIETE1.) d'une indemnité forfaitaire équivalente à deux mois d'indemnité mensuelle d'occupation, sans préjudice d'autres dommages et intérêts.

Au vu du contrat de mise à disposition, des décomptes de frais produits aux débats, des renseignements fournis par la partie requérante et en l'absence de preuve de paiement, la demande de la SOCIETE1.) est à dire fondée à concurrence des montants suivants :

- 12.752,88 euros au titre des indemnités d'occupation mensuelles impayées ;
- 1.237,18 euros à titre de compensation de la diminution injustifiée du montant de l'indemnité d'occupation ;

- 2.050,46 euros à titre de frais locatifs.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont donc condamnés à payer à la SOCIETE1.) le montant total de 16.040,52 euros.

Face au non-paiement des indemnités mensuelles d'occupation et au vu des stipulations précitées du contrat de mise à disposition, c'est à bon droit que la SOCIETE1.) a résilié de manière unilatérale le contrat de mise à disposition conclu avec les parties défenderesses par courrier du 20 février 2023, avec effet immédiat.

Il y a partant lieu de condamner les parties défenderesses à déguerpir des lieux mis à leur disposition avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

Au besoin, la SOCIETE1.) est autorisée à faire expulser les parties défenderesses des lieux mis à leur disposition avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef et à retirer tous les meubles et effets trouvés dans les lieux loués, dans la forme légale et aux frais des parties défenderesses, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés.

Compte tenu de la résiliation du contrat de mise à disposition aux torts exclusifs des parties défenderesses, la SOCIETE1.) est également fondée à réclamer en vertu de l'article 12.3. du contrat de mise à disposition une indemnité forfaitaire de 4.183,44 euros aux parties défenderesses.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) sont dès lors condamnés à payer à la SOCIETE1.) le montant de 4.183,44 euros.

S'agissant de la demande de la SOCIETE1.) en paiement des parties défenderesses à lui payer le montant de 6.275,16 euros à titre d'indemnité contractuelle pour avoir fourni des données inexactes, il échet de constater qu'il résulte de la lecture combinée des articles 4.1. et 4.4. du contrat de mise à disposition que le bénéficiaire confirme sur l'honneur que les données qu'il communique et qui sont prises en compte pour le calcul de l'indemnité mensuelle d'occupation sont le reflet exact de sa situation, qu'en cas de fourniture de données inexactes, une indemnité mensuelle d'occupation forfaitaire équivalente au triple de l'indemnité mensuelle d'occupation totale prévue au contrat sera appliquée à partir du 1er juin et que cette indemnité mensuelle d'occupation forfaitaire restera d'application jusqu'au mois après la transmission des documents nécessaires au calcul de l'indemnité mensuelle d'occupation effective.

Comme la SOCIETE1.) réclame le montant de 1.237,18 euros à titre de compensation de la diminution injustifiée du montant de l'indemnité mensuelle d'occupation, elle n'est pas

fondée à réclamer en plus la prédite indemnité forfaitaire qui n'est applicable qu'en cas où un calcul de l'indemnité d'occupation sur base de données exactes n'est pas possible.

La demande de la SOCIETE1.) y afférente est dès lors à dire non fondée.

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.

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire, de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les parties défenderesses succombant au litige sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de logements mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de la SOCIETE1.) SA recevable en la forme et partiellement fondée,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) SA le montant total de 20.223,96 euros (16.040,52 + 4.183,44),

constate que le contrat de mise à disposition ayant existé entre parties a été valablement résilié par la SOCIETE1.) SA avec effet immédiat par courrier du 20 février 2023,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE2.) à déguerpir des lieux occupés en vertu du contrat de mise à disposition conclu en date du 6 juin 2019 avec tout et tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,

au besoin, autorise la SOCIETE1.) SA à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE2.) des lieux occupés avec tous ceux occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur

le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) et d'PERSONNE2.), frais récupérables sur simple présentation de la quittance des ouvriers y employés,

déboute la SOCIETE1.) SA de sa demande en paiement du montant de 6.275,16 euros,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

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

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA