

Audience publique du 30 mars 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,

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

e t :

AGOVIC Ramiz,

défendeur, comparant par Maître Martine LAUER, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n° 2667/2011, rendu en date du 1^{er} décembre 2011 et qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 10 février 2012.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue et après remise d'une pièce au tribunal le prononcé fut fixé au 9 mars 2012, puis remis au 16 mars 2012.

Le 15 mars 2012 le tribunal prononça la rupture du délibéré afin de permettre aux parties d'analyser la décision de la Commission des Loyers et refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du 23 mars 2012.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties 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 du 25 février 2003 AAAA a donné en location à BBBB un appartement comprenant deux chambres à coucher, cuisine, living et garage sis à ****. Les parties ont convenu d'un loyer de 310 € par mois, auquel s'ajoutent des charges s'élevant à 62 € par mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée initiale d'une année, a commencé à courir le 1^{er} mars 2003.

Par courrier recommandé adressé le 1^{er} octobre 2009 au bailleur, BBBB a demandé à voir réduire le loyer à 100 € par mois.

Le 4 novembre 2009 BBBB a saisi, par l'intermédiaire du collège des bourgmestre et échevins de la commune de ****, la commission des loyers aux fins de voir fixer le loyer.

Suivant décision du 23 février 2010 la commission des loyers de la commune de **** a fixé le loyer à 40 euros par mois, ce à partir du 1^{er} décembre 2009.

Suivant requête déposée le 9 septembre 2010 au tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, AAAA a fait convoquer BBBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, aux fins de:

« (...) Confirmer que le loyer mensuel entre parties au prix mensuel de 400 euros par mois, soit sur base du capital investi au prix de 316.- euros par mois;

donner acte au requérant qu'il se révèle le droit de prouver les divers investissements dans son immeuble par tous moyens de droits, notamment par témoins;

*sinon donner acte également au bailleur qu'il se rapporte à la sagesse du tribunal quant à l'application des dispositions de l'article 3 et suivant la loi précitée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation par la Commission des loyers de la Ville de **** (...). »*

Par jugement no 2667/2011 du 1^{er} décembre 2011 le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette a : reçu la demande, avant tout autre progrès en cause, ordonné à AAAA de verser toute pièce permettant de déterminer la date à laquelle il a reçu notification de l'extrait du registre aux délibérations de la commission des loyers de la commune de **** du 23 février 2010, a refixé l'affaire à l'audience publique du 10 février 2012 à 15,00 heures de l'après-midi, à la Justice de Paix à Esch-sur-Alzette, premier étage, salle 14 et réservé les droits de parties, la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries AAAA verse des pièces desquelles ressort qu'il a reçu notification de la décision prise le 23 février 2010 par la commission des loyers en date du 16 août 2010. Il s'ensuit que la requête déposée le 9 septembre 2010 par AAAA est recevable pour avoir été introduite dans les délais.

La décision de la Commission des loyers

Conformément à l'article premier paragraphe (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil, sous réserve des dispositions particulières de cette même loi. Parmi ces dispositions particulières sont celles concernant la fixation du loyer et des charges. Conformément à l'article 3 paragraphe (1) de cette même loi, la location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi.

Conformément aux dispositions de l'article 3 paragraphe (4) de la loi précitée si, comme en l'espèce, le bailleur ne dispose plus des pièces documentant la réalité du capital investi dans la construction, et le cas échéant, dans les travaux d'amélioration, et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, chacun d'eux peut prendre l'initiative et charger un expert assermenté en bâtiment de l'évaluation du capital investi. Dans le cas où l'évaluation est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne pourra manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, détermine le capital investi compte tenu de la valeur du terrain, du volume du bien loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement et de la finition du logement.

Aux termes de l'article 9 paragraphes (3) et (4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la commission des loyers s'efforcera de concilier les parties. En cas de non-conciliation, la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5. En cas de détermination du loyer, le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer.

Il ressort de l'extrait du registre aux délibérations de la commission des loyers qu'elle a constaté qu'elle se trouve en présence d'un logement conforme à l'alinéa (2) de l'article 1^{er} de la loi du 21 septembre 2006 et que les formalités préliminaires fixées à l'article 8 alinéa 1^{er} de la loi du 21 septembre 2006 étaient remplies.

Ensuite, elle s'est basée sur l'acte translatif de propriété du 30 juillet 1993 par lequel AAAA a acquis l'immeuble en question au prix de 5.500.000 LUF, ce montant augmenté des frais d'acte d'un montant de 511.498 LUF.

Ensuite elle a réévalué ce capital en fonction des dispositions de l'article 102 alinéa 6 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu par application du coefficient 1,29 pour fixer le capital à 7.754.832 LUF, soit 192.237,27 €, et ce conformément aux dispositions de l'article 3 (4) de la loi précitée du 21 septembre 2006.

En appliquant le point de la décote à l'année 1920, la commission des loyers de la commune de **** a finalement retenu un loyer de 40 € par mois et ce à partir du 1^{er} décembre 2009.

Le tribunal a ordonné une rupture du délibéré et a refixé l'affaire pour plaidoiries à l'audience du 23 mars 2012 afin de permettre aux parties de d'analyser la décision de la Commission des Loyers en rapport avec les dispositions de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006, les parties s'étant limitées à verser le certificat de notification sans avoir pris la parole lors de l'audience précédente.

A l'audience du 23 mars 2012, BBBB estime que l'article 3 de la loi précitée a été correctement appliqué par la commission des loyers alors que AAAA fait grief à la commission des loyers d'avoir pris en compte un point de départ erroné pour l'application de la décote. A titre subsidiaire, il conclut au renvoi du dossier devant la commission des loyers afin qu'elle revoie ses calculs ; un loyer de 40 € étant tout à fait dérisoire suite à l'acquisition de l'immeuble pour le prix de 150.000 € en 1993. Il fait encore valoir que la commune aurait dû procéder à la fermeture de l'immeuble pour cause d'insalubrité dans l'hypothèse où elle estimerait qu'il serait dangereux d'y habiter.

Application de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006

L'article 3 (3) de la loi précitée stipule que « Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant au tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu ».

La commission des loyers a partant correctement réévalué le capital et retenu le montant de 192.237,27 €.

Le prix de vente retenu dans l'acte, les frais d'acte inclus, est considéré comme prix définitif, c'est-à-dire dans lequel les coefficients de réadaptation et les décotes jusqu'au jour de l'acquisition ont été intégrés. Si la réalisation du logement date de plus de quinze ans, le capital investi réadapté (à l'exclusion du prix du terrain et des frais d'acte) est soumis à une diminution de 2% pour tous les deux ans qui dépassent les quinze ans (cf. Georges Krieger, Le bail d'habitation, éd. 2009, n° 89 p. 85).

La commission des loyers est remontée à l'année de construction, soit à l'année 1920, pour retenir 45 périodes de 2 années et conclure à une décote de 90 % au lieu de retenir qu'entre 2012 et 1993 se situent 19 années ce qui engendre 2 périodes de 2 années.

Le loyer à retenir est dès lors le suivant :

Il convient de prendre en considération le prix d'acquisition, soit le montant de 5.500.000 LUF, soit 137.500 €, de lui appliquer le coefficient de réévaluation, à savoir multiplier le montant en question par 2,19 ce qui donne un montant de 301.125 € dont il y a finalement lieu de déduire une décote de $(19-15) = 4 \%$, correspondant à 2 tranches de 2 années.

Il s'ensuit que AAAA ne peut plus faire valoir qu'un capital investi de $301.125 - 12.045 = 289.080$ €, en l'absence de la preuve d'investissements réalisés par lui depuis la date de l'acquisition de l'immeuble en 1993.

La location d'un logement à usage d'habitation ne pouvant rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement, le loyer annuel en l'espèce ne saurait dépasser pour l'ensemble de l'immeuble le montant de 14.454 € ($289.080 \times 5 \%$), soit 1.204,5 par mois.

Etant donné que BBBB n'occupe que le rez-de-chaussée de l'immeuble, AAAA ne saurait lui réclamer un loyer mensuel dépassant le montant de 602,25 €.

Il ressort des éléments du dossier soumis au tribunal que depuis 2007, BBBB paie un loyer mensuel de 400 € hors charges.

Au vu des développements qui précèdent, ce loyer est conforme aux dispositions légales de sorte qu'il y a lieu de fixer le loyer mensuel redu par BBBB au montant de 400 € hors charges.

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, 2^{ème} 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).

Au vu des éléments du dossier il y a lieu de déclarer la demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 250 €.

Par ces motifs

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

statuant en continuation du jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} décembre 2011 (n° fiscal 2667/2011),

dit la demande de AAAA fondée,

fixe le loyer mensuel redu par BBBB au montant de 400 € (quatre cents euros) hors charges,

condamne BBBB à payer à AAAA une indemnité de 250 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne BBBB 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