

Audience publique du 24 mai 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Fayçal CHAOUICHE, avocat, en remplacement de Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1) **PERSONNE2.),**

2) **PERSONNE3.),**

3) **PERSONNE4.)** et

4) **PERSONNE5.),**
les quatre demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant en personne.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête déposée le 12 décembre 2022 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 6 janvier 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 17 février 2023.

Après deux refixations à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 10 mai 2023, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et explications.

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

le jugement

qui suit :

Par requête déposée le 12 décembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, à titre principal, pour voir dire la demande de révision du loyer formulée par les locataires irrecevable, pour voir annuler la décision de la commission des loyers du 10 novembre 2022 et par voie de conséquence celle du 7 novembre 2022 et pour voir dire que le loyer demeure celui fixé en date du 21 janvier 2022, soit à hauteur de 2.850.- euros. A titre subsidiaire, le requérant demande la nomination d'un expert en vue d'évaluer la valeur marchande du bien. A titre plus subsidiaire, il demande à voir réévaluer le loyer conformément à l'expertise SOCIETE1.), soit à un montant de 2.223,20 euros. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, le requérant expose qu'il est propriétaire de la maison sise à L-ADRESSE2.) qu'il a donné en location à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) suivant contrat de bail du 10 janvier 2018 et avenant audit contrat du 21 janvier 2022. Il soutient qu'aux termes dudit contrat, le loyer mensuel est fixé à 2.850.- euros.

Le requérant fait valoir qu'en date du 12 août 2022, les locataires ont saisi la commission des loyers de la ADRESSE3.) afin de concilier les parties, sinon de voir ordonner une diminution du loyer au montant mensuel de 815.- euros. Après avoir convoqué les parties à une première séance le 4 octobre 2022, puis au 20 octobre 2022, la commission aurait, par décision du 10 novembre 2022, déclaré la requête recevable et aurait fixé le loyer, sur base des pièces lui soumises par le propriétaire, au montant mensuel de 1.670,10 euros par mois à compter du 1^{er} septembre 2022. La commission aurait elle-même reconnu dans la décision qu'il s'agit d'une réduction de loyer considérable *« considérant qu'il y a lieu de fixer le montant du loyer au maximum de ce que la loi en vigueur permet, au vu de l'impact non négligeable de la présente réduction du loyer. »*

En ce qui concerne la recevabilité du recours exercé contre la décision de la commission des loyers, le requérant se réfère aux articles 9 et 10 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation pour soutenir que, dans la mesure où la décision du 10 novembre 2022 lui a été notifiée par un courrier daté du même jour, sans que cela ne soit vérifiable alors que la notification n'aurait pas été faite par lettre recommandée avec accusé de réception et sans indication des délais et voies de recours, le délai d'un mois n'a pas commencé à courir. Subsidiairement, le requérant est d'avis que si le délai a commencé à courir, quod non, alors il avait au moins jusqu'au 10 décembre 2022 inclus pour déposer sa requête, de sorte que son recours est à déclarer recevable.

Quant au fond, le requérant demande principalement à voir dire la demande des locataires en diminution du loyer irrecevable sur base des dispositions de l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006 en soutenant qu'une adaptation du loyer ne peut survenir que tous les deux ans. Dans la mesure où le dernier avenant au contrat de bail a été signé le 21 janvier 2022, ce serait à tort que la commission des loyers

aurait déclaré la demande des locataires recevable. Par ailleurs, les obligations de notification et de délai tels que prescrites sous peine d'irrecevabilité et de nullité par l'article 8 de la loi précitée du 21 septembre 2006 n'auraient pas été respectées. Le requérant en conclut que la requête des requérants, ensemble la convocation de la commission des loyers sont à dire respectivement irrecevables et nulles avec comme conséquence que la décision de la commission est à annuler.

A titre subsidiaire, le requérant conteste le montant du capital investi, réévalué et décoté de 400.819,65 euros tel que déterminé par la commission en soutenant qu'elle aurait omis de prendre en compte un certain nombre de factures ainsi que plusieurs postes faisant partie intégrante du calcul.

Il note encore que conformément à l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006, la commission des loyers ne procède au calcul du capital investi qu'à défaut d'accord entre parties et que le renouvellement du contrat, avec adaptation du prix du loyer vaut accord sur le capital investi, pris comme base de calcul du loyer. Il estime que la commission ne pouvait alors pas procéder à un nouvel accord sans violer l'accord *inter-partes*. Subsidiairement, la commission aurait relevé à juste titre ne pas disposer des documents nécessaires à l'évaluation des travaux et du terrain, si bien qu'elle ne disposait pas des éléments nécessaires au calcul du capital investi. Dans pareille situation, la commission aurait dû laisser le soin à la partie la plus diligente de saisir un expert en vue de procéder à l'évaluation du capital investi. Comme la commission n'a pas procédé de la sorte, son évaluation serait à écarter. Plus subsidiairement, il y aurait lieu de retenir la date de première mise en location du bien, à savoir le 1^{er} janvier 2018.

En ce qui concerne le capital investi au moment de l'acquisition du terrain avec maison en date du 24 janvier 1980, le requérant reproche à la commission d'avoir erronément indiqué comme année de construction « 2000 » alors que la maison a été construite en 1926 et d'avoir commis une erreur quant au nombre d'années à prendre en considération pour la décote qui serait de 41 et non pas de 38. Il lui reproche encore de ne pas avoir pris en compte le poste des frais accessoires, comprenant les frais de notaire et d'enregistrement (part terrain) de 1.094,52 euros, les frais de notaire et d'enregistrement (part construction) de 4.378,08 euros ainsi que les frais financiers (intérêts) 110.957,14 euros.

Il explique encore qu'en 1998, sans préjudice quant à la date exacte, il a acquis un petit terrain attenant à la maison dans le but de pourvoir celle-ci d'un jardin et que cette acquisition aurait dû être prise en compte dans le calcul du capital investi conformément aux dispositions des articles 3(2) et 3(4) 2^e alinéa de la loi précitée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il en conclut que l'évaluation faite par la commission est à écarter pour être fautive.

A titre plus subsidiaire, si le tribunal devait considérer que la demande en réduction du loyer est recevable, quod non, et que les parties n'ont pas trouvé d'accord sur le capital investi, quod non, il y aurait lieu de procéder à une expertise. A cet égard, il explique avoir procédé à une expertise du capital investi, réévalué et décoté qui conclut à un montant de 533.567,70 euros. Le requérant est toutefois d'avis que le montant retenu par l'expert ne correspond pas à la valeur marchande du bien, de sorte qu'il sollicite l'instauration d'une nouvelle expertise. Ce n'est qu'à titre tout à fait subsidiaire qu'il demande à voir déterminer le loyer en fonction de la prédite expertise.

A l'audience des plaidoiries du 10 mai 2023, le requérant fait valoir que dans le dispositif de sa requête il y a lieu de lire qu'à titre subsidiaire il demande à voir nommer un expert pour évaluer « le capital investi » et non pas « la valeur marchande du bien ». Il explique que l'immeuble litigieux est loué à plusieurs colocataires et qu'en fonction du départ et de l'arrivée de nouveaux colocataires, des avenants au contrat de bail initial ont été signés.

Ainsi, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seraient locataires depuis la signature du contrat initial en 2018, PERSONNE4.) serait arrivée en juin 2020 et PERSONNE5.) en octobre 2021. Le dernier avenant aurait été signé en date du 21 janvier 2022 suite au départ d'une autre locataire. Depuis lors, l'immeuble serait loué à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.).

Le requérant fait plaider qu'une adaptation du loyer n'est possible que tous les deux ans, de sorte qu'en l'occurrence, le dernier avenant ayant été signé en date du 21 janvier 2022, la réduction du loyer telle que sollicitée par les parties défenderesses n'est pas recevable. Il donne encore à considérer que lors de la signature de chaque avenant, aucun des locataires, anciens ou nouveaux, n'a émis de contestations concernant le loyer, de sorte qu'ils l'auraient expressément accepté. Il soutient qu'en tout état de cause, PERSONNE5.), qui n'est arrivée en tant que locataire qu'en date du 21 janvier 2022, ne remplit pas la condition des deux ans. Compte tenu du fait qu'aux termes du contrat de bail les locataires sont tenus solidairement, la demande en réduction du loyer serait à déclarer irrecevable à l'égard de tous les locataires.

Le requérant soutient ensuite que les locataires n'ont pas envoyé au préalable de lettre de demande de réduction du loyer tel que requis par l'article 8 de la loi précitée du 21 septembre 2006, de sorte que les conditions d'admission d'une demande en réduction du loyer auprès de la commission des loyers ne serait pas remplies. Il fait encore valoir qu'en application de l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006 il faut, pour pouvoir saisir la commission des loyers et en cas de désaccord sur le loyer, recourir à l'avance à une expertise pour déterminer le capital investi, ce qui n'aurait pas été fait en l'espèce.

En ce qui concerne l'évaluation faite par la commission des loyers, le requérant explique que comme il s'agit d'un immeuble ancien, il ne dispose actuellement plus de tous les documents, dont notamment les pièces concernant les frais de notaire et les frais financiers. Il est cependant d'avis que la commission des loyers aurait dû prendre en compte ces frais tel que cela serait retenu par la jurisprudence.

PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne les moyens d'irrecevabilité soulevés par le requérant. Ils expliquent qu'ils avaient tenté de déposer un recours plus tôt, mais que la commission des loyers leur aurait dit d'attendre encore six mois, ce qu'ils auraient fait. Ils sont cependant d'avis que les avenants successifs qui ont été signés ne peuvent pas à chaque fois valoir une nouvelle fixation du loyer à l'égard de tous les locataires.

Ils soutiennent qu'ils ont envoyé un courrier de demande en réduction au préalable à PERSONNE1.) en date du 25 juin 2022 et que ce courrier est expressément mentionné dans la décision de la commission des loyers. Ils affirment qu'ils se sont procurés les actes d'acquisition du bien litigieux auprès du cadastre afin de pouvoir calculer le capital investi et de déterminer le loyer maximal autorisé.

Ils demandent à ce que la décision de la commission des loyers soit confirmée et à titre subsidiaire, ils ne s'opposent pas à l'institution d'une expertise judiciaire. Ils contestent cependant la demande en allocation d'une indemnité de procédure du requérant.

Motifs de la décision

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

Il résulte des pièces versées au dossier que suivant contrat de bail signé en date du 10 janvier 2018, PERSONNE1.) a donné en location à PERSONNE2.), à PERSONNE6.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE7.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.850.- euros payable d'avance le premier de chaque mois.

Les avenants suivants ont été signés lors du départ, respectivement de l'arrivée de locataires :

- le 8 novembre 2018, un colocataire supplémentaire, PERSONNE8.), a rejoint les locataires initiaux,
- le 14 août 2019, PERSONNE6.) est partie et PERSONNE9.) est arrivée comme colocataire,
- le 1^{er} juin 2020, PERSONNE10.) est partie et PERSONNE4.) est arrivée comme colocataire,
- le 2 décembre 2020, PERSONNE8.) est partie et PERSONNE11.) est arrivée comme colocataire,
- le 2 octobre 2021, PERSONNE9.) est partie et PERSONNE5.) est arrivée comme colocataire,
- le 21 janvier 2022, PERSONNE11.) est partie.

Il est ainsi constant en cause que depuis le 21 janvier 2022, les locataires de la maison litigieuse sont PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Quant à la recevabilité du recours contre la décision de la commission des loyers exercé par PERSONNE1.)

Le requérant conclut à la recevabilité de son recours en se référant aux articles 9 et 10 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Il fait valoir que dans la mesure où la décision du 10 novembre 2022 lui a été notifiée par un courrier daté du même jour, sans que cela ne soit vérifiable alors que la notification n'aurait pas été faite par lettre recommandée avec accusé de réception et sans indication des délais et voies de recours, le délai d'un mois n'a pas commencé à courir. Subsidiairement, il est d'avis que si le délai a commencé à courir, quod non, alors il avait au moins jusqu'au 10 décembre 2022 inclus pour déposer sa requête, de sorte que son recours est à déclarer recevable.

Les défendeurs se rapportent à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité du recours.

Les règles régissant la recevabilité de la voie de recours sont d'ordre public, de sorte qu'elles peuvent et doivent même être appliquées d'office par le juge saisi.

Le tribunal se doit de noter que si dans la motivation de sa requête, le requérant ne parle que de la « *décision du 10 novembre* », il demande dans le dispositif de la

requête de voir « *annuler la décision de la commission des loyers du 10 novembre 2022 et par voie de conséquence celle du 7 novembre 2022* ».

Le tribunal en déduit que le recours est dirigé tant contre la décision du 7 novembre 2022 que contre celle du 10 novembre 2022.

Il y a partant lieu d'analyser plus en détail les deux décisions prises par la commission des loyers et de les qualifier juridiquement.

Il résulte des pièces versées que suite à la requête en fixation du loyer introduite par PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en date du 25 juin 2022, la commission des loyers de la ADRESSE3.) a pris une décision en date du 7 novembre 2022 en vertu de laquelle elle a décidé « *conformément aux articles 9 et 11 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de baisser à partir du 1^{er} août 2022 le loyer mensuel de la maison de colocation sise à L-ADRESSE2.), à un montant de **1.670,10 €** par mois.* »

Cette décision a été transmise aux parties par lettre recommandée avec accusé de réception daté du 8 novembre 2022.

En date du 10 novembre 2022, la commission des loyers de la ADRESSE3.) a décidé que « *considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le procès-verbal datant du 7 novembre 2022 dans la présente affaire ; qu'en effet la baisse de loyer est applicable à compter du 1^{er} septembre 2022 et non du 1^{er} août 2022 ; décide*

*conformément aux articles 9 et 11 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de baisser à partir du **1^{er} septembre 2022**, le loyer mensuel de la maison de colocation sise à L-ADRESSE2.), à un montant de **1.670,10 €** par mois.* »

Cette décision rectificative a été transmise aux parties par lettre recommandée avec accusé de réception daté du 10 novembre 2022. Il est précisé dans le transmis que « *Hormis cette rectification, l'intégralité de la décision du 7 novembre 2022, ainsi que ses annexes, reste d'application.* »

Bien que ces décisions ne constituent pas des jugements tels que rendus par les tribunaux, il convient néanmoins d'y appliquer la jurisprudence applicable aux rectifications des jugements.

Il est de principe que dans le cas de rectification d'un jugement, les rectifications faites s'identifient avec le premier jugement et ne forment avec lui qu'un seul et même jugement. Il s'ensuit qu'en cas d'appel, l'appel doit être relevé, non pas du jugement rectificatif, mais du jugement rectifié, le jugement rectificatif se confondant avec celui-ci (cf. Cour 4 juin 2002, n°26261 du rôle).

Il s'ensuit que le recours de PERSONNE1.), en ce qu'il est dirigé contre la décision rectificative du 10 novembre 2022 est irrecevable - la rectification ne concernant par définition qu'une erreur matérielle et ne touchant pas au fond du litige (cf. en ce sens Cour 18 mars 2010, n° 34862 du rôle).

Il est, en effet, admis que l'appel (en l'occurrence le recours) ne peut être dirigé que contre le jugement rectifié, alors que le jugement rectificatif fait indissociablement corps avec celui-ci (cf. Cour 22 février 2005, n° 29161 du rôle ; Cour 7 mars 2007, n° 31032 du rôle ; TAL 3 décembre 2013, n° 151608 du rôle).

Dans le cas d'espèce, PERSONNE1.) a dirigé son recours également contre la décision du 7 novembre 2022, de sorte qu'il y a lieu de vérifier si ce recours a été effectué dans le délai d'un mois tel que requis par l'article 10 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'article 9 (4) alinéa 2 de la loi précitée du 21 septembre 2006 dispose en effet que « *Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'article 10 ne court pas.* »

L'article 10 alinéa 1^{er} dispose encore que « *Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.* »

Il résulte du transmis daté du 8 novembre 2022 versé en cause que la commission des loyers a envoyé la décision du 7 novembre 2022 par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ce transmis indique par ailleurs conformément aux dispositions légales précitées que « *il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de situation du logement à former dans le mois suivant la notification du procès-verbal.* » Contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), les voie et délai de recours ont donc été indiqués aux parties.

Dans la mesure où il résulte du transmis versé en cause que la décision du 7 novembre 2022 a été envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception et dans la mesure où le tribunal se doit d'office de vérifier si le recours exercé par le requérant a été introduit dans le délai d'un mois, il convient d'ordonner la rupture du délibéré afin de permettre à PERSONNE1.) de se procurer auprès de la commission des loyers de la ADRESSE3.) toute pièce permettant de déterminer la date à laquelle il a reçu notification de la décision précitée.

Par ces motifs :

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

déclare irrecevable le recours de PERSONNE1.) en ce qu'il est dirigé contre la décision rectificative du 10 novembre 2022,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne la rupture du délibéré afin de permettre à PERSONNE1.) de verser toute pièce permettant de déterminer la date à laquelle il a reçu notification de la décision de la commission des loyers de la ADRESSE3.) du 7 novembre 2022,

refixe l'affaire à l'audience publique du vendredi 16 juin 2023, à 09.00 heures du matin, à la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette, salle d'audience n° 3,

réserve les demandes des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Michèle HANSEN, juge de paix, assistée du greffier Mireille REMESCH, qui ont signé le présent jugement.