

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° NUMERO1.)
E-BAIL-634/22

Audience publique du 7 juillet 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.)**,
les trois demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant en personne ;

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

partie défenderesse, comparant initialement en personne, ne comparant plus à l'audience du 16 juin 2023.

Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit du jugement n°1061/2023, rendu en date du 24 mai 2023, qui a fixé la continuation des débats à l'audience publique du 16 juin 2023.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les parties entendues en leurs explications et moyens.

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 :

Revu le jugement rendu par le tribunal de céans en date du 24 mai 2023 ayant déclaré irrecevable le recours de PERSONNE1.) en ce qu'il est dirigé contre la décision rectificative de la commission des loyers de la SOCIETE1.) du 10 novembre 2022 et ayant, avant tout autre progrès en cause, ordonné 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 SOCIETE1.) du 7 novembre 2022.

A l'audience des plaidoiries du 16 juin 2023, date à laquelle l'affaire avait été refixée, PERSONNE1.) a remis au tribunal un courrier de la SOCIETE1.) daté du 5 juin 2023 ainsi que l'avis de réception du courrier recommandé par lequel la décision de la commission des loyers de la SOCIETE1.) a été envoyée à PERSONNE1.) et l'affaire a été reprise en délibéré.

PERSONNE5.), comparant initialement en personne, ne s'est plus présentée ni fait valablement représenter à l'audience du 16 juin 2023 pour faire valoir ses moyens de défense. En application des dispositions des articles 74 et 76 du nouveau code de procédure civile il y a lieu de statuer par jugement contradictoire à son encontre.

Il y a lieu de rappeler que le litige a pour objet le recours exercé par PERSONNE1.) contre la décision de la commission des loyers de la SOCIETE1.) du 7 novembre 2022, telle que rectifiée le 10 novembre 2022, ayant fait droit à la demande en diminution du loyer présentée par PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et ayant fixé le loyer mensuel à 1.670,10 euros à partir du 1^{er} septembre 2022.

- Quant à la recevabilité du recours introduit par PERSONNE1.)

Aux termes de l'article 10 alinéa 1^{er} de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation le recours contre la décision de la commission des loyers doit être introduit sous peine de déchéance dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission.

Il résulte de la pièce versée par PERSONNE1.) que la décision de la commission des loyers du 7 novembre 2022 a été expédiée par lettre recommandée en date du 8 novembre 2022 et réceptionnée par PERSONNE1.) le 9 novembre 2022.

Le recours introduit par PERSONNE1.) a été déposé en date du 12 décembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

Conformément à l'article 1256 du nouveau code de procédure civile, la computation des délais de procédure se fait à partir de minuit du jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la signification qui le fait courir. Le délai expire le dernier jour à minuit. Il s'ensuit que, pour le calcul du délai d'opposition, les jours sont comptés à partir du lendemain du jour de la notification et ils expirent le dernier jour à minuit.

L'article 1260 du même code précise que, tout délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche, un jour férié légal ou un jour férié de rechange, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En l'occurrence, le délai d'un mois a théoriquement expiré le samedi 10 décembre 2022, de sorte qu'il a été prorogé jusqu'au lundi 12 décembre 2022.

Il y a partant lieu de retenir que le recours a été valablement introduit par PERSONNE1.).

- Quant au fond

PERSONNE1.) demande principalement à voir dire que la demande des locataires en diminution du loyer aurait dû être déclarée irrecevable par la commission des loyers sur base des dispositions de l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006 aux termes duquel, une adaptation du loyer ne peut survenir que tous les deux ans.

Il explique que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont locataires depuis la signature du contrat initial en 2018, que PERSONNE4.) est 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. Il en conclut que PERSONNE5.) n'était pas locataire des lieux loués depuis deux ans au moment de la demande en réduction du loyer, de sorte que la commission des loyers aurait dû déclarer la requête irrecevable. 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.

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.

PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de leur demande en réduction du loyer. Ils soutiennent cependant qu'ils avaient déposé une demande quelques mois auparavant et que les responsables de la commune leur avaient indiqué qu'ils devaient attendre l'expiration d'un délai de six mois et non pas de deux ans.

L'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que *« La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente. Chaque requête précisera l'objet de la demande. Elle ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail. »*

Ainsi au vu des dispositions légales, les parties ayant accepté lors de la conclusion du bail un certain montant de loyer, ne peuvent pas immédiatement après la signature du bail intenter une action devant la commission des loyers. Si deux parties tombent d'accord sur les modalités d'un contrat et le signent, il serait difficilement tolérable de pouvoir le contester directement après. Si une partie estime que le loyer ne respecte pas les dispositions légales prescrites en matière de fixation du loyer, elle devra attendre un délai de six mois avant de commencer la procédure (cf. Bail à loyer, La nouvelle législation en matière de bail à usage d'habitation, Ministère du Logement 2006, page 55).

L'article 3 (5) de la loi précitée du 21 septembre 2006 prévoit que *« Le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.*

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. En revanche, elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1^{er}. »

A la lecture de ces deux articles, le tribunal constate que la question de la recevabilité de la requête devant la commission des loyers est réglée par les dispositions de l'article 8 prévoyant que la requête ne saurait être déposée pendant les six premiers mois du contrat de bail.

Par contre la faculté d'adaptation du loyer telle que régie par l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 ne prévoit aucune irrecevabilité procédurale en cas d'introduction d'une demande en adaptation avant l'écoulement d'un délai de deux ans.

Il ressort de ces développements que chaque partie qui se croit fondée à demander une augmentation, respectivement une réduction du loyer, doit - en cas de désaccord entre parties -, attendre l'écoulement des six premiers mois des relations contractuelles avant de saisir la commission des loyers compétente. L'adaptation du loyer ne peut ensuite se faire que tous les deux ans. Ladite adaptation est calculée à partir de la conclusion du bail (cf. TAL 14.12.2020, TAL-2020-07968).

En l'espèce, les parties sont en désaccord en ce qui concerne le début de leurs relations contractuelles, le bailleur soutenant qu'à chaque départ/arrivée d'un nouveau colocataire, il y a eu départ d'un nouveau bail, les locataires estimant que les relations contractuelles remontent à la signature du contrat de bail initial en 2018.

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. Il est constant en cause qu'il s'agit d'une colocation. Le contrat de bail prévoit une solidarité entre locataires qui entre eux règlent la répartition du loyer.

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, PERSONNE7.) est partie et PERSONNE4.) est arrivée comme colocataire,
- le 2 décembre 2020, PERSONNE8.) est partie et PERSONNE10.) est arrivée comme colocataire,
- le 2 octobre 2021, PERSONNE9.) est partie et PERSONNE5.) est arrivée comme colocataire,
- le 21 janvier 2022, PERSONNE10.) est partie.

Il est ainsi constant en cause qu'actuellement, les locataires de la maison litigieuse sont PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et que leur relation contractuelle commune avec PERSONNE1.) a débuté en date du 2 octobre 2021.

Il y a partant lieu de retenir que le délai de six mois prévu à l'article 8 précité a en l'occurrence été respecté par les locataires, de sorte que c'est à bon droit que la commission des loyers a déclaré leur requête recevable. Le fait que la demande des locataires ait été introduite avant l'écoulement du délai de deux ans prévu à l'article 8 n'affecte pas la recevabilité de la requête, le délai de deux ans ne s'appliquant qu'à la prise d'effet de l'éventuelle adaptation du loyer.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) lui ont notifié une demande en réduction du loyer mensuel à un montant de 815.- euros par courrier du 25 juin 2022, demande qu'il a refusée en date du 11 juillet 2022, de sorte que cette condition d'admission de la saisine de la commission des loyers est également remplie.

Suite à ce refus du bailleur, les locataires ont saisi la commission des loyers par requête introduite en date du 12 août 2022.

Les parties ont été convoquées à une première réunion le 4 octobre 2022 lors de laquelle l'affaire a été refixée au 20 octobre 2022. N'ayant pas réussi à trouver un arrangement entre parties, la commission a, sur base des pièces fournies par les parties, procédé à l'évaluation du capital investi par le bailleur.

PERSONNE1.) conteste cette décision en soutenant 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*.

Or, il convient de relever que si en principe la convention fait la loi entre parties, la loi du 21 septembre 2006 prévoit expressément une possibilité d'adaptation du loyer après l'écoulement d'un délai de deux ans, de sorte que la commission était en droit de procéder à une adaptation du loyer.

PERSONNE1.) 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.

Le tribunal note cependant que l'article 3 (4) de la loi précitée du 21 septembre 2006 ne prévoit aucune irrecevabilité procédurale ou autre sanction si les parties, en désaccord sur le loyer, ne saisissent pas d'expert aux fins de détermination du capital investi avant de saisir la commission des loyers.

Les deux moyens soulevés par le requérant laissent partant d'être fondés.

PERSONNE1.) conteste ensuite le calcul du capital investi, réévalué et décoté de 400.819,65 euros, en soutenant que la commission a omis de prendre en compte un certain nombre de factures ainsi que plusieurs postes faisant partie intégrante du calcul. Il demande à voir rejeter le calcul de la commission et de nommer un expert. Il affirme avoir lui-même eu recours à un expert qui aurait fixé le capital investi, réévalué et décoté à un montant de 533.567,70 euros. Le requérant est toutefois d'avis que le montant retenu par cet 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 son expertise.

PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) 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.

Il convient partant de revoir le calcul effectué par la commission des loyers dans sa décision du 7 novembre 2022.

Après avoir rappelé les dispositions de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006, la commission a relevé à titre liminaire :

« La Commission constate que, contrairement à l'avis du propriétaire, elle ne saurait fixer le montant du loyer autrement et ne peut se fier aux montants pratiqués sur le marché immobilier actuel.

La Commission des Loyers a donc procédé à la détermination du loyer en fonction des seules pièces lui soumises, les parties étant d'accord de dire que le logement est dans un bon état général d'entretien et qu'une visite sur place ne fait, dès lors, pas sens.

Les factures retenues ainsi que le calcul des montants réévalués et décotés sont repris aux tableaux joints en annexe et faisant partie intégrante de la présente décision. »

Ces remarques préliminaires n'ont pas été mises en cause par PERSONNE1.).

La commission des loyers a par la suite retenu ce qui suit :

« A) Quant au montant du capital investi

La date de première mise en location en location du bien est, suivant contrat versé, le 1^{er} janvier 2018.

Suivant acte d'acquisition du 24 janvier 1980, le propriétaire a acquis l'immeuble mis en location pour un montant de 2 600 000,00.- LUF, soit 64 453,32.- €. L'immeuble en question a été construit vers 1926.

A défaut de précision quant à la valeur de la part terrain, celle-ci est fixée à 20%, soit 12 890,46.- €. Les frais d'acte sont de 9 875,28.- €.

*Le montant du capital investi ainsi réévalué est de **202 171.01.- €.***

Le coefficient de réévaluation applicable est de 2,72 pour l'année 1980. Le taux de décote à appliquer est de 38%, fixant ainsi la décote relative à la construction / acquisition (hors part terrain) à 61 460,01.- €.

Suivant acte d'acquisition du 19 août 1998, le propriétaire a acquis une parcelle supplémentaire mise à disposition des locataires, pour un montant de 124 000,00.- LUF, soit 3 073,88.- €. Les frais d'acte s'élèvent à 249,50.- €.

Le coefficient de réévaluation applicable est de 1,5 pour l'année 1998. Aucune décote n'est applicable sur la part terrain.

Le montant du capital investi ainsi réévalué est de 4 985,07.- €.

Le montant total du capital investi pour le volet acquisition et construction est de 197 822,42 +4 852,13.- € = 207 156,14.- €.

B) Quant à l'évaluation des investissements réalisés

Suivant pièces fournies, la Commission retient que des investissements et travaux d'amélioration ont été réalisés par le propriétaire. Conformément à la loi du 21 septembre 2006, ceux-ci sont à additionner au capital investi.

Suivant brochure publiée par le Ministère du Logement intitulée « Le plafond du loyer » (p.11), « sont visés tous les travaux qui ont pour effet soit d'augmenter la valeur du bien, soit de changer la nature ou l'état du logement loué ».

Au vu de ce qui précède, la Commission des Loyers évalue les travaux d'amélioration réalisés dans l'immeuble à un montant total, tel que réévalué en fonction du coefficient de réévaluation applicable à chacune d'elle, de 261 916,14.- €.

A ces travaux s'appliquent également une décote de 38%, portant ainsi la décote relative aux travaux d'amélioration à un montant total de 99 528,13.-€.

C) Quant à l'estimation des travaux de menus entretiens et autres réfection réalisées
 Suivant les pièces fournies, la Commission retient que des travaux d'entretien et de réparation ont été réalisés par le propriétaire. Conformément à la loi du 21 septembre 2006, respectivement aux explications contenues dans la brochure du Ministère du Logement susmentionnée, les frais d'entretien et de réparation peuvent être imputés à la décote applicable.

En l'espèce, la Commission des Loyers évalue le montant des travaux d'entretien et de réparation réalisés à un montant total, tel que réévalué en fonction du coefficient de réévaluation applicable à chacune d'elle, de 92 735,51.- €.

Le montant total de la décote relative aux acquisitions et constructions, respectivement aux travaux d'amélioration est de 61 460,01.- €+ 99 528,13.- €= 160 988,14.-€.

Après déduction du montant des travaux d'entretien et de réparation réalisés, la décote applicable est de 160 988,14-92 735,51=68 252,63.- €.

D) Quant aux factures non prises en compte

La Commission précise que certaines factures versées aux débats n'ont pas été prises en compte.

Il s'agit notamment, et de manière générale de :

- o Toutes les factures relatives à la taxe foncière,
- o Toutes les factures relatives à l'assurance de l'habitation.

De plus, les factures suivantes ont également été écartées alors que leur nature ne correspond pas à la définition de travaux d'entretien ou d'amélioration :

DATE	DESCRIPTION FACTURE	MONTANT	MOTIVATION
17.06.1983	SOCIETE2.)	4510 LUF	Frais liés au déménagement
22.02.1990	SOCIETE3.) BV	1992 LUF	Achat et installation de plantations
03.06.1992	SOCIETE4.)	1931 LUF	Réparation d'un micro-ondes
27.01.2005	SOCIETE5.)	15.64 EUR	Réparation non précise
27.01.2005	SOCIETE5.)	77.61 EUR	Réparation non précise
06.10.2007	SOCIETE6.)	135,41 EUR	Intervention suite à défaut d'alarme intrusion
04.03.2016	SOCIETE7.)	796.60 EUR	Jardinage
24.05.2016	SOCIETE8.)	**	Jardinage
22.11.2017	SOCIETE7.)	312.88 EURO	Jardinage
15.01.2022	SOCIETE9.)	1 404 EURO	Réparation suite à dégât des eaux (impossibilité d'exclure l'intervention d'une assurance)

Enfin, quant aux intérêts relatifs aux prêts conclus, la Commission constate qu'un contrat de prêt a été conclu le 10 mars 1989 pour un montant de 300 000.- LUF mais le document joint au dossier ne permet pas de déterminer à quoi était dédié le prêt. A défaut de précision, le prêt est écarté du calcul.

III. FIXATION DU LOYER

*Considérant qu'au vu de ce qui précède, le capital investi réévalué et décoté total à un montant de 395 834,58.-€ + 4 985,07 = **400 819,65.-€**.*

*Considérant que partant, le montant de loyer annuel maximum pouvant être réclamé est de. (400 819,56 x 5%) = **20 041,00.-€**, soit **1 670,10.-€** par mois.*

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 de loyer ; Après avoir entendu les deux parties et constaté qu'aucun arrangement à l'amiable s'avère possible, la Commission des Loyers de la SOCIETE1.) (...) ».

Le tribunal se doit de noter à titre préliminaire que PERSONNE1.) n'a pas versé au tribunal l'ensemble des pièces qu'il avait remises à la commission des loyers, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de vérifier si les montants repris dans la décision de la commission des loyers correspondent à ceux figurant dans les différents actes et factures.

Etant donné qu'aucune des parties n'a remis en cause ces chiffres, le tribunal n'a pas sollicité la communication de toutes ces pièces.

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.

PERSONNE1.) reproche ainsi à la commission de ne pas avoir eu recours à une expertise alors qu'elle indiquerait elle-même dans sa décision qu'elle ne dispose pas des pièces nécessaires à l'évaluation des travaux et du terrain, si bien qu'elle ne disposait pas des éléments nécessaires au calcul du capital investi. Son évaluation serait dès lors à écarter.

Le tribunal se doit cependant de noter que ce n'est que dans le cadre de l'évaluation du terrain que la commission a noté « *A défaut de précision quant à la valeur de la part terrain, celle-ci est fixée à 20%. »*

Or, il ne saurait être reproché à la commission d'avoir elle-même fixé la valeur de la part du terrain à 20% alors qu'elle n'a fait qu'appliquer à la lettre les dispositions de l'article 3 (2) c) de la loi du 21 septembre 2006 qui dispose que si en principe le coût du terrain sur lequel l'habitation est sise est fixé à celui du jour de son acquisition, il peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20% du capital investi. Cette fixation forfaitaire est essentiellement utilisée lorsque le prix du terrain n'est pas spécifiquement ventilé dans l'acte d'acquisition.

Le reproche formulé à l'égard de la commission n'est partant pas fondé.

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.

Le tribunal note que la commission a indiqué l'année 1926 comme année de construction et que si la commission a effectivement pris en compte une décote de 38 au lieu de 41, cette erreur profite à PERSONNE1.) et n'a pas été remise en cause par les défendeurs qui sollicitent la confirmation de la décision.

PERSONNE1.) reproche à la commission 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 enregistrement (part construction) de 4.378,08 euros ainsi que les frais financiers (intérêts) de 110.957,14 euros. A cet égard, il 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.

Le tribunal se doit de noter qu'il résulte de la décision de la commission des loyers que cette dernière a pris en compte des frais d'acte, à savoir le montant de 9.875,28 euros pour l'acquisition de la maison et le montant de 249,50 euros pour l'acquisition du terrain.

Par ailleurs, il est étonnant que PERSONNE1.) est en mesure de fournir des montants précis pour des frais pour lesquels il affirme ne plus disposer de pièces. En tout état de cause, la commission des loyers n'est pas habilitée à inventer des montants pour des frais qui théoriquement peuvent être pris en compte pour le calcul du capital investi. Le moyen du requérant laisse partant d'être fondé.

PERSONNE1.) 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.

Le tribunal se doit également de rejeter ce moyen alors qu'il résulte clairement de la décision de la commission des loyers que le prix d'acquisition à hauteur de 3.073,88 euros ainsi que les frais d'acte y relatifs à hauteur de 249,50 euros ont été pris en considération par la commission.

Compte tenu de ces considérations, les reproches formulés par PERSONNE1.) sont tous à écarter. Le calcul de la commission n'ayant pas autrement été remis en cause par les parties, il y a partant lieu de confirmer le montant de 400.819,65.- euros à titre de capital investi, ainsi que la fixation du loyer au montant de 1.670,10.- euros par mois.

Au vu des développements ci-dessus concernant l'article 3 (5) de la loi précitée du 21 septembre 2006, l'adaptation biennale du loyer ne doit être appliquée qu'à partir du commencement des relations contractuelles, soit en l'occurrence à partir du 2 octobre 2021.

Dans la mesure où aux termes du contrat de bail, le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois, il y a lieu de réformer la décision de la commission des loyers en ce que la diminution du loyer ne s'appliquera qu'à partir du 1^{er} novembre 2023.

En ce qui concerne l'indemnité de procédure sollicitée par le requérant, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation Luxembourg, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéroNUMERO2.) du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en en allocation d'une indemnité de procédure.

Conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et pour l'autre moitié aux parties défenderesses.

Par ces motifs :

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

vidant le jugement n°1061/2023 du 24 mai 2023,

déclare recevable le recours de PERSONNE1.) en ce qu'il est dirigé contre la décision de la commission des loyers de la SOCIETE1.) du 7 novembre 2022,

dit le recours partiellement fondé,

dit que par réformation de la décision du 7 novembre 2022, la réduction du loyer au montant de 1.670,10 euros par mois ne s'applique qu'à partir du 1^{er} novembre 2023,

dit le recours non fondé pour le surplus,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour l'autre moitié à PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

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.