Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-666/25

Audience publique du 1er décembre 2025

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

dans la cause

e n t r e

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

partie demanderesse

comparant par Maître Jean-Benoît MINYEM, avocat, en remplacement de Maître Antonio RAFFA, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t

1. **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),
2. **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE3.),
3. **PERSONNE4.),** demeurant à L-ADRESSE4.),
4. **PERSONNE5.),** demeurant à L-ADRESSE5.),

parties défenderesses

comparant par Maître Alex ENGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 10 juillet 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-666/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 29 septembre 2025 à 15h, salle JP 0.15.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 17 novembre 2025, lors de laquelle Maître Jean-Benoît MINYEM se présenta pour la partie demanderesse et Maître Alex ENGEL se présenta pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée le 10 juillet 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, pour dire irrecevable la saisine de la commission des loyers de la ORGANISATION1.) et dire nul et non avenu le procès-verbal du 4 juin 2025 et, subsidiairement, pour ordonner une expertise afin de déterminer conformément à l'article 3 (1) - (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le capital investi, réévalué et décoté dans le studio occupé par la requérante dans la Résidence Europe, sise à L-ADRESSE1.) et se prononcer en particulier sur la valeur du bien au moment de sa construction (terrain et construction) en intégrant le coefficient de réévaluation et la décote biannuelle, ainsi que les frais équivalents investis dans l'entretien et la réparation du logement, ainsi que sur la valeur des meubles meublants.

La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- 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, la requérante expose qu'elle exerce le recours tel que prévu à l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation contre la décision rendue en date du 4 juin 2025 par la commission des loyers de la ORGANISATION1.), telle que notifiée le 11 juin 2025, qui a dit la demande des bailleurs en augmentation du loyer recevable aux termes de l'article 8 alinéa 1er de la loi sur le bail à usage d'habitation et a, au vu des pièces communiquées par le propriétaire, dit la demande en augmentation du loyer fondée pour le montant de 1.175.- euros par mois à partir du 1 er avril 2024.

La requérante explique que suivant contrat de bail du 5 mars 2007, elle a pris en location auprès de feue PERSONNE6.), dont les actuels héritiers sont les parties défenderesses, un studio dans l'immeuble Résidence Europe, sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros, augmenté à 600.- euros en date du 13 novembre 2021 avec effet au 1er décembre 2021 et d'une avance mensuelle sur charges de 50.- euros.

Elle soutient que la bailleresse initiale connaissait sa situation particulière, comme réfugiée politique venue d'Iran et donc ses capacités financières contraintes, et qu'ainsi elle n'a jamais exigé la garantie locative d'un mois de loyer, telle que prévue à l'article VI du contrat de bail.

Elle fait valoir que suite au décès de la bailleresse initiale, ses quatre enfants qui ont hérité du studio, n'ont eu de cesse de faire pression sur elle pour la contraindre à quitter les lieux, alors qu'ils souhaitaient vendre l'appartement qu'elle occupe.

Elle explique qu'après lui avoir adressé en date du 27 octobre 2022 un courrier de résiliation du contrat de bail, avec rappel daté du 17 mars 2023, les parties défenderesses ont exigé une garantie locative d'un mois de loyer et ont ensuite sollicité l'augmentation du loyer, portant ainsi le montant à quasiment le double du loyer actuel, soit à 1.175.- euros au lieu de 600.- euros.

Face à son refus de payer cette augmentation de loyer qu'elle estime non justifiée, les parties défenderesses auraient saisi la commission des loyers de la ORGANISATION1.) et la décision datée du 4 juin 2025 lui aurait été notifiée en date du 11 juillet 2025.

Elle affirme être inscrite auprès du Fonds du Logement sur le registre des candidats-locataires depuis le 21 août 2014, sans que jusqu'ici aucune solution ne lui ait été soumise. Elle explique être âgée de 60 ans et qu'elle entend vivre sereinement sans devoir évoluer dans un état de stress permanent, généré notamment par les diverses démarches menées ou que pourraient encore entreprendre envers elle les parties défenderesses.

Compte tenu de ces considérations, la requérante fait valoir qu'elle ne saurait accepter cette décision qui entérine une augmentation indécente, sans aucune justification ni fondement, l'obligeant à saisir le tribunal de céans dans le but de réformer la décision intervenue.

Elle fait grief à la commission des loyers d'avoir pris la décision en se basant sur des pièces communiquées par les propriétaires quant au capital investi, notamment une expertise unilatérale, dont elle affirme n'avoir jamais eu communication ni avant, ni pendant, ni après les plaidoiries qui se sont tenues devant la commission des loyers en date du lundi 21 octobre 2024. Elle en conclut que le principe du débat contradictoire n'a pas été respecté, de sorte que ces pièces sont à rejeter des débats.

Elle donne à considérer que le bien loué est un studio d'une superficie de plus ou moins 35 m^2 et qu'il faudrait ainsi garder raison et considérer que toute augmentation doit rester dans des limites plus que raisonnables, d'autant qu'aucun capital n'a été investi depuis l'entrée dans les lieux en 2007. Elle se serait par ailleurs retrouvée confrontée à une augmentation considérable des charges, alors que les parties défenderesses l'ont sommée de payer l'intégralité des décomptes de charges annuels malgré sa situation financière précaire.

Elle est ainsi d'avis que le montant fixé par la commission des loyers ne correspond pas à la réalité du prix du marché immobilier actuel qui, depuis un temps certain, enregistre une baisse avérée.

A l’audience des plaidoiries du 17 novembre 2025, la requérante maintient ses demandes telles que formulées dans la requête.

Son mandataire entend verser une note de plaidoiries dont le mandataire adverse requiert néanmoins le rejet alors qu’elle n’a pas été communiquée avant l’audience.

Les parties défenderesses expliquent avoir hérité le bien litigieux suite au décès de leur mère et qu’elles se trouvent toujours en indivision. Elles soutiennent qu’PERSONNE2.) a représenté ses frères lors de la procédure de la commission des loyers et que cela était clairement précisé dans la requête. Elles précisent encore que dans deux courriers du 28 novembre 2023 et du 11 mars 2024, leur mandataire avait d’ores et déjà informé la locataire du fait que suite au décès de feue PERSONNE6.), le bail était repris par les quatre enfants de cette dernière et que le certificat de succession avait également été envoyé à la locataire. Elles en concluent que la commission des loyers a été valablement saisie. Il résulterait par ailleurs de la décision de la commission des loyers que cette dernière avait bien compris que la demande émanait de « PERSONNE2.) et consorts ».

Elles affirment encore que toutes les pièces ont été communiquées à la partie adverse et que le procès-verbal de la commission des loyers indique clairement que l’affaire a été débattue contradictoirement et elles s’opposent à la demande de rejet du rapport d’estimation immobilière SOCIETE1.) du 19 juillet 2022.

Elles versent un nouveau rapport d’estimation immobilière SOCIETE2.) daté du 16 septembre 2025 qui évalue le bien litigieux au montant de 325.000.- euros et elles précisent que même avec ce montant, le loyer tel que fixé par la commission des loyers est toujours en-dessous du maximum prévu par la loi.

Les parties défenderesses font valoir que la requérante se borne à demander le rejet des rapports versés en cause et de solliciter la nomination d’un nouvel expert sans formuler de critiques substantielles quant aux conclusions de ces rapports.

Elles concluent ainsi au rejet des demandes tendant à déclarer la décision de la commission des loyers irrecevable, voir nulle et elles sont d’avis que sur base des pièces actuellement communiquées, le tribunal peut trancher le litige. Elles estiment que le loyer actuel de 600.- euros est bien en-dessous du loyer du marché pour un studio au centre-ville et que les loyers pour de tels biens se situent actuellement entre 1.500 et 1.700.- euros.

Elles contestent finalement l’indemnité de procédure sollicitée par la requérante.

La requérante conclut au rejet des deux rapports d’expertise versés en cause à défaut d’avoir été établis de façon contradictoire. Elle conteste formellement avoir reçu le premier rapport lors de la procédure devant la commission des loyers. Elle se réfère à cet égard à la jurisprudence de la cour de cassation qui retiendrait que les juridictions ne sauraient fonder leur décision sur une pièce non communiquée entre parties au risque de méconnaître le principe du contradictoire.

Elle explique qu'elle sollicite la nomination d'un expert afin de pouvoir disposer d'un rapport contradictoire alors qu'elle n'est pas experte en la matière.

Elle fait encore valoir que l'article 3-5 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation impose un délai de deux ans avant de pouvoir solliciter une augmentation du loyer. Elle soutient que le courrier du 9 août 2023 l'informant de l'augmentation du loyer n'a pas respecté ce délai après la reprise du bail par les parties défenderesses suite au décès de leur mère en date du DATE1.).

Elle fait grief à la commission des loyers d'avoir appliqué l'article 3-4 de la loi pour déterminer le capital investi alors qu'en l'espèce les parties défenderesses ont hérité du bien et n'ont apporté aucun capital dans le bien. L'article 3-4 serait réservé aux cas de figure où le bien litigieux a été acquis à titre onéreux.

Les parties défenderesses répliquent qu'elles ne sont pas expertes non plus, de sorte qu'elles versent deux rapports d'agents immobiliers qui ont été régulièrement communiqués. Les deux rapports retiendraient que le loyer tel que fixé par la commission des loyers n'est pas surfait.

Elles contestent que le décès du bailleur fasse courir un nouveau délai et elles soutiennent qu'il y a lieu de se référer à la dernière augmentation du loyer qui a eu lieu en date du 1er décembre 2021 et qui avait été acceptée par la locataire.

Elles expliquent qu'à défaut d'acte notarié d'acquisition de l'immeuble et dans la mesure où l'indivision n'est pas encore liquidée, c'est à bon droit que la commission des loyers s'est basée sur un rapport d'estimation immobilière pour chiffrer le capital investi.

Motifs de la décision

En ce qui concerne la demande de rejet de la note de plaidoiries remise à l'audience par le mandataire de PERSONNE1.), le tribunal a permis à ce dernier de développer oralement les moyens y exposés afin de préserver l'oralité des débats ainsi que le principe du contradictoire. Pour le surplus, le tribunal ne tiendra pas compte de la note écrite alors qu'elle n'a pas été dûment communiquée à la partie adverse avant l'audience.

Les faits constants

Suivant contrat de bail signé en date du 5 mars 2007, ayant pris effet le 1er avril 2007, feue PERSONNE6.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 550.- euros et d'une avance mensuelle sur charges de 50.- euros.

Il est constant en cause que PERSONNE6.) est décédée le DATE1.) et que sa succession est échue à parts égales à ses quatre enfants PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE2.) qui ont repris le contrat de bail conclu avec PERSONNE1.).

Par courrier du 11 mars 2024, le mandataire des consorts JUNG a informé PERSONNE1.) de l'augmentation du loyer au montant mensuel de 1.175.- euros en se basant sur une valeur du bien loué estimé à 470.000.- euros.

Suite au refus de PERSONNE1.) d'accepter cette augmentation du loyer, une requête a été déposée en date du 12 juin 2024 devant la commission des loyers de la ORGANISATION1.).

Après avoir entendu les parties en date du 21 octobre 2024, la commission des loyers a pris une décision en date du 4 juin 2025 dont le dispositif se lit comme suit :

« *La Commission des loyers statuant contradictoirement à l'encontre des parties PERSONNE2.) et Consorts et PERSONNE1.), les parties entendues en leurs explications et moyens de défense,*
se déclare compétente pour connaître de la demande,
dit la demande recevable aux termes de l'article 8, alinéa premier de la Loi sur le bail à usage d'habitation,
dit qu'au vu des pièces communiquées par le propriétaire, la demande en augmentation du loyer est fondée pour le montant de 1.175.-€ à partir du 1er avril 2024. »

Quant à la recevabilité du recours contre la décision de la commission des loyers

L'article 10 alinéa 1er de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation telle que modifiée dispose 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.* »

En l'occurrence, la décision de la commission des loyers a été notifiée à PERSONNE1.) en date du 11 juin 2024 et son recours contre cette décision a été déposé au greffe du tribunal de paix en date du 10 juillet 2025, partant dans le délai d'un mois tel que prévu à l'article précité.

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

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

Quant aux moyens invoqués par PERSONNE1.) contre la décision de la commission des loyers

1) La requérante conclut en premier lieu à l'irrecevabilité de saisine de la commission des loyers au motif qu'elle n'a pas été valablement saisie par PERSONNE2.) alors que le bien litigieux est en indivision à parts égales entre les quatre parties défenderesses.

Il résulte des pièces versées que la requête par laquelle la commission des loyers de la ORGANISATION1.) a été saisie est un formulaire qui a été rempli et signé par PERSONNE2.).

Dans la case « *motif de la demande* », il est précisé que « *Suite au décès de notre mère, Madame PERSONNE6.), mes frères et moi (déclaration de succession en annexe) avons hérité d'un studio situé au centre de Luxembourg, situé au ADRESSE1.), L-ADRESSE1.) (…).* »

Il y a partant lieu de retenir qu'il résulte clairement de cette requête qu'PERSONNE2.) a introduit la demande en sa qualité de représentante de l'indivision dans laquelle elle se trouve avec les frères.

La commission des loyers a par ailleurs explicitement retenu dans la décision que suite au décès de PERSONNE6.), la succession est échue à parts égales à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE2.) et que dans le cadre du litige devant la commission des loyers, les indivisaires sont représentés par PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 815-3 1° du code civil « *Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.* »

Cette règle d'unanimité s'applique également aux actions en justice. Ainsi un indivisaire ne peut exercer seul une action en justice relative aux biens indivis et tous les indivisaires doivent être appelés à l'instance lorsque les intérêts de l'indivision sont en défense (Encyclopédie Dalloz, v° indivision, n° 933 et 934).

Il ne peut être dérogé à la règle de l'unanimité qu'en présence d'un mandat donné par les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressort pas de l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux (TAL 31 mars 1993 n°76/93, TAL 5 mai 2000 n°64603 du rôle, TAL 24 novembre 2000, n° 66078 du rôle).

L'article 815-3 du code civil continue en son point 2° comme suit « *Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux* ».

Les actes d'administration couverts par le mandat tacite des indivisaires, conformément à l'article 815-3 du code civil, sont tous les actes qui ressortissent à l'exploitation normale du ou des biens indivis, exception faite de la conclusion et du renouvellement des baux (Pierre Catala, L'indivision, 1980, Art 32172, n° 81).

Il y a lieu de relever que l'acte d'administration est l'acte ayant pour but la gestion normale d'un patrimoine, en conservant sa valeur et en le faisant fructifier.

En l’espèce, la demande adressée à la commission des loyers portait sur l’augmentation du loyer du bien en indivision.
Dans la mesure où il est de jurisprudence que le recouvrement d’arriérés de loyers d’un bien indivis donné en location constitue un acte d’administration relevant de l’exploitation ordinaire de ce bien et non pas du domaine de « la conclusion et du renouvellement des baux » au sens de l’article 815-3 2° du code civil précité, le tribunal retient par analogie qu’une demande en augmentation du loyer portée devant la commission des loyers constitue également un acte d’administration relevant de l’exploitation ordinaire du bien.

Il s’ensuit que la demande devant la commission des loyers a été valablement introduite par PERSONNE2.) pour le compte de l’indivision et le moyen de la requérante tendant à l’irrecevabilité du recours devant la commission des loyers est à déclarer non fondée.

2) La requérante conclut ensuite à l’annulation du procès-verbal de la commission des loyers pour violation des droits de la défense alors que le rapport d’estimation immobilière SOCIETE1.) versé par PERSONNE2.) et sur lequel la commission des loyers s’est basée pour calculer le loyer, n’aurait pas été communiqué.

En l’espèce, la décision de la commission des loyers ne fournit aucune information quant au déroulement de la procédure dans l’affaire en question de sorte qu’il est impossible de vérifier au vu du procès-verbal les déclarations contradictoires des parties.

Les auteurs du projet de loi ont retenu dans le commentaire des articles (Travaux parlementaires n° 5216, commentaire des articles, page 24) « *Même si la procédure devant la commission des loyers n'est pas une procédure judiciaire, mais une procédure en recherche d'une conciliation entre les parties, elle devrait néanmoins respecter un minimum de règles pour assurer le droit de la défense et le principe du contradictoire. Par conséquent, il est jugé utile d’intégrer dans le présent article des délais de convocation et des modalités de convocation qui, sans être trop contraignants, répondent à des exigences de sécurité juridique.* »

C’est ainsi que la loi n’exige à peine de nullité que dans son article 8 alinéa 3 que « *Les parties seront convoquées par la commission par lettre recommandée avec accusé de réception qui contiendra outre les jour, heure et lieu pour se présenter devant la commission une copie de la requête introductive de la partie requérante. La convocation sera faite au moins à huitaine. Si une partie n'est pas touchée personnellement, la commission des loyers reconvoquera les parties à quinzaine, le tout sous peine de nullité. La deuxième convocation est valablement faite à domicile.* »

Pour le surplus, le déroulement de la procédure devant la commission est fixé comme suit à l’article 9 : « *(1) Les parties comparaîtront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission aux jour, heure et lieu indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations.*
(2) La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir avant de déterminer le loyer. Elle pourra notamment prendre inspection des lieux loués.

Exceptionnellement, la commission pourra se faire assister par un expert. Les frais de cette intervention seront avancés par la partie requérante et ventilés entre les parties dans la décision de la commission ou, en cas de recours, par le tribunal saisi en tenant compte de l'issue de la procédure.
(3) La commission s'efforcera de concilier les parties.
S'il y a conciliation, il sera dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal sera signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission.
En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5. »

Ainsi, la loi du 21 septembre 2026 sur le bail à usage d'habitation ne prévoit aucune autre nullité en ce qui concerne la procédure devant la commission des loyers et ne contient aucun renvoi explicite aux dispositions du nouveau code de procédure civile.

Il résulte par ailleurs du procès-verbal de la commission des loyers que les débats ont eu lieu contradictoirement en présence des deux parties, de sorte qu'il existe une présomption que le principe du contradictoire a été respecté.

Compte tenu de ces considérations, la demande tendant à l'annulation de la décision de la commission des loyers n'est pas fondée.

3) La requérante reproche encore à la commission des loyers d'avoir fait droit à la demande en augmentation du loyer sans tenir compte 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.

Elle soutient que les bailleurs actuels n'ont repris le bail qu'en date du DATE1.) suite au décès de leur mère, de sorte que l'augmentation du loyer qu'ils lui ont notifiée par courrier du 11 mars 2024 est prématurée.

Les parties défenderesses concluent au rejet de ce moyen en soutenant que le décès du bailleur n'interrompt pas la période de deux années prévue par la loi et qu'il y a lieu de se référer à la dernière augmentation du loyer qui est intervenue à partir du 1er décembre 2021.

S'il est certes vrai que l'article 3 (5) alinéa 1er 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.* » l'alinéa 2 du même article dispose néanmoins que « *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 1er.* »

Compte tenu de ces dispositions légales, le décès de la bailleresse initiale et la reprise du bail par ses héritiers n'a pas fait courir une nouvelle période de deux ans, de sorte que le moyen invoqué par la requérante n'est pas fondé.

4) La requérante demande au tribunal de réformer la décision de la commission des loyers qui ne serait ni fondée ni justifiée et elle conclut au rejet des deux rapports d'expertise versés par les parties défenderesses au motif qu'il s'agit de rapports unilatéraux.

Il est constant en cause que les parties défenderesses ont régulièrement communiqué une farde de pièces contenant le rapport d'estimation immobilière de l'agence immobilière SOCIETE1.) du 19 juillet 2022 ainsi que le rapport d'estimation immobilière de l'agence agence immobilière SOCIETE2.) du 16 septembre 2025.

Un rapport unilatéral, communiqué par une partie et discuté lors des plaidoiries, n'est pas à écarter des débats et il peut être retenu à titre d'élément de preuve (Cass., 7 novembre 2002, Pas 32, 363).

Quant au choix de l'expert, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation précise qu'il doit s'agir d'un « expert assermenté en bâtiment », terme qui désigne les experts figurant sur une liste tenue par le ministère de la justice. La désignation comme expert d'un agent immobilier ne vaut donc pas, à moins que ses qualifications aient été reconnues par le ministère. (M. THEWES, Le nouveau droit du bail, ULC, 2007, p. 25)

Le tribunal ne saurait dès lors se baser uniquement sur les deux rapports versés en cause qui ont été établis par des agents immobiliers dont il n'est pas établi qu'ils aient les qualifications requises par la loi.

Or, les parties défenderesses ne fournissent aucune pièce relative au capital initial investi par feue leur mère et elles n'ont même pas précisé quand cette dernière est devenue propriétaire et si elle a fait des travaux d'amélioration après l'acquisition.

Les deux rapports sont également muets à cet égard et les experts ont simplement procédé à une estimation de la valeur actuelle du bien sur le marché immobilier luxembourgeois sans procéder au calcul du capital investi tel que prévu à l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la fixation du loyer doit se faire comme suit :
« *(1) 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 dans le logement.*
(2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:
a) dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
b) dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
c) dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20 % du capital investi.

(3) Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant du 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.
Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2 % par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1er. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.
(4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.
Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.
Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait 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 de l'immeuble 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. »

A défaut de disposer des éléments nécessaires pour procéder à l'évaluation du capital investi tel que prévu par la loi, il convient dès lors de charger un expert assermenté avec la mission figurant au dispositif du présent jugement afin de déterminer le capital investi, réévalué et décoté en compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble 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.

Puisque la charge de la preuve repose sur les bailleurs, il convient de leur imposer la charge d'avancer les frais d'expert.

Dans l'attente du rapport d'expertise, il convient de réserver les frais et les demandes.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

r e ç o i t le recours dirigé contre la décision de la commission des loyers de la ORGANISATION1.) du 5 juin 2025 en la forme et le déclare recevable,

r e j e t t e les moyens d'irrecevabilité et de nullité soulevés par PERSONNE1.) contre la décision de la commission des loyers de la ORGANISATION1.) du 5 juin 2025,

avant tout autre progrès en cause :

n o m m e expert Steve MOLITOR, demeurant à ADRESSE6.), L-ADRESSE6.) avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé à déposer au greffe de cette juridiction,

de déterminer, conformément à l'article 3 (1) - (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le capital investi, réévalué et décoté dans l'appartement occupé par PERSONNE1.) situé dans un immeuble sis L-ADRESSE1.),

d i t que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

d i t que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,

o r do n n e à PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de consigner au plus tard dans le mois du prononcé du présent jugement une avance de 1000.- euros (mille euros) à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou un établissement de crédit à convenir et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

a u t o r i s e l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même à entendre d'autres personnes,
d i t qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé par jugement ou par simple note au plumitif d'audience sur requête à adresser au président du tribunal de paix par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée,

d i t que l'expert devra, en toutes circonstances, informer le magistrat soussigné de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

d i t que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

d i t que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix au plus tard dans les **deux mois** à compter de la consignation de la provision sur sa rémunération,

r e f i x e l'affaire pour continuation des débats à DATE2.),

r é s e r v e les demandes, les frais et les indemnités de procédure.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg par, Michèle HANSEN, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier assumé Simao FREITAS, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN Juge de paix	Simao FREITAS Greffier assumé