Texte pseudonymisé

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

Rép. n°
L-BAIL-931/25

Audience publique du 15 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 en personne,

e t

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

partie défenderesse

comparant en personne,

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement et déposée le 17 octobre 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg et enrôlée sous le numéro L-BAIL-931/25.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi 1er décembre 2025 à 15h, salle JP 0.15.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience publique, lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE3.) se présentèrent personnellement à ladite audience.

Les parties furent entendues en leurs explications et déclarations.

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 17 octobre 2025 au greffe du tribunal de paix de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait convoquer PERSONNE2.) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir annuler la décision de la commission des loyers de la ORGANISATION1.) du 16 septembre 2025 aux termes de laquelle le loyer a été augmenté de 10% à 1.265,- euros à partir du 1er septembre 2024 à la demande de PERSONNE2.).

A l'appui de sa demande, le requérant soulève en premier lieu des moyens d'ordre formel. Il conteste la décision précitée en ce que lors de la séance du 4 juin 2025, le collège présent aurait été unanime pour dire que la loi du 23 juillet 2024 modifiant la 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation était en sa faveur et que contrairement à ce qui lui avait été dit lors de la séance, la décision a néanmoins été rendue en sa défaveur. Le procès-verbal ne reflèterait ainsi pas fidèlement le déroulement de la séance et les exposés des parties.

Il soutient ensuite que conformément à l'article 9 paragraphe 5 de la loi du 21 septembre 2006 précitée la décision devrait être rédigée par un acte séparé et non pas tel qu'en l'espèce sous forme d'un procès-verbal de séance. Cette disposition prévoirait également que la décision doit être prise dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la requête, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, la demande de PERSONNE2.) ayant été enregistrée le 31 janvier 2025.

Il reproche encore à la commission des loyers de ne pas s'être efforcée de concilier les parties conformément à l'article 9 paragraphe 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il fait finalement valoir que la commission des loyers ne lui a pas fait parvenir une copie de la requête introductive d'instance tel que prévu par l'article 8 alinéa 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, de sorte qu'il ne savait pas en quoi existait la prétention du bailleur alors qu'aucune pièce n'avait par ailleurs été jointe. Il affirme ainsi que ses droits de la défense ont été violés.

Quant au fond, le requérant conclut au rejet de la demande du bailleur tendant à l'augmentation du loyer en soutenant qu'au moment de la première demande d'augmentation du loyer du bailleur, le 19 août 2024, la loi du 23 juillet 2024 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation avait introduit un article 33*bis* qui prévoirait un moratoire de deux ans pour toute augmentation de loyer depuis l'entrée en vigueur de cette loi modificative. Il fait ainsi grief à la commission des loyers 1) de ne pas avoir commenté son argumentation sur les aspects juridiques de l'entrée en vigueur de la loi modificative et la force obligatoire de ses dispositions, 2) au lieu de faire référence à la loi modificative, de s'être référée uniquement à l'article 2 alinéa

5 du contrat de bail et 3) d'avoir donné une valeur exclusive et exorbitante de ce passage du contrat de bail au détriment de la loi modificative du 23 juillet 2024, contrevenant ainsi de manière flagrante à cette loi, qui serait pourtant d'une importance cruciale dans son domaine de compétence.

A l'audience des plaidoiries du 1er décembre 2025, PERSONNE1.) maintient ses demandes telles que formulées dans sa requête. A titre plus subsidiaire, il explique qu'il ne conteste pas le calcul en soi de la commission des loyers concernant l'augmentation du loyer.

PERSONNE2.) conclut au rejet des demandes formulées par le requérant. Il soutient que conformément au contrat de bail signé entre parties, il a augmenté le loyer après deux années de location. Il demande au tribunal de faire droit à sa demande en augmentation du loyer au montant de 1.265,- euros à partir du 1er septembre 2024.

Motifs de la décision

Les faits constants

Suivant contrat de bail signé en date du 19 juillet 2025, ayant pris effet le 1er août 2022, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) un studio meublé sis à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.150,- euros, payable d'avance le premier de chaque mois.

Aux termes de l'article 2 alinéa 5 du contrat de bail « *Les deux parties sont d'accord de procéder à une révision du loyer tous les 2 (deux) ans en se basant sur la date de signature du bail et cela afin de suivre l'évolution du marché locatif.* »

Il résulte des éléments du dossier que par courrier recommandé du 19 août 2024, PERSONNE2.) a informé PERSONNE1.) de son intention d'augmenter le loyer de 10%, soit de 115,- euros, pour le porter au montant mensuel de 1.265,- euros à partir du 1er février 2025.

Par courrier recommandé du 27 août 2024, PERSONNE1.) a contesté cette augmentation en soutenant qu'elle serait contraire à l'article 33*bis* de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tel qu'introduit par la loi du 23 juillet 2024 modifiant la loi précitée du 21 septembre 2006.

A défaut d'accord entre parties, PERSONNE2.) a saisi la commission des loyers de la ORGANISATION1.) par requête déposée en date du 31 janvier 2025.

Les parties ont été convoquées par lettres recommandées du 16 mai 2025 pour comparaître devant la commission des loyers en date du 4 juin 2025.

Après avoir entendu les parties en leurs observations en date du 16 mai 2025, la commission des loyers a pris une décision en date du 16 septembre 2025 dont le dispositif se lit comme suit :
« *La Commission des loyers statuant contradictoirement à l'encontre des parties PERSONNE4.) et PERSONNE5.), les parties entendues en leurs explications,*

se déclare compétente pour connaître de la demande d'augmentation de loyer,
dit la demande recevable aux termes de l'article 8, alinéa premier de la Loi sur le bail à usage d'habitation,
quant au fond et au vu des pièces communiquées par le requérant, déclare la demande en augmentation du loyer justifiée pour le montant de 1.265.-€ à partir du 1er septembre 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, il résulte des explications fournies à l'audience et de la pièce versée en cours de délibéré que la décision de la commission des loyers a été notifiée à PERSONNE1.) en date du 19 septembre 2025.

Le recours de PERSONNE1.) a été déposé au greffe du tribunal de paix en date du 17 octobre 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) Le requérant sollicite en premier lieu l'annulation de la décision de la commission des loyers pour des raisons d'inobservation de formalités prévues par la loi. Il reproche ainsi à la commission des loyers de ne pas lui avoir fait parvenir une copie de la requête ensemble avec la convocation, de ne pas avoir pris de décision séparée du procès-verbal de séance, de ne pas avoir fidèlement repris le déroulement de la séance dans le procès-verbal de séance, de ne pas avoir pris de décision endéans le délai de trois mois à partir de sa saisine et de ne pas s'être efforcée de concilier les parties.

La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose à l'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.* »

En l'espèce, il n'est pas contesté que suite au dépôt de la requête de PERSONNE2.) en date du 31 décembre 2024, les parties aient été convoquées par lettre

recommandée du 16 mai 2025 pour comparaître devant la commission des loyers en date du 4 juin 2025.

En l'espèce, il est impossible de vérifier si la requête manuscrite de PERSONNE2.) a été jointe à la convocation ou non.

Il ressort néanmoins du procès-verbal que PERSONNE1.) a pu développer ses moyens devant la commission des loyers, notamment en ce qui concerne le nouvel article 33*bis* de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tel qu'introduit par la loi du 24 juillet 2024 qui aurait selon son interprétation instauré un moratoire de deux années pour toute augmentation de loyer, de sorte que la demande de PERSONNE2.) serait prématurée.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) connaissait parfaitement les raisons pour lesquelles il avait été convoqué devant la commission des loyers et que les droits de la défense n'ont partant pas été violés.

En ce qui concerne les autres reproches d'ordre formel formulés par PERSONNE1.), le tribunal renvoie aux dispositions de l'article 9 qui fixent le déroulement de la procédure devant la commission comme suit :
« *(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.
(4) 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. 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.
(5) La commission rend sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si la commission ne peut pas ou plus siéger au vu d'une vacance de poste d'un des assesseurs de la commission ou si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.

(6) Les parties peuvent convenir de charger la commission d'une mission d'arbitrage auquel cas la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe.»

Ainsi, la loi du 21 septembre 2026 sur le bail à usage d'habitation ne prévoit aucune 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.

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

2) Quant au fond, PERSONNE1.) soutient que c'est à tort que la commission des loyers a fait droit à la demande en augmentation du loyer alors que l'article 33*bis* de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation tel qu'introduit par la loi du 24 juillet 2024 aurait instauré un moratoire de deux ans pour toute augmentation de 10% des loyers depuis l'entrée en vigueur de cette loi.

L'article 33*bis* paragraphe 2 dont fait état PERSONNE1.) se lit comme suit :
« *2) L'article 3, paragraphes 1er, alinéas 2 à 4, et 5, alinéa 3, de la présente loi n'est applicable qu'à partir de la prochaine adaptation du loyer pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024.* »

Les articles auxquels cette disposition fait référence ont également été introduits par la loi précitée du 23 juillet 2024 et ils sont rédigés comme suit :
Article 3, paragraphe 1, alinéas 2 à 4 :
« *Le montant de la somme des loyers perçus pour un logement de l'ensemble des colocataires conformément au chapitre Ibis ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément à l'alinéa 1er.*
Le montant de la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des autres ne peut être supérieur à la limite du loyer annuel maximal prévu à l'alinéa 1er.
Dans le cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, en plus du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui est indiqué séparément du loyer dans le contrat de bail, ne peut dépasser 1,5 pour cent du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué. Uniquement les meubles dont les factures datent de moins de dix ans au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément. »
Article 5, paragraphe 5, alinéa 3
« *La hausse du loyer ne peut pas dépasser 10 pour cent. Si, en cas d'une augmentation du loyer de plus de 10 pour cent, le locataire adresse une réclamation par lettre recommandée au bailleur, la part du loyer dépassant la hausse de 10 pour cent n'est pas due à partir du premier terme suivant la date de cette réclamation.* »

A la lecture de ces nouvelles dispositions, il y a lieu de noter que les nouveaux alinéas de l'article 3 paragraphe 1 ont trait à la colocation (alinéas 2 et 3), respectivement aux suppléments de loyers pour le mobilier en cas de location meublée (alinéa 4). En

l'espèce, il n'y a ni colocation, ni supplément de loyer réclamé pour les mobiliers, de sorte que ces dispositions ne s'appliquent pas au présent litige.

En ce qui concerne le nouvel alinéa 3 de l'article 5 paragraphe 5, le tribunal note qu'en l'occurrence l'augmentation de loyer telle que sollicitée par PERSONNE2.) ne dépasse pas 10% du loyer, de sorte que cette disposition n'est pas non plus applicable au présent litige.

Compte tenu de ces considérations, le moyen de PERSONNE1.) tendant à dire que la loi du 23 juillet 2024 aurait introduit un moratoire de deux années pour les augmentations de loyers n'est pas fondé.

PERSONNE2.) sollicite une augmentation de 10% du loyer initial convenu de 1.150,- euros, pour le porter à 1.265,- euros à compter du 1er septembre 2024.

PERSONNE1.) ne remet pas en cause le calcul de la commission du loyer qui a retenu que, sur base des pièces fournies par PERSONNE2.) et conformément à l'article 3 paragraphe 1 alinéa 1er de la loi du 21 septembre 2006 précitée, le loyer annuel ne saurait dépasser le montant de (377.393,44 x 5% =) 18.869,64 euros, soit 1.572,47 euros.

Il s'ensuit que la demande en augmentation du loyer est à déclarer fondée pour le montant de 1.265,- euros.

Le tribunal note cependant qu'aux termes de l'article 11 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *La détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.* »

C'est partant à tort que la commission des loyers a retenu que l'augmentation est application dès le 1er septembre 2024 et il y a lieu de retenir que l'augmentation du loyer à 1.265,- euros n'est applicable qu'à partir du 1er janvier 2025, la requête ayant été déposée en date du 31 janvier 2024.

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 17 octobre 2025 en la forme et le **déclare** recevable,

r e j e t t e les moyens d'annulation soulevés par PERSONNE1.) contre la décision de la commission des loyers de la ORGANISATION1.) du 16 septembre 2025,

d i t le recours partiellement fondé,

d i t que par réformation de la décision du 16 septembre 2025, l'augmentation du loyer au montant de 1.265,- euros par mois ne s'applique qu'à partir du 1er janvier 2025,

d i t le recours non fondé pour le surplus,

c o n d a m n e PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

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