

Audience publique du 16 janvier 2020

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, recours contre les décisions de la commission des loyers, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e

A, demeurant à L- ...,

partie demanderesse principale

partie défenderesse sur reconvention

comparant en personne ;

e t

B, demeurant à L- ...,

partie défenderesse principale

partie demanderesse par reconvention

comparant par Maître Michelle CLEMEN, avocat, en remplacement de Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 19 novembre 2019 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocation émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 19 décembre 2019 à 9.00 heures, salle 0.15.

A la prédite audience A comparut en personne, tandis que Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, se présenta pour B. L'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience du 9 janvier 2020 à 9.00 heures, salle 0.15.

A la prédite audience l'affaire fut utilement retenue.

A comparut en personne, tandis que Maître Michelle CLEMEN, avocat, en remplacement de Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, se présenta pour B. Maître Michelle CLEMEN formula une demande reconventionnelle pour le compte de B à l'encontre de A.

Les parties furent entendues 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 a été fixé

le jugement qui suit :

1. FAITS CONSTANTS

En date du 20 février 2014, un contrat de bail a été signé entre C et A portant sur un « appartement entièrement meublé » situé au 2^e étage d'un immeuble sis à Luxembourg-Limpertsberg, Le loyer a été fixé à 1.500 euros et les avances sur charges à $2 \times 100 = 200$ euros.

Selon une évaluation immobilière réalisée à la demande de D, le père de la partie défenderesse, par le bureau d'expertise X, l'immeuble a été construit autour de 1957, la valeur de l'immeuble a été estimée à 643.000 euros, celle des aménagements extérieurs à 102.000 euros et celle du terrain à 1.917.000 euros, soit un montant de 2.662.000 euros en tout.

Par courrier du 8 mai 2019, A s'est adressé à B en précisant qu'il a du mal à trouver un nouveau colocataire. En se basant sur la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, et sur le capital investi, il propose de remplacer le loyer actuel de 1.500 euros par un loyer de 900 euros.

Par courrier d'avocat du 17 juin 2019, Maître Robert KAYSER réplique que la réduction de loyer est formellement refusée. Le loyer de 1.500 euros pour un appartement meublé de cette taille à Luxembourg-Limpertsberg serait tout à fait justifié, voire très raisonnable. Il est contesté que le loyer annuel dépasserait le taux de 5 % du capital investi et qu'il n'y aurait pas eu d'investissements dans l'appartement. Les meubles garnissant l'appartement seraient relativement neufs et il y aurait des travaux récents de rénovation de l'immeuble, à savoir le remplacement du toit et des fenêtres, ainsi que l'isolation de la cave. En présence d'un logement meublé, le loyer pourrait aller jusqu'au double du loyer fixé selon les critères de détermination du capital investi.

Par requête du 29 juillet 2019, A s'est adressé à la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg.

Selon le procès-verbal du 15 octobre 2019, la commission des loyers a rejeté sa demande dans les termes suivants :

« Attendu que les parties n'ont pu se mettre d'accord sur le montant du loyer,

Après avoir entendu les comparants en leurs observations,

La Commission fixer le loyer dudit logement comme suit :

Au vu des éléments de l'espèce et notamment du capital investi, la demande n'est pas justifiée.

Par ces motifs :

La commission dit la demande en réduction du loyer non fondée ».

2. PRETENTIONS DES PARTIES

Par requête déposée au greffe le 19 novembre 2019, A a régulièrement fait convoquer B devant le tribunal de ce siège pour voir réformer la décision de la commission des loyers du 15 octobre 2019 et fixer le montant du loyer à un montant en lien avec le capital investi et la loi sur le bail à usage d'habitation.

Il a encore réclamé à l'audience une indemnité de procédure de 1.000 euros,

B sollicite à titre reconventionnel l'augmentation du loyer mensuel à 2.000 euros à partir du jugement à intervenir, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

3. MOYENS DES PARTIES

3.1. Position de A

A précise à l'audience qu'il n'est pas avocat et n'aurait dès lors pas l'éloquence équivalente, mais qu'il entendrait s'exprimer par ses mots. Il souligne ne pas avoir de problème particulier avec le propriétaire et même avoir échangé des cartes de vœux avec l'épouse de celui-ci.

La personne qui devait habiter avec lui se serait plainte du *look* des meubles dans l'appartement, qui ne seraient pas au goût du jour, mais relèveraient d'une époque à laquelle le *disco* était encore à la mode. Il aurait ainsi demandé au propriétaire s'il pouvait changer les meubles. Ce dernier aurait refusé d'accéder à la requête, ce qui serait d'ailleurs son droit. Néanmoins, la personne devant cohabiter avec lui aurait ensuite refusé d'emménager. Dans ce contexte, une connaissance aurait attiré son attention sur les dispositions de la loi de 2006 sur le contrat de bail, et notamment celles sur la fixation du loyer.

Ainsi, le loyer serait plafonné à 5 % du capital investi. Il aurait par conséquent adressé par courrier recommandé une demande de réduction du loyer à son propriétaire,

pour passer d'un loyer de 1.500 euros à 900 euros (hors charges, soit de 1.700 à 1.100 euros avec charges). Il aurait fixé le montant de 900 euros au hasard, pour obtenir des informations sur le capital investi. Le propriétaire aurait cependant refusé sa demande.

Il aurait par la suite adressé une demande à la commission des loyers. Celle-ci aurait également refusé sa demande, mais en ne fournissant aucune explication valable. La décision de la commission des loyers se serait référée notamment au capital investi, mais ce capital ne lui aurait jamais été communiqué et le montant ne serait pas mentionné dans la décision. A s'interroger sur quelle base la commission des loyers a pris sa décision et se demande s'il a été victime d'arbitraire. Il souligne que le président de la commission des loyers lui aurait suggéré de déménager à Thionville pour trouver des loyers de 900 euros. Ce dernier lui aurait encore indiqué qu'il devait être content de disposer d'un logement au Limpertsberg à ce prix et lui aurait même suggéré de retirer sa requête, au risque que le loyer soit même augmenté. De manière générale, il estime avoir été traité avec condescendance par la commission des loyers. A renvoie à ses origines haïtiennes qui le rendraient courageux et téméraire ; il aurait ainsi résisté à cette tentative d'intimidation et maintenu sa requête.

Les informations et réflexions suivantes seraient d'importance pour le dossier :

1) A s'estime victime de ce que les économistes qualifieraient d'« effet Matthieu », et ce par référence à la citation biblique « Car on donnera à celui qui a, et il sera dans l'abondance, mais à celui qui n'a pas en ôtera même ce qu'il a » (Matt, 25:29). Au vu des pièces, il faudrait constater que s'il paye un loyer de 1.700 euros, les deux personnes occupant l'appartement d'un autre étage ne payeraient qu'un loyer de 1.650 euros, et ce bien que le contrat soit postérieur et qu'ils soient chirurgiens.

2) En se renseignant auprès de personnes âgées ayant habité le quartier, il aurait appris qu'un appartement de 90 m² au Limpertsberg se vendait en 1957 entre 600.000 et 1.000.000 LUF. En tenant compte du taux de conversion, ceci correspondrait à un prix d'acquisition situé entre 15.000 et 25.000 euros. En appliquant le coefficient de revalorisation de 6,6, la valeur de l'appartement se situerait dès lors entre 99.000 et 165.000 euros.

La loi préverrait en outre une décote de 2% par an pour les immeubles ayant plus de 15 ans, sauf en cas d'investissements équivalents. En l'espèce, les pièces adverses documenteraient des réparations plutôt que des investissements. En outre, il ne faudrait tenir compte que des dépenses faites pour l'appartement dont il a la jouissance, et non pour l'ensemble de l'immeuble. En aucun cas, ces dépenses ne pourraient être considérées comme étant équivalentes.

Ainsi, en tenant compte de la décote, il pourrait demander un loyer se situant entre 500 et 700 euros. Puisqu'il aurait cependant initialement demandé 900 euros et, étant un bon chrétien, il maintiendrait par charité sa demande à hauteur de 900 euros.

3) En troisième lieu, A revient sur la décision de la commission des loyers. Il dit avoir reçu de la part d'une connaissance une autre décision de cette commission (document exhibé à l'audience mais dont la partie adverse a refusé qu'il soit versé au dossier). Dans cette affaire, sans lien avec la présente, la commission aurait procédé à un calcul détaillé du capital investi et des investissements. Tel aurait également dû être le cas dans son dossier. En voyant comment d'autres citoyens sont traités, il aurait été peiné et passablement énervé.

A conclut à la réduction de son loyer à 900 euros et ce depuis la date de son premier courrier.

Confronté aux documents adverses, A déclare qu'il ne conteste pas que la valeur de la maison puisse s'élever à 2,6 millions d'euros et que sur le marché, un tel appartement se loue 1.700 euros. Or, ces considérations ne seraient pas pertinentes, puisqu'il y aurait lieu de fixer le loyer en conformité avec la loi, donc avec le capital investi.

S'il devait y avoir une expertise, il ne lui incomberait en aucun cas d'avancer les frais. Il appartiendrait au propriétaire d'établir le capital investi ; lui seul détiendrait ces informations.

3.2. Position de B

Le mandataire de B s'est rapporté à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la requête.

Quant au fond, il invoque l'article 1134 du Code civil et rappelle que les contrats engagent les parties. Le loyer aurait été fixé à 1.500 euros. En outre, A aurait payé jusqu'ici ce montant et l'aurait dès lors accepté. Il ne pourrait ainsi le remettre en cause.

En outre, dans sa requête et ses courriers, A aurait invoqué comme motif de réduction du loyer le fait qu'il ne trouverait pas de colocataire. Or, le contrat de bail ne mentionnerait qu'une personne déterminée pour laquelle une colocation est admise. Cet argument ne justifierait en aucun cas une réduction du loyer.

Le mandataire de B renvoie au rapport d'expertise qui a évalué l'appartement au prix de 2,6 millions d'euros. En divisant ce prix par les quatre unités, l'appartement aurait une valeur de $2.662.000 / 4 = 665.500$ euros. En outre les multiples factures versées démontreraient qu'il y a eu des investissements, notamment par l'installation de nouvelles fenêtres.

La partie défenderesse exhibe ensuite à l'audience, sans les verser en cause, deux offres de location trouvées sur Internet qui, pour des appartements comparables, exigeraient un loyer de 1.700 euros respectivement 1.750 euros. Le loyer de 1.500 euros serait par conséquent raisonnable et la demande adverse ne serait pas fondée. Il y aurait même lieu, à titre reconventionnel, de fixer le loyer mensuel à 2.000 euros.

Le cas échéant, il conviendrait de nommer un expert, à charge de la partie adverse, avec la mission d'évaluer le capital investi selon les critères de la loi de 2006.

La demande d'indemnité de procédure est contestée et une demande reconventionnelle d'indemnité de procédure à hauteur de 1.000 euros est formulée.

4. APPRECIATION

La mission de la commission des loyers consiste en principe à « déterminer le loyer » (Art. 9 (2) de la loi de 2006) tout en insérant au procès-verbal une « évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer » (Art. 9 (4)). En l'espèce, elle semble avoir évalué le capital investi puisqu'elle s'y réfère explicitement, mais n'a pas précisé les modalités d'évaluation ni le résultat de son appréciation. En outre, elle n'a pas procédé à la fixation d'un loyer, mais a déclaré la demande non justifiée.

Elle a dès lors implicitement, mais nécessairement, considéré que le loyer de 1.500 euros est approprié.

Selon l'article 10 de la loi de 2006, une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement est ouverte contre la détermination du loyer par la commission.

4.1. Recevabilité

L'action contre la détermination du loyer doit être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission.

La décision de la commission des loyers date du 15 octobre 2019 et la requête a été déposée le 19 novembre 2019.

Comme la commission des loyers est une instance administrative, l'existence d'une notification régulière marquant le point de départ du délai de recours s'apprécie par rapport aux principes posés par la jurisprudence administrative (TA Lux, 25 juin 2010, n° 127.779).

La charge de la preuve relative à une irrecevabilité pour cause de tardiveté incombe en principe à la partie qui s'en prévaut (Trib. adm., 15 décembre 2004, n° 10784), la notification ne se présument pas (Trib. adm., 18 août 2010, n° 27209).

Puisque la date de notification du procès-verbal n'est pas établie, la requête en réduction du loyer est à déclarer recevable.

La demande en augmentation du loyer a été formulée pour la première fois à l'audience du 9 janvier 2020.

Puisqu'il n'est pas non plus établi à quelle date le procès-verbal a été notifié à B, cette demande est également à déclarer recevable.

4.2. Quant au fond

Le Tribunal relève que les dispositions de la loi du 21 septembre 2006 concernant la fixation du loyer sont d'ordre public. Or, ce qui est d'ordre public prime par nature sur le caractère contraignant des conventions énoncé à l'article 1134 du Code civil. En effet, on ne peut déroger, par des conventions particulières, aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs (Art. 6 du Code civil). L'argument tiré de l'article 1134 du Code civil est par ailleurs en contradiction avec la demande reconventionnelle en augmentation du loyer.

Ni le fait que les parties aient convenu d'un loyer plus élevé, ni le fait que dans un premier temps A ait payé ce loyer sans soulever de contestations, ne lui interdisent dès lors de remettre en cause le montant du loyer conformément à la procédure prévue par la loi de 2006.

En outre, contrairement aux arguments de la défense, la demande en réduction du loyer n'est pas basée sur l'impossibilité de trouver un colocataire, mais sur les dispositions de la loi de 2006. Le fait que la perte du colocataire ait pu être l'élément déclencheur qui a fait en sorte que A a réfléchi sur son loyer et s'est renseigné sur les dispositions légales est sans incidence.

Il appartient au Tribunal de fixer le loyer en conformité avec les critères légaux, mais endéans la fourchette de 900 euros à 2.000 euros, le débat étant limité par les prétentions des parties.

Suivant l'article 3 (1) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « 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. »

Il s'agit en l'espèce d'un appartement meublé, de sorte qu'en vertu de l'article 4 de la loi de 2006, le loyer peut atteindre le double du loyer fixé en vertu des critères légaux, compte tenu de la valeur du mobilier

Il n'y a pas d'accord entre parties sur la détermination du capital investi.

La charge de la preuve du capital investi incombe au bailleur (TA Lux, 25 juin 2010, n° 127.779).

• **Capital investi.** En l'absence d'accord, le capital investi se détermine en principe par référence à l'article 3 (2) de la loi de 2006, donc en tenant compte du capital investi dans la construction, dans les travaux d'amélioration et dans l'acquisition du terrain. Conformément au 3^e paragraphe du même article, ce capital investi est réévalué selon un coefficient prévu en matière fiscale. Pour les logements dont la construction remonte à 15 ans ou plus, le capital investi, à l'exception du prix du terrain, fait l'objet d'une décote 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.

Le Tribunal relève qu'aucune pièce justificative n'est fournie quant au capital initial investi. B n'a même pas précisé à l'audience quand et comment il est devenu propriétaire de l'appartement.

Le Tribunal relève encore, en ce qui concerne les différentes factures versées en tant que pièce n° 6, qu'aucun décompte n'a été fourni, et qu'aucune ventilation entre les différents appartements n'a été faite ; le mandataire de B n'a pas chiffré à l'audience le montant des investissements dont il estime qu'il faudrait tenir compte. Le Tribunal n'est pas non plus en mesure de ce faire, puisque certaines factures ne précisent pas du tout pour quel immeuble les travaux ont été faits (facture TeamH), d'autres concernent les parties communes (installation à gaz ; facture EMB), d'autres concernent le 1^{er} étage alors que selon le contrat de bail le 2^e étage était pris en location (factures HASTERT) et d'autres ne permettent pas de distinguer selon les appartements (remplacement des fenêtres, TeamH).

Le capital investi au sens de l'article 3 (3) n'est dès lors pas établi.

• L'article 3 (4) al. 3 de la loi de 2006 énonce que : « 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 ». Dans ce contexte, il convient de « se rapporter à la valeur marchande comparable qui se mesurera par rapport à des objets comparables dans la vicinity » (doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, p. 17).

Au vu de l'évaluation par expert immobilier, dont les conclusions n'ont pas été contestées, il est établi que la présomption de capital investi ne correspond pas à la valeur marchande d'un bien comparable situé à Luxembourg-Limpertsberg, soit environ 25 % de 2,6 millions d'euros.

Par contre, B n'a ni établi, ni même allégué, ne pas être en mesure d'établir le véritable capital investi, ce d'autant plus qu'il a sollicité une expertise pour que ce capital investi soit déterminé. En outre, la commission des loyers n'a pas indiqué le montant de son évaluation du capital investi sur base de la présomption de l'alinéa 2.

Par conséquent, les conditions d'application de l'article 3 (4) al. 3 précité ne sont pas réunies, et il n'y a pas lieu de procéder par évaluation en vertu de cet article.

- Selon l'article 3 (4) al. 1^{er} de la loi de 2006, si le capital investi ne peut être déterminé sur base de pièces justificatives, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

Aucune des parties n'a fait la diligence de solliciter une telle expertise. L'expertise WIES porte sur la valeur actuelle de l'immeuble et non sur le capital investi, réévalué et décoté ; elle porte en outre sur l'ensemble de l'immeuble et non sur l'appartement litigieux.

Néanmoins, les deux parties étant d'accord sur le principe de la nomination d'un expert, il convient de nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif.

Puisque la charge de la preuve repose sur B, il convient également de lui 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, recours contre les décisions de la commission des loyers, statuant contradictoirement entre toutes les parties et en premier ressort,

reçoit la requête en réduction du loyer en la forme et la déclare recevable ;

reçoit la demande reconventionnelle en augmentation du loyer en la forme et la déclare recevable ;

avant tout autre progrès en cause ;

nomme expert le sieur E, demeurant à L-..., 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,

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 A situé dans un immeuble sis Luxembourg, ...

se prononcer en particulier sur la valeur du bien en 1957 (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 »,

dit 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,

dit que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,

ordonne à B de consigner au plus tard dans le mois du prononcé du présent jugement une avance de **1000 (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 ;

autorise l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même à entendre d'autres personnes ;

dit qu'en cas de refus, de retard ou d'empêchement de l'expert, il sera remplacé par jugement ou par simple note au plumentif d'audience sur requête à adresser au président du tribunal de paix par la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée ;

dit 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;

dit 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 ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix au plus tard dans les deux mois de la consignation de la provision sur sa rémunération ;

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du **jeudi 14 mai 2020 à 9.00 heures, salle 0.15** ;

réserve les demandes, les frais et les indemnités de procédure.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Jean-Luc PUTZ, Juge de Paix à Luxembourg, assisté de Daniel MATGEN, greffier, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

(s.) Jean-Luc PUTZ

(s.) Daniel MATGEN