

Audience publique du 21 janvier 2016

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

Dans la cause entre

A), demeurant à L-(...),

partie demanderesse,

comparant par Maître Lise REIBEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

B), demeurant à L-(...),

partie défenderesse,

comparant par Maître Marc PUNDEL, avocat, en remplacement de Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 4 novembre 2015 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 3 décembre 2015. A la prédite audience l'affaire fut remise au 7 janvier 2016.

A l'audience du 7 janvier 2016, l'affaire fut utilement retenue.

A cette date, Maître Lise REIBEL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, qui se présenta pour **A)**, et Maître Marc PUNDEL, avocat, en remplacement de Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, qui se présenta pour **B)**, 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,

le jugement qui suit :

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 4 novembre 2015, **A)** a fait convoquer **B)** devant le tribunal de paix de Luxembourg aux fins de voir statuer sur les mérites d'un recours formé contre la décision rendue le 8 octobre 2015 par la commission des loyers de la **Ville de (...)**. Il a encore demandé une indemnité de procédure de 1.000.- euros, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance.

Le recours, régulièrement introduit et non autrement contesté à cet égard, est à déclarer recevable.

Suivant contrat de bail écrit, un appartement sis à **L-LIEU1)**, a été donné en location à **B)** pour un loyer mensuel de 520.- euros et une avance mensuelle sur charges locatives de 80.- euros.

Dans une décision datée du 8 octobre 2015, la commission des loyers a fixé le loyer mensuel redû à la somme de 50.- euros, taxes et charges non comprises, à compter du 1^{er} avril 2015.

L'expert **EXPERT1)**, nommé par la commission des loyers, a évalué le capital investi suivant deux méthodes de calcul. La commission des loyers a appliqué la première méthode de calcul, basé sur l'acte authentique translatif de propriété.

D'après le rapport d'expertise, l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement en question a été acheté en 1981 par la tante de l'actuel propriétaire, qui en a hérité, puis a fait l'objet de transformations importantes jusqu'en 1983.

Le requérant sollicite actuellement que le loyer soit fixé au montant contractuellement prévu.

La défenderesse conclut au rejet du recours.

Les parties ne contestent pas les montants retenus par l'expert, elles sont uniquement en désaccord sur la méthode de calcul à appliquer.

L'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil dispose :

(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:

– 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,

– 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,

– 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.

(5) 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 1er.

Au commentaire des articles du projet de loi on peut lire en rapport avec le paragraphe (4) de cet article (cf. notamment doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, page 17) :

Sous réserve de quelques précisions, la présomption simple contenue dans la loi modifiée de 1955 est maintenue : en cas de vente, le prix indiqué dans l'acte d'acquisition et les frais de l'acte d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement et de transcription, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté. Ce texte accorde davantage de sécurité juridique.

La preuve contraire est possible. Non seulement l'évaluation de l'expert, mais également la présomption précitée peut être contestée par chacune des deux parties. Ainsi, le locataire peut prouver que le montant indiqué dans l'acte d'acquisition ne peut pas correspondre au capital réellement investi par le propriétaire-bailleur. De même, le bailleur peut démontrer que le prix évalué par l'expert repose sur de faux calculs. En cas d'aliénation du logement, le nouveau propriétaire-bailleur peut prouver qu'il a investi des sommes considérables dans la rénovation ou l'amélioration du logement après l'acquisition du logement et que le capital tel qu'il résulte de l'acte notarié n'est pas le coût réel total des frais qu'il a investis dans le logement.

*La commission des loyers compétente ne pourra cependant être saisie de l'affaire que si la partie contestante prouve que l'évaluation, respectivement la présomption, ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable. **Cette partie ne devra cependant pas démontrer le capital réellement investi, mais uniquement le caractère nettement surfait ou sous-fait du loyer. Pour mesurer ce caractère surfait ou sous-fait sans pour autant tomber dans des calculs trop difficiles, il suffira de se rapporter à la valeur marchande comparable qui se mesurera par rapport à des objets comparables dans la proximité.** La commission des loyers, saisie conformément à la procédure prévue à l'article 8, retrouvera dans ce cas une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé.*

Elle déterminera le capital investi en tenant compte des critères suivants: valeur du terrain, volume de l'immeuble loué, surface louée, qualité de l'équipement, état d'entretien et finition du logement. S'il s'agit d'un logement dans un immeuble en copropriété, il devra être tenu compte des parties communes dans l'évaluation du capital investi.

Dans l'hypothèse où la construction, respectivement des travaux d'amélioration, ont été exécutés – totalement ou en partie – personnellement par le propriétaire

et/ou sa famille ou des amis, le travail personnel fourni doit également être pris en considération.

Il ressort encore des travaux parlementaires que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil a entendu remédier à la pénurie des logements locatifs par un encouragement de l'investissement immobilier, notamment moyennant une libéralisation du régime juridique de l'adaptation des loyers. C'est ainsi que les auteurs du projet de loi annoncent, dans l'exposé des motifs, qu'il leur importe de rencontrer la critique des propriétaires selon laquelle *«la loi actuelle empêcherait l'adaptation du loyer aux **conditions du marché** et que l'investissement de fonds privés dans la pierre serait ainsi découragé, ce qui aurait pour effet dans une situation de forte pression démographique, de détourner les capitaux vers d'autres formes d'investissement et de créer ainsi une pénurie de logements et notamment de logement locatifs»* (cf. doc. parl. n° 5216, exposé des motifs, page 4).

Ni le résultat de l'évaluation de l'expert, ni le prix d'acquisition figurant dans l'acte translatif de propriété, ne s'imposent donc aux parties. Si l'évaluation ou le prix de l'acte notarié ne correspondent pas à la valeur marchande de l'immeuble, le capital investi est à fixer en tenant compte 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 (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°282).

Dans son rapport, l'expert note que *«Le capital investi semble peu, car le prix d'achat était largement favorable aux acheteurs (inférieur aux marchés). Rien qu'en voyant l'achat du garage (1 an après en 1960) est à 1/6^{ème} du prix de l'appartement !!!! En considérant la surface de l'appartement, cette proportion de prix est un élément de plus que l'achat de 1959 s'est fait bien à un prix trop bas»*.

Il y a lieu de considérer que la mention de l'expert que l'achat de l'immeuble s'est fait en 1959 constitue une erreur matérielle, alors qu'il note antérieurement que l'acquisition par la tante du demandeur s'est faite en 1981 et qu'il applique dans ses calculs le coefficient correspondant à cette année.

Par ailleurs, la présomption légale que le prix d'acquisition figurant dans l'acte notarié de vente correspond au capital investi, réévalué et décoté, joue seulement en cas d'aliénation à titre onéreux mais ne saurait s'appliquer en cas de donations, legs ou autres libéralités (cf. Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°282), comme en l'occurrence.

Dès lors, et dans la mesure où l'expert note lui-même que la vente s'est faite à un prix trop bas et alors qu'il est manifeste qu'un montant de [45.860,30.- euros (1.850.000.- francs) x 1,94 =] 88.968,98.- euros pour une maison de 4 ares située à Luxembourg-Ville ne correspond pas à la valeur marchande de l'immeuble, la commission des loyers aurait dû se baser pour fixer le loyer sur la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de

l'équipement, l'état d'entretien ou de réparation du logement et la finition du logement, donc sur la deuxième méthode de l'expert.

A noter encore que l'expert note que les murs ne sont pas humides et que le taux d'humidité d'air élevé résulte de «*la gêrance quotidienne*» de l'appartement par plusieurs personnes, alors qu'il a remarqué encore que l'appartement en face, quasiment de même configuration, ne présente aucune trace d'humidité et que l'air y est «*normal*».

En appliquant la deuxième méthode de calcul de l'expert, qui tient clairement compte, contrairement aux affirmations de la défenderesse de la quote-part occupé par celle-ci (dans la toute dernière ligne à la page 13, il faut lire 494.000.- au lieu de 532.000.-), le loyer mensuel maximal que le bailleur peut réclamer est de $[(157.733,32 \times 5\%) : 12 =] 657,22$.- euros.

Par ailleurs, la fixation d'un loyer à la somme mensuelle ridicule de 50.- euros pour un appartement de plus de 50 m², pas loin du centre de la ville, dont la qualité d'équipement est décrite comme bonne par l'expert, correspondrait à une privation en fait de la propriété.

Le recours de **A)** est par conséquent à déclarer fondé.

Il va de soi que **B)**, qui succombe et qui de ce fait est à condamner aux frais et dépens de l'instance, ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros est, dès lors, à déclarer non fondée.

Par contre, il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais non compris dans les dépens à charge de **A)**, celui-ci s'étant vu contraint d'engager des frais dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice et de se défendre contre un recours injustifié de la partie défenderesse. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant fondée en son principe. Au vu des éléments de la cause, eu égard à la nature et au résultat du litige, cette indemnité est à évaluer à 600.- euros.

A) sollicite finalement encore l'exécution provisoire du présent jugement.

Comme la décision de la commission des loyers n'est pas exécutoire par provision, cette demande est sans objet.

Par ces motifs :

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

déclare le recours exercé par **A)** contre la décision rendue le 8 octobre 2015 par la commission des loyers de la **Ville de (...)** recevable,

le dit fondé,

partant,

dit que le loyer mensuel redû par **B)** est maintenu au montant de 520.- euros conventionnellement fixé entre parties, taxes et charges non comprises et qui s'élèvent actuellement à la somme mensuelle de 80.- euros,

dit fondée la demande de **A)** en obtention d'une indemnité de procédure jusqu'à concurrence du montant de 600.- euros,

partant, condamne **B)** à payer à **A)** à titre d'indemnité de procédure la somme de 600.- (six cents) euros,

dit non fondée la demande de **B)** en obtention d'une indemnité de procédure et en déboute,

condamne **B)** à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Marc WAGNER, Juge de Paix de Luxembourg, assisté du greffier assumé Bob KOHN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Marc WAGNER

Bob KOHN