

Audience publique du quinze février deux mille dix-sept

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

Dans la cause entre:

- 1) A), et son épouse
- 2) A'), les deux demeurant à L-(...)

parties demanderesses

comparant par Maître Laurent WELTER, avocat en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

SOCIETE IMMOBILIERE1), société civile, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro E (...)

partie défenderesse

comparant par Maître Aurélie SUNNEN, avocate en remplacement de Maître Annick WURTH, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

-

F a i t s :

L'affaire fut introduite par requête - annexée au présent jugement - déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg en date du 10 octobre 2016.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 21 novembre 2016.

A l'appel de la cause à la prédite audience, Me Annick WURTH se présenta pour la société civile SOCIETE IMMOBILIERE **SOCIETE IMMOBILIERE1)** et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries.

A l'audience du 2 janvier 2017, Me Laurent WELTER, en remplacement de Me Pierre REUTER, et Me Aurélie SUNNEN, en remplacement de Me Annick WURTH, 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** :

1. Les indications de procédure

Par requête déposée le 10 octobre 2016, M. A) et son épouse, Mme A'), ont régulièrement fait convoquer la **SOCIETE IMMOBILIERE1)** devant ce tribunal pour constater que la commission des loyers se serait à tort basée exclusivement sur le prix d'acquisition et les frais de l'acte pour déterminer le capital investi.

Subsidiairement, les requérants demandent de constater qu'ils ont contesté la détermination du capital investi comme étant surfait et ne correspondant pas à la valeur marchande comparable. Le prix d'acquisition de l'immeuble résultant de l'acte notarié de vente et les frais de l'acte ne correspondraient manifestement pas au capital investi.

Les époux A) demandent partant au tribunal d'annuler la décision de la **Commission des loyers de la Ville (...)** du 20 septembre 2016, qui aurait été tenue de fixer le loyer en prenant en considération la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien du logement et la finition dudit logement. Les demandeurs réclament au tribunal de fixer le loyer conformément aux critères susmentionnés.

Subsidiairement, les époux A) concluent à la nomination d'un expert pour procéder à l'évaluation du capital investi, respectivement pour évaluer le prix du loyer.

2. L'objet de la demande

Les époux A) exposent avoir loué suivant contrat de bail du 5 août 1993 un appartement situé à L-LIEU1), moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 32.000.- francs luxembourgeois, soit 793,26 euros.

Par acte de vente du 6 mars 2015, la société défenderesse aurait acquis l'appartement qu'ils occupent depuis 1993. Par lettre du 21 avril 2016, la **SOCIETE IMMOBILIERE1)** les aurait informés qu'elle a l'intention d'augmenter le loyer et de le porter à la somme de 2.240.- euros et de réclamer la somme de 256,71 euros à titre d'avances sur charges à partir du 1er août 2016.

En date du 25 avril 2016, les demandeurs précisent avoir marqué leur désaccord avec la décision prise par la **SOCIETE IMMOBILIERE1)**.

Par décision du 20 septembre 2016, la **Commission des loyers de la Ville (...)** aurait fait droit à la demande de la **SOCIETE IMMOBILIERE1)**. Ladite commission aurait décidé que le loyer serait augmenté à la somme de 1.279.- euros à partir du 1er juillet 2016, à la somme de 1.758.- euros à partir du 1er juillet 2017 et à la somme de 2.240.- euros à partir du 1er juillet 2018.

Les demandeurs soutiennent que la décision prise par la commission des loyers leur causerait griefs.

En premier lieu, les époux **A)** soutiennent que **M. B)** n'aurait pas la qualité de bailleur de sorte qu'il n'aurait pas pu demander une augmentation du loyer suivant le courrier du 21 avril 2016. Par conséquent, le recours formé par la partie adverse devant la commission des loyers serait sans objet, respectivement serait irrecevable.

Subsidiairement, les époux **A)** soutiennent qu'il faudrait distinguer si, suite au changement de bailleur, un nouveau contrat de bail est conclu ou si le nouveau bailleur reprend l'ancien contrat. Au cas où aucun nouveau contrat de bail n'est conclu, la présomption édictée à l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ne saurait trouver application.

Par conséquent, les demandeurs estiment que la commission des loyers se serait à tort basée sur un jugement rendu le 16 décembre 2014. La commission des loyers n'aurait pas pu se fonder exclusivement sur le prix d'acquisition de l'appartement loué et les frais de l'acte pour déterminer le capital investi et par la même le loyer car aucun nouveau contrat de bail n'aurait été conclu. Ladite commission aurait dû prendre en considération la valeur du terrain, le volume de l'immeuble, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien ou de réparation ainsi que la finition de l'immeuble pour déterminer le loyer.

Contrairement au cas d'espèce soumis à l'appréciation du tribunal ayant rendu la décision critiquée, le contrat de bail a aussi été conclu en l'espèce sous le régime législatif antérieur à la loi précitée de 2006.

Plus subsidiairement, les époux **A)** font plaider que la présomption édictée à l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi précitée prévoyant que le prix d'acquisition et les frais de l'acte correspondent au capital investi, ne serait pas irréfragable mais seulement simple. Ladite présomption pourrait par conséquent être contestée. Au vu des pièces versées en cause, il serait établi que le prix d'acquisition et les frais de l'acte ne correspondraient manifestement pas au capital investi, conformément aux dispositions de l'article 3 (4) alinéa 3 de la loi précitée.

Les époux **A)** demandent la nomination d'un expert pour procéder à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, pour autant que de besoin.

3. La position de la **SOCIETE IMMOBILIERE1)**

Contrairement à la position soutenue par les époux **A)**, il résulterait clairement du courrier du 21 avril 2016 qu'elle aurait sollicité, en sa qualité de bailleuse, l'augmentation du loyer de sorte que le moyen soulevé serait à rejeter.

La **SOCIETE IMMOBILIERE1)** conteste le bien-fondé de la demande des parties adverses. Elle invoque à l'appui de sa demande un jugement rendu le 16 décembre 2014. La société défenderesse soutient que la solution retenue suivant le jugement précité constituerait un revirement de jurisprudence. Dans ce contexte, elle souligne qu'au cas où la loi ne distinguerait pas, il n'y aurait pas lieu de distinguer. Imposer la conclusion d'un nouveau contrat de bail en cas de changement de propriétaire reviendrait à ajouter une nouvelle condition non prévue par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. La défenderesse souligne que la loi précitée s'appliquerait aussi aux baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006 précitée.

Contrairement à la position soutenue par les demandeurs, la présomption simple édictée à l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi précitée pourrait seulement être renversée s'il était établi que le prix d'acquisition et les frais ne correspondraient manifestement pas à la valeur marchande. Au vu des pièces versées par les parties adverses, il ne serait cependant pas établi que le capital investi ne correspondrait manifestement pas à la valeur marchande du bien.

Subsidiairement, la société défenderesse marque son accord avec l'instauration d'une expertise.

4. L'appréciation

Les époux **A)** entendent exercer un recours contre la décision du 20 septembre 2016 rendue par la **Commission des loyers de la Ville (...)**.

Par décision du 20 septembre 2016, la **Commission des loyers de la Ville (...)**, après avoir entendu les parties en leurs explications respectives, a fixé le loyer mensuel sans charges à la somme de 2.240.- euros, compte tenu du fait que le prix de vente n'est pas autrement contesté.

En vertu de l'article 10 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il est ouvert, contre la détermination du loyer par la commission, 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 de ladite loi. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête. Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.

Le recours des époux **A)** ayant été déposé le 10 octobre 2016 contre la décision du 20 septembre 2016 de la **Commission des loyers de la Ville (...)**, est partant recevable.

En premier lieu, les époux **A)** soutiennent que M. **B)** n'aurait pas la qualité de bailleur de sorte qu'il n'aurait pas pu demander une augmentation du loyer suivant

le courrier du 21 avril 2016. Par conséquent, le recours formé par la partie adverse devant la commission des loyers serait sans objet, respectivement serait irrecevable.

Suivant courrier du 21 avril 2016, le bailleur, la **SOCIETE IMMOBILIERE1**), représentée par M. **B**), informe les locataires qu'elle entend adapter le loyer mensuel de l'appartement occupé par les époux **A**). L'adaptation du loyer prendra effet au 1er août 2016.

Contrairement à la position soutenue par les époux **A**), les demandeurs n'ont pas pu se méprendre quant à l'auteur de l'adaptation du loyer. Il ressort clairement du courrier du 21 avril 2016 que la **SOCIETE IMMOBILIERE1**) en sa qualité de bailleuse entend procéder à l'adaptation du loyer et non M. **B**) en nom personnel de sorte que le moyen n'est pas fondé et il y a lieu de le rejeter.

Conformément aux conclusions prises par la **SOCIETE IMMOBILIERE1**), la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation s'applique aux contrats de bail conclus antérieurement à son entrée en vigueur et tacitement reconduits à la date de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi (cf. TAL 28 janvier 2014, n° 155.157).

Aux termes de l'article 3 (4) alinéas 2 et 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « 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. »

La faculté d'adaptation du loyer est régie par l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation lequel dispose, concernant sa périodicité et ses limites, d'une part, que cette faculté peut être exercée soit au moment de la conclusion du contrat de bail, soit tous les deux ans (paragraphe 3), et d'autre part que la location ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi (paragraphe 1).

En ce qui concerne les modalités de détermination du capital investi, il est renvoyé, aux paragraphes 2 et 3 de l'article 3 de la loi précitée, principalement, à l'accord entre les parties au contrat de bail et, subsidiairement, à des critères, coefficients de réévaluation et décotes.

Le paragraphe 3 de l'article précité précise que « le capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer. »

Enfin, en cas de contestation, le paragraphe 4 de l'article précité impose les solutions suivantes : « Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut être déterminé sur base des pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le preneur sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procèdera 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 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 ... détermine le capital investi ... »

Les dispositions légales citées ci-dessus ne prévoient aucune exception concernant les baux en cours au moment de l'aliénation de l'immeuble.

Plus précisément, le paragraphe 5 de l'article précité prévoit que « le loyer ... ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans » tandis que le paragraphe 3 dispose que « le capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer » et que le paragraphe 4 dudit article prévoit qu'en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition est présumé correspondre au capital investi, sans que les ledites dispositions exceptent, en aucune manière, le cas où l'immeuble a fait l'objet d'une vente en cours de bail.

Les travaux parlementaires ne permettent pas davantage de mettre en évidence l'intention du législateur de traiter différemment l'acquéreur d'un immeuble qui conclut un nouveau contrat de bail et l'acquéreur d'un immeuble faisant l'objet d'un bail en cours au moment de l'achat (cf. notamment doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, page 17 et doc. parl. n° 5216 - 11, rapport de la Commission du logement, p. 4).

Au contraire, il ressort des travaux parlementaires que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dont les dispositions sont dites impératives et d'ordre public (cf. doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, p. 15) 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, p. 4). Dans le même sens, la Commission parlementaire du Logement considère, dans son rapport daté du 5 juillet 2006, que « pour faire face à une demande de logements de plus en plus forte et pour combler

les déficits actuels en la matière, il est important que la politique de logement stimule également les investissements privés dans le secteur du logement locatif » avant de relever que « l'objectif principal du projet consiste à rendre plus attractif l'investissement dans le logement locatif afin de parer à la pénurie de logements à louer » (doc. parl. n° 5216 – 11, rapport de la Commission du Logement, p. 3).

C'est dans cette perspective que doivent être considérées les dispositions relatives à l'adaptation du loyer dont les travaux parlementaires ont mis en évidence le « régime uniforme » lequel permettrait de mettre « tous les bailleurs sur un même pied d'égalité » ainsi que l'avantage de permettre à tous d' « obtenir un loyer en fonction des capitaux réellement investis » (doc. parl. n° 5216, exposé des motifs, p. 9 ; doc. parl. n° 5216 – 11, rapport de la Commission du Logement, p. 4).

En ce qui concerne plus particulièrement l'adaptation du loyer à la suite d'une vente de l'immeuble, le législateur s'est déclaré favorable à une prise en compte du prix de vente, c'est-à-dire du capital investi réellement et actuellement, plutôt qu'à une réévaluation forfaitaire moyennant l'application de coefficients. C'est ainsi que les auteurs du projet de loi précisent, d'une part, que « le présent projet prévoit la possibilité de réévaluer le capital investi au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer ainsi que l'adaptation biennale du loyer des logements à usage d'habitation » et, d'autre part, que « le capital réellement investi réajusté, multiplié par le taux de 5%, donne le loyer qu'un propriétaire d'un logement à usage d'habitation peut demander à son locataire conformément à la loi » (doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, p. 18), sans assortir leur affirmation de la moindre restriction, ni réserve (cf. JPL 8 novembre 2013, n°4132/143 confirmé en appel par TAL 16 décembre 2014, n° 159.163).

Il ressort des développements antérieurs que la procédure telle que prévue à l'article 3 de la loi précitée tend à garantir les droits des parties en tenant compte de l'évolution du prix de l'immobilier et de l'intérêt tant des investisseurs que des locataires.

En cas d'aliénation à titre onéreux, le nouveau propriétaire est partant fondé à réclamer ab initio une adaptation du loyer basée sur le prix d'acquisition indiqué dans l'acte notarié, sans qu'il soit nécessaire qu'un nouveau contrat de bail soit conclu.

Il s'ensuit que la commission des loyers a à bon droit décidé que la présomption simple édictée à l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi précitée s'applique.

C'est partant à tort que les époux **A**) soutiennent qu'en cas d'aliénation à titre onéreux de l'immeuble loué, le capital investi ne peut être pris en compte que pour autant un nouveau contrat de bail soit conclu.

Le moyen soulevé par les époux **A**) n'étant pas fondé, il y a lieu de le rejeter.

Conformément aux conclusions prises par les parties, la présomption édictée à l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi précitée est seulement simple de sorte que le locataire n'est pas, pour autant, tenu d'accepter le montant résultant de l'acte notarié comme référence pour le calcul du nouveau loyer.

Eu égard aux dispositions de l'article 3 (4) alinéa 3 de la loi précitée, le locataire peut contester le montant figurant à l'acte notarié. Il doit alors, non pas, établir la valeur réelle de l'immeuble loué, mais il lui suffit de démontrer que la valeur présumée « ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable ». Pour cela, le locataire devra « démontrer le caractère nettement surfait » du montant résultant de l'acte notarié. Il conviendra, à cet effet, 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).

Les époux **A)** soutiennent qu'au vu des pièces versées en cause, il serait établi que le prix d'acquisition et les frais y relatifs ne correspondraient manifestement pas à la valeur marchande.

A l'appui de leur demande, les époux **A)** versent des photos de l'extérieur de l'immeuble ainsi que des parties communes dudit immeuble. Quatre photos de l'appartement loué par les demandeurs figurent aussi au dossier ainsi que quatre photos de l'appartement situé au deuxième étage dans la même résidence et occupé par Mme **C)**. Un extrait de compte et une attestation testimoniale de Mme **C)** sont aussi versés. Des recherches relatives au prix du loyer d'appartements dans le voisinage de l'appartement occupé par les demandeurs sont également versées.

Conformément aux conclusions prises par la **SOCIETE IMMOBILIERE1)**, il ne résulte pas des pièces versées en cause par les époux **A)** que le capital investi par la société défenderesse ne corresponde manifestement pas à une valeur marchande comparable.

Contrairement à la position soutenue par les époux **A)**, le fait que la voisine paie un loyer mensuel de 930,91 euros ne démontre pas pour autant que le prix d'acquisition et les frais de l'acte déboursés par la **SOCIETE IMMOBILIERE1)**, présumés correspondre au capital investi, ne correspondent manifestement pas à la valeur marchande comparable. En l'absence de précision, les recherches relatives au prix du loyer d'appartements dans le voisinage de l'appartement occupé par les demandeurs ne rapportent pas davantage ladite preuve.

Conformément aux conclusions de la **SOCIETE IMMOBILIERE1)**, les éléments de preuve invoqués par les époux **A)** ne permettent pas de contredire la présomption légale suivant laquelle le prix de vente et les frais de l'acte d'acquisition correspondent au capital investi.

Au vu des développements antérieurs, il est établi que les époux **A)** ne renversent pas la présomption légale prévue à l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi précitée de sorte que leur demande tendant à l'instauration d'une expertise est à rejeter.

Il ressort de l'ensemble des considérations précédentes que la commission des loyers s'est basée à bon droit sur le prix d'acquisition et les frais de l'acte pour déterminer le capital investi. Au vu des pièces versées en cause, les époux **A)** n'ont pas renversé la présomption simple prévue à l'article 3 (4) alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation de sorte que la commission des loyers a également à bon droit fixé le loyer mensuel en fonction du capital investi

de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande des époux **A)** tendant à l'annulation de la décision de la **Commission des loyers de la Ville (...)** du 20 septembre 2016.

C'est également à bon droit que sur base du capital investi par la **SOCIETE IMMOBILIERE1)**, la commission des loyers a déterminé le loyer mensuel à payer conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi précitée.

5. L'indemnité de procédure

Les époux **A)** concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les époux **A)** succombent de sorte qu'il y a lieu de rejeter leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

6. L'exécution provisoire

Les époux **A)** concluent à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs :

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

d é c l a r e recevable le recours exercé par M. **A)** et son épouse, Mme **A')**, contre la décision de la **Commission des loyers de la Ville (...)** du 20 septembre 2016 ;

d é c l a r e le recours non fondé ;

r e j e t t e la demande tendant à l'annulation de la décision de la **Commission des loyers de la Ville (...)** du 20 septembre 2016 ;

r e j e t t e la demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

r e j e t t e la demande relative à l'exécution provisoire du jugement ;

c o n d a m n e M. A) et son épouse, Mme A'), aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Martine DISIVISCOUR

Martine SCHMIT