

**Audience publique extraordinaire
du six mars
deux mille vingt**

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

dans la cause

e n t r e

A.),

demeurant à D-(...), (...);

partie demanderesse,

comparant par Maître Julien KINSCH, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Strassen, se présentant pour compte de la société en commandite simple KLEYR GRASSO S.E.C.S., établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son associé commandité actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442, représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

e t

B.),

demeurant à L-(...), (...);

partie défenderesse,

comparant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête – annexée à la minute du présent jugement – déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 31 octobre 2019.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 3 décembre 2019 à 9 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du vendredi, 14 février 2020 à 9 heures, salle JP 0.02.

La requérante, **A.)**, comparut par Maître Julien KINSCH, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, se présentant pour compte de la société en commandite simple KLEYR GRASSO S.E.C.S., tandis que le défendeur, **B.)**, comparut par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 31 octobre 2019, **A.)** a sollicité la convocation de **B.)** pour voir déclarer fondée sa demande en augmentation du loyer mensuel à hauteur de 135.- euros et de fixer par conséquent le loyer mensuel au montant de 1.485.- euros hors charges à partir du 10 mai 2019, jour de la mise en demeure, sinon à partir du 19 septembre 2019, jour du dépôt de la requête au Collège des Bourgmestre et Echevins de l'Administration Communale de **LIEU1.)**. La requérante demande en outre de condamner le défendeur à lui payer la différence entre le loyer augmenté et le loyer payé entre le 10 mai 2019, sinon le 19 septembre 2019, et le jour du prononcé du présent jugement et de lui ordonner de payer à partir du prononcé du jugement un loyer mensuel hors charges de 1.485.- euros.

La requérante sollicite en outre une indemnité de procédure de 750.- euros, la condamnation de la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par contrat de bail du 15 juillet 2008, la partie requérante a donné en bail à la partie défenderesse, avec effet au 21 juillet 2008, un appartement sis à **L-LIEU1.)**, (...), moyennant un loyer mensuel de 1.350.- euros.

Moyens des parties

La requérante expose que par courrier du 10 mai 2019, elle a informé le locataire de sa décision d'augmenter le loyer mensuel à 1.485.- euros, soit une augmentation de 135.- euros. **B.)** a, par courrier du 7 août 2019, refusé cette augmentation, de sorte qu'elle a adressé une requête sur base de l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil au Collège des Bourgmestres et Echevins de l'Administration Communale de **LIEU1.)** en date du 19 septembre 2019. N'ayant pas eu de courrier de convocation, elle a envoyé le 15 octobre 2019 un rappel à la commune.

En sa qualité de Président de la Commission des loyers du Ministère du Logement, Monsieur **C.)** a, par courrier du 22 octobre 2019, informé la requérante de l'impossibilité de convoquer la commission des loyers compétente au motif que celle-ci ne pourrait actuellement siéger à défaut de nomination d'un assesseur représentant les locataires, tout en lui recommandant de saisir directement le juge de paix territorialement compétent.

La requérante conclut à la recevabilité de sa demande sur base de l'article 9 (5) de la loi précitée qui prévoirait expressément la saisine du juge de paix dans l'hypothèse où la commission des loyers n'aurait pas pris de décision dans les trois mois de sa saisine. Il appartiendrait dès lors au juge de paix de pallier à l'absence de composition valable de la commission des loyers territorialement compétente.

Au fond, elle expose que le loyer actuel aurait été fixé à un montant en-dessous des 5 % du capital investi, de sorte que l'augmentation sollicitée serait valable et ce d'autant plus que le loyer n'aurait, depuis la conclusion du bail en 2008, jamais fait l'objet d'une augmentation.

B.) conclut à l'irrecevabilité de la requête au motif que la commission des loyers n'aurait pas été saisie préalablement à la présente requête. Au fond, il demande de voir débouter **A.)** de sa demande au motif que le courrier du 10 mai 2019 n'indiquerait pas le fondement juridique de sa décision d'augmenter le loyer. En outre, le mode de calcul sur base de la demande ne serait pas clair et ne permettrait pas d'apprécier le bien-fondé de celle-ci. Subsidiairement, il renvoie aux dispositions de l'article 3 (3) de la loi sur le bail d'habitation pour conclure que le capital investi devrait être réévalué avec le coefficient de 1,3 %, de sorte que le loyer pourrait tout au plus être fixé à 1.390.- euros par mois.

La recevabilité de la demande

B.) conclut à l'irrecevabilité de la demande pour ne pas être précédée par une saisine de la commission des loyers territorialement compétente, tandis que la partie requérante conclut à la recevabilité de sa demande sur base de l'article 9 (5) de la loi sur le bail à usage d'habitation.

Il résulte des pièces versées en cause que suite à un courrier de rappel de la requérante, Monsieur **C.)**, en sa qualité de Président de la Commission des loyers du Ministère du Logement, a, par un courrier du 22 octobre 2019, informé **A.)** de

l'impossibilité de saisir la commission des loyers dans les termes suivants : « Je suis toutefois au regret de devoir vous informer par la présente que je ne peux actuellement convoquer ladite Commission des loyers, territorialement compétente pour la fixation du loyer de l'immeuble loué en l'espèce, étant donné que l'assesseur représentant des locataires fait actuellement défaut (en effet, après les élections communales d'octobre 2017, les communes concernées n'avaient pas proposé respectivement élu un assesseur locataire pour la Commission des loyers du canton de **LIEU2.**), conformément à la procédure prévue par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation). La Commission des loyers du canton de **LIEU2.**) ne peut donc pas siéger pour le moment.

Par conséquent, afin de ne pas vous retarder dans vos démarches dans la présente affaire, je vous recommande d'adresser votre requête devant la Justice de paix de Luxembourg, territorialement compétente dans votre cas concret ».

Il résulte de l'article 7 (1) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation que « Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions de loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants (...) ».

L'institution d'une commission des loyers n'est, au regard des dispositions de l'article 7 (1), pas une faculté pour les communes mais bien une obligation. L'article 7 (3) prévoit en outre que chaque commission est composée d'un président et de deux assesseurs et qu'il y a y autant de membres suppléants que de membres effectifs.

Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article 8 de la loi précitée « La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevin transmettra sans délai la requête à la commission compétente » qui est tenue de convoquer les parties par courrier recommandé avec accusé de réception.

La commission des loyers jouit d'une compétence exclusive pour la fixation du loyer. Le juge de paix n'est compétent qu'à titre d'instance de recours, telle que prévue par l'article 10 de la loi précitée.

Un recours direct au juge de paix est cependant admis aux termes de l'article 9 (5) de la loi précitée si la commission a omis de rendre sa décision endéans un délai de trois mois à partir de sa saisine. Or, en l'espèce, la commission des loyers territorialement compétente n'a pas pu être valablement saisie par la partie requérante, étant donné qu'elle n'est plus valablement constituée depuis les élections communales d'octobre 2017.

Or, force est de constater que si l'article 9 de la rédaction antérieure de la loi sur le bail à loyer prévoyait en ses alinéas 5 et 6 (tels que modifiés par la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer) que « *La commission est tenue de prendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de sa saisine.*

Si aucune commission n'a été instituée ou si aucune décision n'est prise dans le délai fixé à l'alinéa 5, le requérant pourra saisir directement le juge de paix », cette disposition n'a pas été reprise par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ce qui démontre l'intention du législateur d'écarter dorénavant l'hypothèse de la saisine directe du juge de paix en cas d'absence d'institution d'une commission des loyers.

Il s'ensuit que la requête en augmentation du loyer introduite par **A.)** devant le juge de paix est à déclarer irrecevable.

A.) ayant succombé au litige, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

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 irrecevable la requête en augmentation du loyer introduite par **A.)** ;

c o n d a m n e A.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique extraordinaire à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Tania NEY, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

(s.) Tania NEY

(s.) Tom BAUER