

Audience publique du vingt-quatre janvier deux mille dix-neuf

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 (...),

partie demanderesse,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

B, (...), demeurant à (...),

partie défenderesse,

comparant par Maître Margot KARAGEORGOS, avocat, en remplacement de Maître Patrice R. MBONYUMUTWA, 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 13 août 2018 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée pour fixation à l'audience publique du lundi, 3 septembre 2018 à 09.00 heures en la salle d'audience JP.1.19.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 3 décembre 2018 à 15.00 heures en la salle d'audience JP.0.15 lors de laquelle Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, se présentant pour A et Maître Margot KARAGEORGOS, avocat, en remplacement de Maître Patrice R. MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, se présentant 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 remis,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Suivant contrat de bail signé entre parties en date du 8 juillet 2011 avec effet au 1^{er} août 2011, A a donné en location à B un studio meublé sis à (...), pour un loyer mensuel de 780.- euros et des avances sur charges mensuelles de 70.- euros.

B a saisi la commission des loyers de la Ville de Luxembourg d'une requête aux fins de voir réduire le loyer.

Dans une décision datée au 16 juillet 2018, la commission des loyers a fixé le loyer mensuel redû à la somme de 469.- euros, taxes et charges non comprises, à compter du 1^{er} juin 2018.

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 13 août 2018, 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 16 juillet 2018 par la commission des loyers de la Ville de Luxembourg.

A formule, en ordre de subsidiarité croissant, les griefs suivants à l'encontre de la décision de la commission des loyers. Il fait valoir qu'en ayant conclu en 2011 le contrat au loyer mensuel de 780.- euros, B y aurait acquiescé et ne pourrait pas 7 ans plus tard saisir la commission en soutenant que le loyer contractuellement convenu serait excessif.

Ensuite A fait grief à la commission d'avoir considéré que le studio et les meubles meublant se trouvent en mauvais état et de ne pas voir pris en considération les investissements faits par lui au cours des années. A verse les factures afférentes aux divers investissements. Le mauvais état d'entretien des lieux relèverait des défaillances du locataire qui aurait l'obligation de jouir des lieux en bon père de famille. Sans refaire le calcul, A conteste encore le calcul fait par la commission.

Finalement, A met en exergue que B serait d'accord avec un loyer mensuel de 500.- euros.

B se remet à prudence de justice en ce qui concerne l'exactitude du calcul fait par la commission. Il conteste que les travaux effectués par A constituent des travaux d'amélioration. Il s'agirait, au contraire, de simples travaux d'entretien qui ne seraient pas à prendre en considération dans la détermination du capital investi. Les travaux de rénovation relatifs à la cour du bâtiment ne lui apporteraient d'ailleurs en tant que locataire pas de plus-value, de sorte que ces travaux ne sauraient en aucun cas être inclus dans la détermination du capital investi. B souligne que le mobilier se trouverait en mauvais état tout comme le studio et donne comme exemple que les volets ne fermentaient plus correctement.

A réclame encore la condamnation de B au paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.000.- euros.

Motivation

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

Même si un locataire n'a pas saisi la commission des loyers pour connaître de la demande en réduction de loyer pendant sept ans, la loi, et particulièrement l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006 ne lui interdit pas après l'écoulement de ce délai (ou un quelconque délai) de ce faire.

Afin d'apprécier le mérite du recours formé par A contre la décision de la commission des Loyers, il y a lieu de se référer à l'article 9 (3) alinéa 3, de la loi modifiée de 2006 qui dispose que la commission des Loyers détermine le loyer d'après les règles établies par les articles 3 à 5.

Les articles 3 à 5 de ce texte réglementent la fixation du loyer en fonction du capital investi dans le logement.

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. »*

Suivant l'article 3 (4) de la prédite loi du 21 septembre 2006 :

« 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 la réparation du logement, et de la finition du logement. »

Si, comme c'est le cas en l'occurrence, le bailleur, A, n'est pas lui-même le maître de l'ouvrage, il ne dispose guère de pièces prouvant le capital investi. C'est pour cette raison que la loi présume que le prix de vente retenu dans l'acte notarié d'acquisition, augmenté des frais d'acte, correspond au capital investi. Le prix de vente retenu dans l'acte, frais d'acte inclus, est considéré comme le prix dans lequel les coefficients de réadaptation et les décotes ont été intégrés jusqu'au jour de l'acquisition (TAL, 14 mai 2013, numéro 145913 du rôle).

Il est à noter que la présomption inscrite à l'article 3 (4), de la loi du 21 septembre 2006 concernant le prix d'acquisition de l'immeuble par A, soit 82.238,67.- euros (3.100.000 + 186.000 + 31.500= 3.317.500.- flux) n'est pas contestée par A.

Aux termes de l'article 3 (3), de la loi du 21 septembre 2006, 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 1^{er}. 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.

Il est constant en cause, qu'en l'espèce, il s'agit d'un logement dont la construction remonte à plus de quinze années.

La valeur du capital investi se chiffre au jour où le logement a été acquis par le propriétaire, soit l'année 1999, à laquelle le coefficient à appliquer est de 1,40 (voir en ce sens la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu).

Le capital investi réadapté se chiffre dès lors à : $82.238,67.- \times 1,40 = 115.134,14.-$ euros.

Conformément au prédit article 3 (3) de la loi du 21 septembre 2006, les frais d'acte ne sont pas pris en considération pour le calcul de la décote. Le capital investi réadapté à décoter se chiffre dès lors à : $3.100.000 \times 1,40 = 4.340.000.-$ flux, soit 107.585,78.- euros. La construction de l'immeuble datant de plus de quinze ans, il s'ensuit que le capital investi réadapté est soumis à une diminution de 2% pour tous les deux ans qui dépassent les quinze ans.

En cas d'acquisition d'un immeuble ancien, la décote s'applique avec effet à la date d'acquisition de l'immeuble et non pas avec effet à la date de la construction (le prix de vente retenu dans l'acte, frais d'acte inclus, étant, tel que déjà dit ci-avant, considéré comme le prix dans lequel les coefficients de réadaptation et les décotes ont été intégrés jusqu'au jour de l'acquisition).

A étant, à l'heure des débats, propriétaire de l'immeuble depuis vingt ans (2019 – 1999), soit une durée supérieure à 15 ans, il s'ensuit qu'il est soumis à une décote de $20-15 = 5$ ans, ce qui correspond à deux périodes (entières) de 2 ans, soit $2 \times 2 = 4\%$. La décote à appliquer se chiffre partant à : $107.585,78.- \times 0,04 = 4.303,43.-$ euros.

S'agissant des investissements ultérieurs, A verse en cause des factures relatives au remplacement d'une fenêtre, au remplacement d'un flotteur Geberit (WC), au remplacement d'une prise électrique et d'un siphon d'évier, d'une réparation d'une porte-fenêtre, du remplacement d'une vanne thermostatique, au remplacement de la chaudière, à des travaux de rénovation de l'immeuble et de la cour adjacente au bâtiment.

La législation de 1955 prévoyait des travaux substantiels d'amélioration, englobant tous les travaux qui dépassent l'entretien normal de l'immeuble, alors que l'actuelle législation prévoit, dans son article 3, paragraphe 2, simplement des travaux d'amélioration à prendre en compte.

Ces travaux d'amélioration visent tous les travaux qui ne sont pas des réparations locatives et de menu entretien et qui augmentent la valeur du bien (voir doc. parl. n° 5216, page 16).

Contrairement aux plaidoiries du locataire, les travaux de rénovation apportés aux parties communes, profitent également à ce dernier qui les utilise.

A l'exception des menus travaux qu'il n'y a pas lieu de prendre en compte, il y a lieu de retenir les travaux suivants comme travaux d'amélioration, l'actuelle législation n'exigeant plus de travaux substantiels d'amélioration :

- en 2012 :	remplacement fenêtre	1254,44.- euros
- en 2012 :	travaux rénovation de la cour	884,08.- euros (part du copropriétaire A)
- en 2015 :	travaux rénovation bâtiment	4.514,98.- euros (3202,94 + 518,32 + 377,78 + 100,62 + 140,07 + 76,08 + 99,17=) (part du copropriétaire A)
- en 2017 :	remplacement chaudière	1879,92.- euros (part du copropriétaire A)

--	--	--

Ces frais retenus à titre de travaux d'amélioration sont également réévalués (voir ci-dessus) :

- en 2012 : $1.254,44 \times 1,03 = 1.292,07.-$
- en 2012 : $884,08 \times 1,03 = 910,60.-$
- en 2015 : 4.514,98.- x1
- en 2017 : 1.879,92.- x1

Soit un total de frais réévalués de 8.597,57.- euros

En présence des investissements réalisés depuis la date d'acquisition de l'immeuble, A peut, dès lors, faire valoir un capital investi, devant servir de base au calcul du loyer, de ($115.134,14 - 4.303,43 + 8.597,57 =$) 119.428,28.- euros.

En application de l'article 3, point (1), de la loi du 21 septembre 2006, le loyer annuel ne peut, dès lors, dépasser le montant de 119.428,27.- x 0,05 = 5.971,41.- euros, soit 497,62.- euros par mois.

Le loyer mensuel maximal pour le studio, non meublé, s'élève partant à 497,62.- euros.

Or, en l'espèce, le contrat de bail porte sur un studio meublé et les parties sont en désaccord concernant la valeur des meubles meublant les lieux loués.

En vertu de l'article 4 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le loyer des logements meublés ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3 de la même loi. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier, de sorte que le loyer ne peut en aucun cas dépasser le montant de ($2 \times 497,62.-$) = 995,24.- euros.

A verse en cause l'inventaire des meubles dressé au moment de la conclusion du contrat de bail. Dans cet inventaire, les parties marquent que deux tiroirs ne ferment pas correctement et que les chaises pliantes sont abîmées. L'inventaire renseigne la présence de quelques appareils électroménagers dans la cuisine, de deux banquettes lits, de deux tables basses, d'un meuble étagère, d'un meuble bas, d'une lampe sur pied, de coussins et plaids, d'une armoire et d'une télévision.

Les parties ne fournissant en l'espèce pas d'éléments permettant de retenir la valeur du mobilier (telles que photos).

Il n'est pas question d'accorder le double du loyer de 497,62.- euros, alors que cette possibilité ne se justifierait qu'en présence d'un mobilier flamboyant neuf et de qualité. En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir qu'il s'agisse d'un mobilier de luxe.

A défaut de tout élément (seul élément disponible est l'inventaire), le tribunal retient que le mobilier en l'occurrence est du mobilier standard. En effet, le locataire n'établit pas (mise à part les quelques remarques sur l'inventaire) que la qualité des meubles soit en-deçà du standard normal.

Il s'ensuit qu'il y a lieu de fixer le loyer mensuel du studio meublé loué ex aequo et bono à 640.- euros à partir du 1^{er} juin 2018.

Le recours de A est par conséquent à déclarer partiellement fondé. La décision entreprise est à réformer, le loyer mensuel étant à fixer au montant de 640.- euros, avec effet au 1^{er} juin 2018, qui correspond à la date, non critiquée, retenue par la commission des loyers.

A demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de B au paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

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.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. 2 juillet 2015, n° 60/15, n°3508 du registre).

La demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

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 (...) par la commission des loyers de la Ville de Luxembourg **recevable** ;

le dit partiellement fondé ;

partant, par réformation de la décision de la commission des loyers de la Ville de Luxembourg du (...),

dit que le loyer est rétabli au montant de 640.- euros (six cent quarante euros) (taxes et charges non comprises) 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, soit le 1^{er} juin 2018 ;

rejette la demande en exécution provisoire ;

déboute A de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure ;

condamne A à une moitié et B à l'autre moitié de tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous Françoise HILGER, Juge de Paix, assistée du greffier Patrick KELLER, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.