

Audience publique du 18 juin 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

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu contradictoirement par le tribunal de paix de ce siège le 16 janvier 2020 inscrit au répertoire fiscal sous le numéro 170/20 nommant expert M. Lucien MELCHIOR et fixant la continuation des débats à l'audience du 14 mai 2020 à 9.00 heures, salle 0.15.

En date du 4 mai 2020 l'expert Lucien MELCHIOR a déposé son rapport.

A l'audience du 14 mai 2020 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)**.

Les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 28 mai 2020.

En date du 28 mai 2020 le tribunal ordonna la rupture du délibéré pour permettre aux parties de prendre position sur l'application du règlement grand-ducal du 20 mai 2020 et fixa la continuation des débats à l'audience du 11 juin 2020 à 11.00 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)**.

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 :

Revu le jugement n° 170/20 rendu en date du 16 janvier 2020 par le Tribunal de ce siège.

Le Tribunal avait chargé Lucien MELCHIOR d'une mission d'expertise dans les termes suivants :

« 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 **LIEU3a)***

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 »,

1. Conclusions de l'expert

En date du 4 mai 2020, l'expert a déposé son rapport. L'expert résume ses conclusions comme suit :

« En l'absence de pièces justificatives et vu l'âge de la bâtisse, le calcul du capital réévalué et décoté investi dans l'appartement occupé par A), situé dans l'immeuble résidentiel à LIEU3a), ne saurait être déterminé suffisamment. Le loyer, sans frais, de l'appartement meublé est fixé à : $1.800 + 25 = 1.825$ euros ».

Dans son rapport d'expertise, l'expert souligne que malgré ses efforts, il n'a pu obtenir les détails des calculs réalisés par la Commission des loyers.

L'expert décrit la bâtisse comme construction solide, rénovée et entretenue dont la localisation géographique est très favorable. L'appartement en question a une surface d'environ 90 m² et un balcon de 11 m². Il évalue la valeur actuelle de l'immeuble à 2.974.000 euros et celle de l'appartement du deuxième étage à 787.000 euros. Les meubles meublants sont évalués à 5.285 euros.

Pour le calcul du capital investi, l'expert précise ne pas disposer de pièces justificatives concernant le coût de la construction en 1957 et se base sur l'évolution de l'indice des prix de la construction. La construction est ainsi évaluée au montant de 50.130 euros en 1957. Le terrain avait été acquis au prix de 470.000 LUF, soit 11.651 euros.

La valeur de l'ensemble résidentiel en 1957 est ainsi fixée à $50.130 + 11.651 = 61.781$ euros.

En tenant compte de la réévaluation du capital investi hors terrain et en appliquant la décote pour vétusté, l'expert détermine le capital réévalué et décoté dans l'appartement comme suit : 45.500 (appartement) + 3.084 (terrain) = 48.584 euros.

Les investissements réalisés par le bailleur en 2010 correspondant, pour l'appartement, à $15.646,60$ euros.

En se basant sur la règle que le loyer annuel ne peut dépasser 5 % du capital investi, l'expert détermine ainsi le loyer mensuel maximal à $(48.584 + 15.646,60) \times 0,05 / 12 = 268$ euros.

Il précise en suite que pour un appartement similaire de 90 m², âgé d'une soixantaine d'années, avec deux chambres, bien entretenu et rénové, et après enquête auprès des plusieurs agences immobilières, le loyer moyen est de 1.800 euros, montant auquel il conviendrait d'ajouter 25 euros pour les meubles.

L'expert ajoute que *« force est de constater qu'en l'absence de pièces justificatives le calcul du capital investi en se rapportant à l'évolution de l'indice des prix de la construction, mène à un résultat qui ne correspond nullement aux réalités du marché immobilier actuel. Des calculs de l'espèce, couvrant une période de plus de 60 ans, conduisent souvent à des résultats hasardeux, imprécis et peu fiables. Ils cumulent, en*

effet, deux inconvénients : - un indice des prix de la construction, en l'occurrence celui de 1957, qui ne traduit pas forcément l'évolution du marché sur la période considérée, - l'application de cet indice à une base dont l'expert ne peut pas vérifier l'exactitude ».

2. Moyens des parties

2.1. Position de A)

A l'audience, **A)** a estimé que l'expertise ne vaut pas le papier sur lequel elle est écrite, du moins en ce qui concerne les conclusions. Il a souligné à plusieurs reprises que s'il s'estime être un excellent économiste, il n'est cependant pas juriste de métier. Néanmoins, la loi serait claire, et il ne demanderait que l'application de la loi.

2.1.1. Quant à l'indemnité de procédure

Les premiers développements de **A)** concernent l'indemnité de procédure qu'il réclame, et qu'il augmente de 1.000 à 10.000 euros. Il rappelle s'être réservé le droit de l'augmenter en cours d'instance. A l'appui de cette demande, il fait les développements suivants :

1) Tout d'abord, **A)** expose que le procès serait coûteux en énergie. Il dit n'avoir aucun plaisir à se présenter devant le Tribunal. Cela lui coûterait beaucoup d'énergie de se présenter à l'audience à 9 heures, alors qu'il ne serait pas matinal. Il cite ensuite Karl Marx (« *Un spectre hante l'Europe* ») pour extrapoler qu'un spectre le hanterait aussi. Le Coronavirus nous hanterait tous et imposerait la distanciation physique, mais l'obligerait à venir au Tribunal et à prendre des risques sanitaires.

2) **A)** précise ensuite que le procès serait attentatoire à son honneur. Il rappelle en outre qu'il estime avoir été traité avec condescendance par la Commission des loyers, notamment lorsqu'il lui a été suggéré d'aller se loger à **LIEU5**). Il reprend aussi ses développements concernant l'« effet Matthieu ». Les autres locataires de l'immeuble payeraient un loyer moindre sachant qu'ils ont en plus des places de parking. Entre-temps, il aurait appris que son contrat de bail lui donnerait accès à une cave, mais un tel accès ne lui aurait jamais été consenti ; il se réserve le droit de demander une réduction – le cas échéant rétroactive – de son loyer.

S'il admet ne pas y être pour rien si des journalistes couvrent la présente affaire, il n'en est pas moins que son affaire est publiée dans la presse avec un nom partiellement anonymisé. Des recoupements permettraient de l'identifier. Dans un petit pays comme le Luxembourg, il serait connu comme celui qui « tente des affaires » lorsqu'il devra un jour trouver un autre logement. Il risquerait aussi un « coût réputationnel » auprès de ses collègues et supérieurs hiérarchiques.

3) Le demandeur développe ensuite que ce procès est coûteux en temps. Il s'agirait de la 3^{ème} fois qu'il passe en audience publique, sans compter les nombreux passages au greffe et le temps passé devant la commission des loyers. Il verrait le Tribunal plus souvent que sa propre mère. Pour les précédentes audiences, il aurait dû prendre trois jours de congé, ainsi qu'une journée de congé pour l'expertise. Pour préparer la présente audience, il aurait dû prendre une semaine entière de congé pour se consacrer au dossier. Le montant de 10.000 euros correspondrait certainement au prix qu'un avocat aurait facturé pour de telles prestations, étant entendu qu'en tant que juriste, il aurait mis moins de temps pour instruire le dossier.

4) En dernier lieu, il fait valoir que la partie défenderesse pourrait parfaitement assumer un tel montant. Il se serait renseigné au bureau des hypothèques pour constater qu'elle possède diverses maisons à **LIEU1)**, **LIEU2)** et **LIEU3)**, ainsi que plusieurs appartements et plusieurs garages. Il s'agirait de son droit d'être propriétaire d'autant de biens, mais il faudrait en tenir compte.

2.1.2. Quant à la demande de réduction du loyer

Concernant le fond de la demande en réduction du loyer, **A)** fait valoir qu'il avait initialement avancé le chiffre de 900 euros de loyer parce qu'il n'aurait disposé d'aucune information sur le capital investi. Or, la loi ne pourrait pas être appliquée qu'en partie, mais en entier. Il ne serait pas admissible qu'on fasse juste « partiellement justice », parce que ce serait encore une injustice. Il y aurait dès lors lieu de fixer son loyer conformément aux critères du capital investi fixés par la loi. **A)** demande ainsi que le loyer soit fixé :

- principalement au montant de 268 euros, conformément aux calculs de l'expert
- subsidiairement au montant de 493 euros, conformément à ses propres calculs.

• **Quant aux 268 euros.** Concernant l'expertise, il souligne tout d'abord que l'expert confirmerait que la Commission des loyers avait mal fait son travail. Il importerait peu de savoir combien vaut l'immeuble aujourd'hui et quels sont les loyers moyens pratiqués au **LIEU3)**. Seul le capital investi serait important. Les différents propriétaires auraient fait des investissements à des époques différentes, de sorte que le capital investi varierait d'immeuble en immeuble.

Il s'insurge contre le fait que dès le départ, la partie adverse savait ou était en mesure de savoir quel était le prix d'acquisition du terrain. Il lui aurait suffi de payer 7,5 euros auprès du cadastre pour en connaître le prix d'achat. La partie adverse aurait volontairement cherché à dissimuler cette information.

L'expert aurait à son tour également réussi à identifier ce montant. A) reprend ensuite les calculs de l'expert et estime que cette partie de l'expertise constitue un travail plutôt correct. Il rappelle que l'expert détermine ainsi un loyer de 268 euros en se basant sur les critères légaux.

• **Quant aux 493 euros.** Dans des développements subsidiaires, A) a procédé à des calculs à l'audience, exposés au moyen d'un tableau blanc.

Le point de départ de son raisonnement se trouve dans une étude du STATEC comparant le prix de construction entre 1970 et 2003. Tout le monde pourrait s'accorder sur le fait qu'en 1970, les prix étaient plus élevés qu'en 1957, de sorte que le résultat de ses calculs ne pourrait être que favorable au propriétaire.

- *Construction.* Soulignant que les prix de construction ne varient pas substantiellement entre LIEU4) et LIEU3), il souligne que le prix de construction au m² en 1970 était de 260 euros. Pour un appartement de 90 m², cela reviendrait dès lors à 3.400 euros. En appliquant le facteur de revalorisation de 5,05 (1970 à ce jour) selon la loi LIR, on aboutirait à un montant de 118.170 euros. En application de la décote de 2 %, il faudrait en déduire 35 % pour arriver à **76.810 euros**.
- *Terrain.* La valeur du terrain serait de 11.651 euros, conformément à l'expertise et à l'extrait cadastral. En appliquant le facteur de revalorisation de 6,61 (1957 à ce jour) tel que retenu par l'expert, l'on arriverait à 77.013 euros, montant à multiplier par 0,26 pour la quote-part de l'appartement, soit **20.023,38 euros**.
- *Travaux de rénovation.* Les travaux de 52.309,37 euros, plus récents, ne serait à revaloriser que par un facteur 1,13 (59.109 euros) et à multiplier par 0,26 pour la quote-part de l'appartement.

Le capital investi serait ainsi le suivant :

Terrain revalorisé, non décoté	20.024 €
Construction revalorisée et décotée	76.810 €
Travaux de rénovation	15.646 €
Total (capital investi)	112.479 €

Ainsi, par application du maximum de 5 %, le loyer mensuel ne pourrait dépasser $112.479 \times 0,05 / 12 = 468$ euros.

A ce montant, il conviendrait encore d'ajouter 25 euros pour les meubles, conformément à l'expertise.

Selon A), l'argument de la « valeur marchande » ne serait d'aucune pertinence, puisque la logique de la loi serait celle du capital investi. En outre, si la loi parle de « valeur marchande », elle viserait la valeur du bien au moment de son acquisition ou de sa construction.

La fixation d'un loyer pour un appartement situé non loin du centre-ville à une somme dérisoire peut correspondre à une privation en fait de la propriété (JP Lux., 21 janvier 2016, 314/2016). Invité par le Tribunal à prendre position sur une éventuelle atteinte au droit constitutionnel de propriété qui pourrait découler d'une loi imposant à un propriétaire de ne tirer comme fruit de ses biens qu'une petite proportion de ce qui correspond à la réalité du marché, **A)** réplique qu'il n'y a pas de telle atteinte. **B)** aurait tiré des fruits de son bien depuis des décennies, en échange d'un faible capital investi. Il aurait ainsi à suffisance pu faire fructifier sa propriété.

2.2. Position de B)

Le mandataire de **B)** conteste dans un premier temps l'indemnité de procédure de 10.000 euros. Il existerait la possibilité de solliciter l'assistance judiciaire, et il ne serait pas établi que la partie adverse devait prendre autant de jours de congé pour préparer le dossier. En outre, ce serait la partie adverse qui aurait invité les journalistes à des audiences qui de toute manière seraient publiques. Enfin, le fait qu'une partie soit propriétaire d'un certain nombre de biens immobiliers n'aurait aucune incidence sur le montant d'une éventuelle indemnité de procédure.

Quant au fond, la partie défenderesse conclut à titre principal qu'il y aurait lieu d'entériner le rapport d'expertise et à fixer le loyer à 1825 euros. Il n'y aurait aucun argument sérieux pour s'écarter des conclusions de l'expert.

L'expert aurait clairement retenu qu'une approche sur base de calculs théoriques conduirait à des résultats hasardeux. Le prix d'acquisition du terrain serait désormais établi. **B)** ne serait cependant pas en mesure de fournir des pièces relatives à la construction. L'immeuble aurait été construit par un de ses ancêtres et serait resté depuis dans le patrimoine familial. En l'absence de ces pièces justificatives, il n'y aurait pas lieu de se lancer dans des calculs aventureux. Il découlerait en outre de l'ouvrage de MARC THEWES que si le capital investi est en principe déterminé sur base de pièces, il y aurait cependant lieu de procéder par voie d'expert en l'absence de telles pièces.

A titre subsidiaire, il faudrait considérer, en application de l'article 3 (4) de la loi de 2006 que le loyer de 268 euros ne correspondrait pas à la valeur marchande de l'appartement. La partie adverse devrait prouver le contraire. Il faudrait donc procéder à une évaluation du loyer selon une valeur marchande comparable. Conformément aux travaux parlementaires, il ne faudrait pas prouver quelle est exactement cette valeur, mais il suffirait de démontrer que le capital investi théorique est manifestement insuffisant. Or, l'expert fixerait la valeur marchande réelle de l'appartement à 787.000 euros.

La défense renvoie encore à une décision n° 674/17 rendue en date du 15 février 2017 par la Justice de Paix de Luxembourg.

Elle résume ses demandes comme suit, tout en maintenant l'indemnité de procédure de 1.000 euros :

- A titre principal il y a lieu de fixer le loyer à 1.825 euros, conformément aux conclusions de l'expert,
- A titre subsidiaire, il y a lieu de fixer le loyer à 2.000 euros.

Sur demande expresse du Tribunal, elle a précisé maintenir cet ordre de subsidiarité. Les frais d'expertise seraient à mettre à charge de la partie adverse.

2.3. Développements complémentaires à l'audience du 11 juin 2020

Suivant le règlement grand-ducal du 20 mai 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, entré en vigueur après la première prise en délibéré mais avant le prononcé de l'affaire, « Par dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, une adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer de tout logement à usage d'habitation est interdite ».

Le Tribunal avait par conséquent ordonné la rupture du délibéré pour inviter les parties à prendre position sur l'application de ce texte.

La partie **B)** a relevé qu'outre le prédit règlement grand-ducal, il y aurait également un projet de loi n° 7598 prévoyant l'interdiction d'augmentations de loyer jusqu'à la fin de l'année. Il serait très probable que cette loi soit votée. L'augmentation de loyer ne pourrait dès lors prendre effet qu'au 1^{er} janvier 2021. A titre subsidiaire, il conviendrait de fixer le prononcé du jugement à cette date. Pour le surplus, l'ensemble des demandes et contestations seraient maintenues.

La partie **A)** a souhaité restituer l'affaire dans son contexte et a rappelé de nouveau qu'elle n'est pas juriste mais aurait une approche « arithmétique » basée sur ses compétences particulières en matière économique. Tandis que la partie adverse ne cesserait de plaider en droit, il ne faudrait pas perdre de vue le calcul à opérer en l'espèce sur base du capital investi. La partie adverse n'aurait présenté aucun raisonnement pertinent et ne ferait que se référer à l'expertise. **A)** rappelle dans ce contexte les critiques développées à propos de ce rapport et de l'approche de l'expert, qui après un calcul pertinent, remettrait en cause l'indice du STATEC en matière de construction. Or, il s'agirait d'un indice important utilisé dans un grand nombre de domaines. Il rappelle en outre sa demande d'indemnisation à hauteur de 10.000 euros en raison du temps investi dans cette affaire et du risque encouru pour sa réputation et ses chances futures sur le marché du loyer. Il estime que désormais, au bout de sa quatrième comparution devant le juge, avoir investi plus de 2 semaines de congé dans la

préparation de ce dossier, sans compter les soirées et les weekends. Il estime en outre que la partie adverse aurait commis un abus de droit notamment en dissimulant l'acte de vente en tant que pièce pertinente pour la commission des loyers et pour le juge de paix, démarche qui n'aurait fait que prolonger inutilement la procédure. **A)** revient aussi sur les différences de revenus entre lui et la partie adverse qui posséderait 14 immeubles. Il souligne avoir versé depuis 7 ans plus de 126.000 euros à titre de loyer.

A) reprend ses arguments pour conclure à une baisse du loyer. Le texte relatif à la « valeur marchande comparable » ne pourrait trouver application ; ce texte viserait le cas où le bailleur démontrerait que l'expertise est erronée. Il fait encore des développements sur la qualification de « logement de luxe » et sur le problème de constitutionnalité qui avait été évoqué.

Si jamais il devait y avoir une augmentation de loyer, il conviendrait évidemment de respecter le règlement grand-ducal du 20 mai 2020 et la loi à venir. Mais une augmentation de loyer serait une extrême injustice, totalement inadmissible et contraire à l'esprit de la loi de 2006.

3. Appréciation en droit

Le Tribunal note que selon l'approche choisie, le loyer maximal pour l'appartement litigieux, tout comme la « valeur » de cet appartement sur base de la règle des 5 % varient fortement :

	« Prix » de l'appartement		Loyer mensuel (non meublé)
Sur base des calculs du capital investi réévalué et décoté selon l'expert	15.646,60 euros	➔	max. 268 euros
Sur base du prix moyen des loyers pratiqués au LIEU3) pour un appartement similaire selon l'expert	432.000 euros	⬅	1800 euros
Sur base de l'évaluation de la valeur de l'appartement et de la règle que le loyer ne peut dépasser 5 % de cette valeur	787.000 euros	➔	max. 3.279,17 euros

Le Tribunal ne peut ainsi que constater que d'un côté, les règles d'évaluation du capital investi par application d'indices et décotes conduisent à des loyers qui sont nettement en-dessous de la réalité du marché locatif. Il doit aussi constater que l'application d'un loyer annuel de 5 % sur la valeur réelle et actuelle des immeubles conduit à des loyers maxima qui sont nettement au-dessus de la réalité du marché locatif.

3.1. Fixation du loyer au vu de la seule expertise et selon l'usage local

La partie défenderesse conclut à titre principal qu'il y aurait lieu tout simplement d'entériner le rapport d'expertise. La partie demanderesse conteste la pertinence de l'expertise.

Le tribunal rappelle dans un premier temps que l'expert ne dit pas le droit mais fournit des éléments d'information au Tribunal pour ce faire. Il n'y a dès lors pas lieu de s'attacher simplement au loyer fixé par l'expert dans ses conclusions finales, mais de tenir également compte des raisonnements et critères sur lesquels l'expert s'est basé pour ce faire.

Si la loi de 2006 prévoit le recours à une expertise, elle n'entend cependant pas laisser à l'expert une libre appréciation du montant adéquat du loyer, mais l'expert est censé appliquer les critères prévus par la loi pour procéder à ses calculs. L'article 3 (4) n'indique pas que l'expert procède à la fixation du loyer, mais que l'expert « procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté ».

En ce sens, la mission confiée à l'expert ne consistait pas à déterminer un loyer « juste » ou « conforme au marché », mais de procéder à des calculs tenant compte de la valeur du bien en 1957, du coefficient de réévaluation, de la décote biannuelle et des frais investis dans le logement. En procédant à une analyse du marché locatif, l'expert a procédé à des investigations complémentaires de sa propre initiative.

Ces dernières investigations visaient à déterminer l'usage local en matière de loyers au **LIEU3**).

Il convient de rappeler qu'en matière contractuelle, le principe est celui de l'autonomie de la volonté, le contrat faisant la loi entre parties. Le juge ne peut pas intervenir d'office dans les relations contractuelles pour réviser les prix à la hausse ou à la baisse, si ce n'est sur base d'une disposition légale expresse.

Or, aucun texte ne permet à la Commission des loyers, ni a fortiori au juge de paix, de fixer le loyer en vertu des usages ou un loyer jugé « équitable ».

L'usage n'est prévu par les articles 1159 et 1160 du Code civil qu'en tant que supplétif de la volonté des parties. En l'espèce toutefois, un loyer avait été conventionnellement fixé.

Il convient dès lors d'analyser la demande de révision du loyer sur base des règles formelles établies par la loi de 2006.

3.2. Capital investi calculé selon l'article 3 (2)

L'article 3 (2) définit les éléments à prendre en considération pour la détermination du capital investi.

L'article 3 (3) prévoit des modalités de calcul, et l'article 3 (4) alinéa 1^{er} la possibilité de recourir à un expert.

Une telle expertise a été réalisée.

L'expert a procédé à des calculs détaillés, conformes aux règles légales. Pour le terrain, il s'est basé sur le prix d'achat. Pour la construction, en l'absence de documents probants, il a procédé à un calcul sur base d'un indice officiel.

Les calculs effectués à l'audience par **A)** prennent également appui sur des éléments objectifs.

Le mandataire de **B)** n'a présenté aucune contestation concernant le détail de ces calculs.

Il convient dès lors de confirmer la position de **A)**, appuyée par les conclusions de l'expert et les calculs à l'audience, qu'en application des critères légaux du capital investi, le loyer mensuel de l'appartement (non meublé) ne devrait pas dépasser 268 euros.

3.3. Capital investi fictif selon l'article 3 (4)

Selon l'article 3 (4) alinéa 3, « 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 ».

Si les auteurs du projet de loi avaient avant tout envisagé le cas dans lequel le locataire démontre que le capital investi est trop élevé¹, ce texte n'en est pas moins général et vise les deux parties, donc également le cas dans lequel le propriétaire démontre que le capital investi ne correspond manifestement pas à une « valeur marchande comparable ». En effet, la faculté de contester le capital investi déterminé par l'expert n'est pas seulement ouverte au locataire, mais également au propriétaire, qui peut démontrer le caractère nettement « sous-fait » de ce montant (en ce sens : JP Lux., 8 novembre 2013, 4132/13).

Le Tribunal rejoint le raisonnement de **A)** selon lequel la « valeur marchande » et le « capital investi » sont deux notions différentes qui n'ont rien à voir. Le Conseil

¹ Projet de loi n° 5216, Rapport de la commission des classes moyennes, du tourisme et du logement, p. 12.

d'État avait d'ailleurs également critiqué l'emploi de cette dernière notion : « *Le Conseil d'Etat ne saurait admettre la terminologie du paragraphe en question. Il s'agira entre parties de déterminer le „capital investi“, qui faute de pièces ne pourra donc être établi. Les auteurs du texte doivent se mettre d'accord sur le prix à rechercher, et s'il s'agit du capital investi, il ne s'agira pas de la valeur marchande „comparable“ alors qu'il y va de deux notions différentes.* »².

Si le législateur a repris certaines reformulations mineures suggérées par le Conseil d'État, il n'a cependant pas changé cette incongruence entre « capital investi » et « valeur marchande ».

Si le Tribunal doit encore rejoindre **A)** dans son raisonnement selon lequel l'esprit de la loi est basé sur le « capital investi » qui est censé déterminer le rendement locatif, force est de constater que l'article 3 (4) alinéa 3 est de nature à contrecarrer cette approche.

Néanmoins, il ressort des travaux parlementaires que la loi modifiée du 21 septembre 2006 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.

Le Tribunal interprète dès lors l'article 3 (4) alinéa 3 en ce sens que si ses conditions sont réunies, le capital investi correspond, par une fiction juridique, à la « valeur marchande comparable » du bien.

Les conditions d'application de la prédite disposition sont les suivantes :

- a)** Une partie conteste l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, fixée par l'expert assermenté en bâtiment (respectivement la présomption que le capital social correspond au prix de l'acte notarié, hypothèse non applicable en l'espèce).
- b)** Cette partie ne peut pas établir le véritable capital investi,
- c)** Cette partie a prouvé que le capital investi calculé par l'expert (ou la présomption découlant de l'acte notarié) ne correspond manifestement pas à la valeur marchande comparable.

Concernant la condition **a)**, l'évaluation du capital investi à 15.646,60 euros est contestée par **B)**.

Concernant la condition sub **b)**, le Tribunal n'était dans son jugement du 16 janvier 2020, pas en mesure d'appliquer cet article, puisqu'il n'était pas établi si le « véritable

² Projet de loi n° 5216, avis complémentaire du Conseil d'État, 20 juin 2006, p. 2.

capital investi » pouvait être déterminé ; la réalisation de l'expertise a apporté des éléments nouveaux à ce sujet.

Il résulte en effet de l'expertise que si le prix d'acquisition initial du terrain a pu être déterminé, **B**) n'a cependant pas été en mesure de fournir des pièces quant au coût de la construction. L'absence de pièces est susceptible de jouer en l'espèce en sa faveur ; s'il ne saurait être admis qu'un propriétaire affirme tout simplement ne pas disposer de pièces pour qu'il puisse bénéficier de l'évaluation – potentiellement plus intéressante pour lui – de l'article 3 (4) alinéa 3, en l'espèce, le fait que la construction remonte à plus de 60 ans fait cependant en sorte que le Tribunal retient pour établi que **B**) ne peut pas établir le « véritable » capital investi dans la construction.

Enfin, concernant la dernière condition **c**), « 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 vicinity »³. Il découle encore du rapport d'expertise que la valeur marchande de l'appartement est de quelque 787.000 euros. Le bailleur a dès lors établi que le capital investi déterminé par l'expert (48.584 €) ne saurait manifestement pas correspondre à la valeur marchande d'un appartement comparable, et que cette valeur marchande est de 787.000 euros.

Par conséquent, la Commission des loyers, et le juge de paix qui statue sur recours, peut déterminer 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 cadre, ils retrouvent « une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé »⁴. Il faut constater même qu'ils peuvent procéder à cette évaluation en se basant sur la réalité du marché immobilier (valeur marchande), sans tenir compte des critères légaux du capital investi.

Dans le rapport d'expertise, l'expert s'était notamment basé sur la valeur du terrain, la surface de l'appartement, son équipement et son état. En l'absence d'autres éléments, le Tribunal retient que la somme de 787.000 euros correspond à la valeur marchande actuelle de l'appartement, fait qui en soi n'était pas contesté à l'audience.

Par conséquent, le capital investi fictif est à fixer à 787.000 euros.

La loi ne précise pas que le loyer devrait correspondre à 5 % du capital investi dans le logement, mais uniquement qu'il ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant le taux.

³ Projet de loi 5216, Commentaire des articles, p. 17.

⁴ Projet de loi 5216, Commentaire des articles, p. 17.

Le Tribunal doit dès lors déterminer le loyer au regard de la seule règle qu'il ne peut dépasser le montant de $787.000 \times 5 \% / 12 = 3.279,17$ euros si l'appartement n'était pas meublé, ni le montant de 6.558,34 euros pour l'appartement meublé.

Les investigations réalisées par l'expert sur le prix moyen de location au **LIEU3**) ne sont dans ce cadre que d'une pertinence limitée, dans la mesure où les prix relevés varient fortement, de 1.500 à 2.150 euros, et qu'aucun détail n'est fourni quant à ces logements, notamment leur degré de confort.

Il résulte encore des pièces versées par la partie demanderesse qu'un appartement similaire dans la même résidence a été loué en avril 2019 pour 1.600 euros.

Au vu de l'ensemble des éléments à sa disposition, le Tribunal évalue qu'un loyer adéquat respectant le seuil du capital investi fictif serait, meubles compris, de 1.650 euros. Il s'agirait d'une augmentation de 10 % du loyer ; le loyer n'étant pas augmenté de « plus de 10 % », il n'y a pas lieu de procéder par tiers annuels selon l'article 11 de la loi de 2006.

En ce qui concerne la date de prise d'effets, l'article 11 de la loi de 2006 prévoit que « la détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'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 conformément à l'article 8 ».

Cet article ne précise pas que la fixation du nouveau loyer doit prendre effet à cette date, mais uniquement qu'elle ne peut être rétroactive. Il ne résulte d'aucun élément que le bailleur ait demandé une augmentation de loyer auprès de la Commission des loyers, celle-ci ayant uniquement statué sur une demande de réduction de loyer. Une demande d'augmentation a été formulée pour la première fois à l'audience du 9 janvier 2020. Il conviendrait dès lors en principe de faire courir l'augmentation de loyer à partir du 1^{er} février 2020.

Or, en vertu de la réglementation spécifique due à la crise sanitaire liée au virus Covid-19, une adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer de tout logement à usage d'habitation est interdite.

Le projet de loi n° 7598 n'a pour l'instant pas encore été voté, de sorte que le Tribunal ne saurait en tenir compte.

Le règlement grand-ducal du 20 mai 2020 sort ses effets durant l'état de crise, qui ne se termine que le 24 juin 2020.

Au moment où le Tribunal est appelé à statuer, l'augmentation de loyer n'est dès lors pas suspendue jusqu'à une certaine date, mais elle est tout simplement interdite.

Le Tribunal ne peut dès lors statuer dans le sens d'une augmentation du loyer.

Par conséquent, il n'y a lieu de faire droit ni à la demande de réduction, ni à la demande d'augmentation du loyer.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de **A)** en obtention d'une indemnité de procédure. En l'absence d'iniquité démontrée, il y a lieu de débouter **B)** de sa demande basée sur l'article 240 NCPC.

Les frais et dépens sont à mettre pour moitié à charge de chacune des parties.

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 parties et en premier ressort,

vidant le jugement n° 170/20 rendu en date du 16 janvier 2020 par le tribunal de paix de Luxembourg,

déboute A) de sa demande en réduction du loyer mensuel pour l'appartement situé dans l'immeuble sis à **LIEU3a)** ;

déboute B) de sa demande en augmentation du loyer mensuel pour l'appartement situé dans l'immeuble sis à **LIEU3a)** ;

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

déboute B) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

met les frais et dépens de l'instance pour moitié à charge de **A)** et pour moitié à charge de **B)**.

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