

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. no. 2270/24  
Dossier no. L-BAIL-864/23

## AUDIENCE PUBLIQUE DU 2 JUILLET 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et sur recours contre une décision rendue par une Commission des loyers, a rendu le jugement qui suit dans la cause

### ENTRE

**PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),  
partie demanderesse, comparant en personne,

### ET

**PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

**PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**PERSONNE4.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

**parties défenderesses**, comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### FAITS

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 14 décembre 2023.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 15 février 2024.

Après deux remises, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 18 avril 2024 lors de laquelle elle fut retenue.

A cette audience, PERSONNE1.) et Maître Gwendoline BELLA, en remplacement de Maître David YURTMAN, qui se présenta pour les parties défenderesses, furent entendues en leur 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 SUIVIT**

### **A. Les rétroactes:**

Suivant contrat de bail conclu en date du 18 mars 2009, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2009 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 920 euros et d'une avance sur charges de 180 euros.

Suite au décès de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), leur succession est échue à leur trois enfants, à savoir PERSONNE4.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après désignés : les consorts GROUPE1.)), qui ont repris le susdit contrat de bail.

Les consorts GROUPE1.) ont saisi la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) par requête du 30 août 2023 en vue d'une augmentation du loyer au montant de 1.670 euros applicable par tiers annuels.

Par décision du 10 novembre 2023, la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) a fixé le loyer mensuel sans charges à la somme de 1.670 euros compte tenu du fait que l'augmentation du loyer au montant de 1.670 euros qui est inférieure au loyer légal qui pourrait être réclamé par les bailleurs a été acceptée par la locataire.

### **B. La procédure et les prétentions des parties :**

Par requête déposée en date du 14 décembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation des consorts GROUPE1.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- voir dire que la Commission des loyers n'a pas correctement évalué le loyer ;

- voir demander au tribunal de procéder à l'évaluation du loyer à payer par la locataire ;
- voir dire que le loyer ainsi chiffré par le tribunal est dû à partir d'une date ultérieure qu'il conviendra de déterminer.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 864/23.

Les consorts GROUPE1.) réclament l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

### **C. L'argumentaire des parties :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir qu'en date du 11 décembre 2023, elle a informé les bailleurs qu'elle s'opposait à la décision de la Commission des loyers et qu'elle rejetait l'évaluation faite par celle-ci. Elle affirme qu'elle a été convoquée à la Commission des loyers et qu'aucune pièce ne lui a été remise. Le principe du contradictoire aurait été violé. Le Président de la Commission lui aurait recommandé d'accepter cette augmentation de plus de 80 % qu'elle trouve excessive. Sous intimidation, elle aurait accepté cette augmentation de loyers en son principe mais non pas dans son quantum. Les bailleurs essaieraient de cette manière de l'obliger à quitter les lieux loués. Cette augmentation du loyer ne serait aucunement justifiée. Il s'agirait d'une disproportionnalité compte tenu notamment de la vétusté et des désordres affectant les lieux loués, tous dénoncés aux bailleurs, et compte tenu de sa situation financière précaire. Elle accepterait une augmentation proportionnelle adaptée à sa situation financière.

Les consorts GROUPE1.) s'opposent à la demande en soulevant en premier lieu l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt à agir. Dans la mesure où PERSONNE1.) a accepté la décision de la Commission des loyers, elle n'aurait plus actuellement intérêt à agir. Concernant l'évaluation du capital investi, les consorts GROUPE1.) renvoient aux tableaux ainsi qu'aux pièces versés justifiant les différents postes mis en compte. Ils demandent l'entérinement de la décision de la Commission des loyers. Compte tenu des critères légaux concernant l'augmentation du loyer, ils demandent à voir rejeter l'argumentaire de PERSONNE1.) relatif à la disproportionnalité de l'augmentation du loyer par rapport à sa situation financière et quant aux prétendus désordres qui sont en tout état de cause contestés.

PERSONNE1.) fait répliquer que la valeur marchande actuelle de l'appartement n'est pas celle de 2009.

Les consorts GROUPE1.) donnent à considérer que la Commission des loyers a basé sa demande sur le capital investi et non pas sur la valeur marchande, de sorte que l'argumentaire adverse serait à écarter.

### **D. L'appréciation du Tribunal :**

1) La recevabilité

a) Quant au délai et quant à la forme

Par décision du 10 novembre 2023, la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) a fixé le loyer mensuel sans charges à la somme de 1.670 euros compte tenu du fait que l'augmentation du loyer au montant de 1.670 euros qui est inférieure au loyer légal a été acceptée par la locataire.

En vertu de l'article 10 de la loi modifiée 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.

La décision de la Commission a été notifiée aux parties le 30 novembre 2023.

Le recours de PERSONNE1.) contre cette décision ayant été déposé le 14 décembre 2023 est partant recevable.

b) Quant à l'intérêt à agir

L'intérêt à agir peut se définir comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action est susceptible de procurer au plaideur. Dire d'une personne qu'elle a intérêt à agir, c'est dire que la demande formée est susceptible de modifier, en l'améliorant, sa condition juridique.

Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice.

L'intérêt à agir n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui même qui se prétend titulaire du droit.

Au stade de la vérification de la recevabilité de la demande au regard de l'existence de l'intérêt à agir, il faut, mais il suffit, que le demandeur explique en quoi son action est susceptible de lui procurer un avantage. Il suffit qu'il justifie de l'existence d'un intérêt qui puisse être considéré comme légitime et direct, sans qu'il ne doive démontrer que l'action engagée soit réellement en mesure de lui procurer l'avantage poursuivi.

En l'espèce, l'intérêt à agir de la partie requérante est caractérisé à suffisance de droit par le fait qu'elle affirme actuellement que la Commission des loyers n'a pas correctement évalué le loyer au montant de 1.670 euros, augmentation qui serait disproportionnée, de sorte qu'elle a introduit un recours contre cette décision afin de voir déterminer par le tribunal un loyer moins élevé.

La demande de PERSONNE1.) est dès lors à dire recevable.

## 2) Le bien-fondé

Suivant l'article 3 (1) de la loi modifiée 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.

Si selon la formulation de cet article, seule une limite vers le haut est imposée, il est cependant de jurisprudence constante que le propriétaire peut également solliciter une augmentation du loyer sur base du prédit taux de 5% du capital investi.

D'après l'article 3 (5), paragraphe 1er de cette loi, le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des critères légaux 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.

En cas de saisine, la Commission des Loyers, qui n'est pas une instance juridictionnelle, mais une instance de conciliation, tentera de trouver un arrangement entre bailleur et locataire, sinon elle fixera le montant du loyer sur base des critères légaux. Cette commission n'est compétente que pour la fixation du loyer. En revanche, elle jouit d'une compétence exclusive dans ce domaine. Le juge de paix n'est compétent qu'à titre d'instance de recours, conformément aux dispositions de l'article 9, alinéa 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

D'après les dispositions de l'article (3) alinéas 1<sup>er</sup> et 3 de la susdite loi, « 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<sup>er</sup>. 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 ».

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, « 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. »

C'est à partir de la date d'acquisition que commencent à courir les périodes de 2 ans pour l'application de la décote de 2 %, au cas où la construction de l'immeuble date de 15 ans ou plus.

La construction de l'immeuble datant de plus de quinze ans, 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 considéré comme le prix dans lequel les coefficients de réadaptation et les décotes ont été intégrés jusqu'au jour de l'acquisition).

En l'espèce, il résulte des pièces versées que suivant contrat de bail conclu en date du 18 mars 2009, ayant pris effet au 1<sup>er</sup> mars 2009 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 920 euros et d'une avance sur charges de 180 euros.

Suite au décès de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), leur succession est échue à leur trois enfants, à savoir PERSONNE4.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui ont repris le susdit contrat de bail.

Les consorts GROUPE1.) ont saisi la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) par requête du 30 août 2023 en vue d'une augmentation du loyer au montant de 1.670 euros applicable par tiers annuels.

Par décision du 10 novembre 2023, la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) a fixé le loyer mensuel sans charges à la somme de 1.670 euros compte tenu du fait que l'augmentation du loyer au montant de 1.670 euros qui est inférieure au loyer légal qui pourrait être réclamé par les bailleurs a été acceptée par la locataire.

Il convient de relever d'emblée que tout l'argumentaire de PERSONNE1.) consistant à dire que la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) n'avait pas respecté le principe du contradictoire n'est pas prouvé, les déclarations vagues faites de PERSONNE7.) dans son attestation testimoniale ne permettant pas de corroborer ses dires.

Il échet ensuite de constater qu'il résulte de l'acte notarié d'adjudication publique immobilière du 12 février 2009 que l'appartement en question a été mis aux enchères et adjugés au prix de 330.000 euros à PERSONNE5.). Par ailleurs, les frais en rapport avec l'acte notarié se sont chiffrés à 49.500 euros.

En l'absence de la moindre preuve contraire, il convient de retenir que ce montant correspond au jour de la passation de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

En appliquant 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, à savoir 1,18, le capital réévalué au jour de l'adaptation du loyer se chiffre à 447.810 euros.

D'après les pièces justificatives versées en cause, les frais concernant les travaux d'entretien et de réparation des lieux loués se sont chiffrés au montant de 27.526,78 euros, soit après réévaluation à la somme de 28.043,26 euros.

Le total du capital réévalué s'élève donc au montant de 475.853,26 euros.

Conformément aux dispositions légales qui précèdent et compte tenu du fait que la construction de l'immeuble date de plus de 15 ans d'après les éléments résultant de l'acte d'adjudication publique immobilière (années 80), l'immeuble est soumis à une décote. C'est à partir de la date d'acquisition de l'appartement, soit en 2009 que commencent à courir les périodes de 2 ans pour l'application de la décote de 2 %, jusqu'au jour de l'adaptation du loyer, soit en 2023.

Comme il y a donc 7 périodes de 2 années à partir de 2009 et comme un pourcentage de 2 % par période de 2 années supplémentaires est appliqué, il convient d'appliquer un pourcentage total de 14 % sur 475.853,26 euros, ce qui correspond à une décote se chiffrant à 66.619,46 euros.

Compte tenu des dispositions légales précitées relatives à l'application d'une décote, l'argumentaire de PERSONNE1.) relatif à la vétusté des lieux loués n'est pas pertinent et est à rejeter.

Dans la mesure où les frais d'entretien et de réparation du logement n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote.

Il s'ensuit que le montant du capital investi réévalué moins la décote s'élève à 437.277,06 euros [475.853,26 – 38.576,20 (66.619,46 – 28.043,26)].

Le loyer annuel maximal pouvant être réclamé par les bailleurs se chiffre donc à 21.863,85 euros (=437.277,06 x 5 %) et donc à un loyer mensuel de 1.821,98 euros (21.863,85 : 12).

Dans la mesure où loi précitée de 2006 sur le bail à usage d'habitation ne prévoit pas d'autres critères que ceux ci-avant énoncés, les arguments de PERSONNE1.) relatifs à la disproportionnalité de l'augmentation du loyer au vu de sa situation financière précaire ne sauraient être pris en considération en rapport avec la fixation du loyer.

Comme un loyer maximal de 1.821,98 euros par mois pourrait théoriquement être réclamé par les bailleurs, il échet de retenir que le nouveau loyer proposé par les bailleurs est inférieur à la limite légale maximale et donc conforme aux dispositions légales applicables en matière de fixation du loyer.

Il ressort de l'ensemble des considérations précédentes que la Commission des loyers a à bon droit retenu que l'augmentation du loyer de 920 euros au montant de 1.670 euros par mois est à considérer comme conforme aux dispositions légales applicables en matière de fixation du loyer, de sorte qu'il y a lieu de rejeter le recours de PERSONNE1.) tendant à la réformation de la décision de la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.).

En ce qui concerne la date de prise d'effets de la présente décision, il y a lieu de se référer à l'article 11 de la loi modifiée de 2006 aux termes duquel « 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 ».

La requête devant la commission des loyers ayant été déposée le 30 août 2023, le nouveau loyer pourra théoriquement prendre effet à partir du 1er septembre 2023.

Il convient cependant de se conformer à l'article 11, alinéa 2, de la loi de 2006 précitée, aux termes duquel, lorsque le loyer est augmenté de plus de 10 % suite à une décision de la Commission des loyers ou sur un recours en justice, la hausse s'applique par tiers annuels.

Le loyer initial net ayant été de 920 euros, il échet de fixer le loyer (hors charges) au montant de 1.170 euros à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2023, au montant de 1.420 euros à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2024 et au montant de 1.670 euros à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2025.

Les consorts GROUPE1.) n'établissant pas avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leur demande en octroi d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

PERSONNE1.) succombant au litige, elle est condamnée 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 et sur recours contre une décision rendue par une Commission des loyers, statuant contradictoirement et en premier ressort,

dit le recours de PERSONNE1.) recevable,

le dit non fondé,

confirme la décision de la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) du 10 novembre 2023,

dit par conséquent que le nouveau loyer pour l'appartement sis à L-ADRESSE1.) s'élève à 1.670 euros par mois, charges non comprises,

dit que PERSONNE1.) est tenue au paiement d'un loyer mensuel de 1.170 euros, charges non comprises, à partir du 1er septembre 2023,

dit que PERSONNE1.) est tenue au paiement d'un loyer mensuel de 1.420 euros, charges non comprises, à partir du 1er septembre 2024,

dit que PERSONNE1.) est tenue au paiement d'un loyer mensuel de 1.670 euros, charges non comprises, à partir du 1er septembre 2025,

dit non fondée la demande de PERSONNE4.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement.

Anne SIMON

William SOUSA