

Texte pseudonymisé

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

Répertoire 3283/24
L-BAIL-292/24

Audience publique du 30 octobre 2024

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

1) **PERSONNE1.)**, et

2) **PERSONNE2.)**, les demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

sub 1) comparant en personne

sub 2) représentée par PERSONNE1.) en vertu d'une procuration écrite

e t

PERSONNE3.), demeurant à **ADRESSE2.)**

partie défenderesse

comparant par Maître Alain LORANG, 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 Luxembourg en date du 22 avril 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 17 juin 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Alain LORANG se présenta pour PERSONNE3.) tandis que PERSONNE1.) comparut en personne et représenta PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite. L'affaire fut dès lors fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 7 octobre 2024.

Lors de la dernière audience, PERSONNE1.), représentant encore PERSONNE2.) en vertu d'une procuration écrite, et Maître Alain LORANG 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:

Indications de procédure

Par requête déposée au greffe de la Justice de paix de Luxembourg en date du 22 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement fait convoquer PERSONNE3.) devant le Tribunal de ce siège pour obtenir l'annulation des décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg des 20 et 28 mars 2024, notifiées le 25 mars et 4 avril de la même année.

Aux termes de la requête il est encore fait état que « *Aucun débat contradictoire n'a pu avoir lieu, le demandeur M. PERSONNE3.) refusant toute communication de ses pièces versées.*

Dès communication de ces pièces une motivation plus ample du recours sera déposée. Dès à présent il convient d'observer en outre que M. PERSONNE3.) ne donne aucune explication quant à détermination du montant du loyer initial.

Sous toutes réserves. »

Faits et rétroactes

Suivant contrat de bail conclu en date du 6 septembre 2021, ayant pris effet au 1^{er} octobre de la même année pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE3.) a donné en location à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un appartement au 1^{er} étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 1.350.- EUR et d'une avance sur charges de 150.- EUR.

Par requête déposée le 12 octobre 2023, PERSONNE3.) saisit la Commission des loyers de la commune de Luxembourg en vue d'une augmentation du loyer au montant de 1.850.- EUR et des avances sur charges à 200.- EUR.

Par décision du 20 mars 2024, la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg a fixé le loyer mensuel sans charges à la somme de 1.850.- EUR avec effet rétroactif au 1^{er} novembre 2023 compte tenu du fait que l'augmentation du loyer au montant précité est inférieure au loyer légal qui pourrait être réclamé, à savoir la somme de 1.853,31.- EUR. La demande en augmentation des avances sur charges est déclarée sans objet.

En date du 28 mars 2024, la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg a émis un « procès-verbal complémentaire » à la décision du 20 mars 2024 précitée. Dans sa décision, la Commission a procédé à une fixation échelonnée du loyer déterminé dans la précédente décision en prévoyant une augmentation du montant du loyer à 1.516,66.- EUR par mois à partir du 1^{er} novembre 2023, puis à 1.683,32.- EUR à partir du 1^{er} novembre 2024, pour finalement atteindre la somme de 1.850.- EUR à partir du 1^{er} novembre 2025.

Il est fait mention dans la décision du 20 mars 2024 qu'initialement seul PERSONNE1.) avait été convoqué à la séance du 6 novembre 2023 et que ce dernier ne s'y est pas présenté. Il a, par la suite, fait valoir ne pas avoir reçu ladite convocation, tout en indiquant que la procédure n'était pas régulière étant donné que PERSONNE2.), qui pourtant est également partie au contrat de bail, n'avait pas été convoquée.

Par la suite, la procédure a été régularisée en convoquant également PERSONNE2.) à une nouvelle date. A la séance du 4 décembre 2023 PERSONNE1.) a exigé, « *avant tout développement* », la communication des pièces relatives au capital investi.

La Commission des loyers de la Ville de Luxembourg s'est opposée à cette demande au motif qu'il n'est pas prévu que ces pièces soient communiquées à la partie locatrice. Là-dessus, PERSONNE1.) a quitté la séance.

Finalement, à l'audience du 26 février 2024 où l'affaire a pu, après plusieurs refixations, être débattue, seul PERSONNE1.) et le bailleur étaient présents. Aucun accord n'ayant pu être trouvé entre parties, la commission a pris l'affaire en délibéré.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

A l'audience du 7 octobre 2024, PERSONNE1.), muni d'une procuration, a déclaré représenter également PERSONNE2.) à l'instance.

Il a fait valoir que la décision de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg n'avait pas respecté les règles du débat contradictoire, étant donné qu'il n'a pas eu accès aux pièces sur lesquelles ladite commission s'est basée pour déterminer l'augmentation du loyer. Il en conclut que les décisions précitées encourent l'annulation pour violation des droits de la défense.

Invité par le tribunal à préciser l'objet exact de son recours et notamment quant à la question de savoir s'il entendait uniquement obtenir l'annulation des décisions ou s'il souhaitait leur réformation, PERSONNE1.) a répondu que « *sans pièces je ne peux pas m'exprimer en connaissance de cause* »

A la question du tribunal de savoir si un recours en annulation était prévu en la matière et quelle en serait *in fine* l'incidence sur sa recevabilité, PERSONNE1.) a fait valoir qu'il ne faisait aucun doute que son recours soit recevable, alors que les règles du contradictoire n'auraient pas été respectées par la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg.

PERSONNE3.)

Le mandataire de PERSONNE3.) a fait valoir que le recours introduit par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre les décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg n'était pas recevable pour manquer de précision et ne pas viser le loyer fixé par cette dernière.

Il a encore plaidé que lors des différentes séances devant ladite commission, il aurait été loisible aux parties requérantes de consulter les pièces.

En outre, il a donné à considérer que le tribunal était lié par le contrat judiciaire à savoir les demandes figurant dans le recours formulé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre des décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg. Au vu des plaidoiries à l'audience, il a encore soulevé l'exception du libellé obscur.

Motifs de la décision

➤ *Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur*

La partie défenderesse a soulevé à l'audience l'exception de nullité tirée du libellé obscur en faisant valoir que la requête adverse ensemble les plaidoiries à l'audience seraient incompréhensibles.

En vertu de l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, prévoit que l'action portée devant le juge de paix à l'encontre « *de la détermination du loyer* » par une commission des loyers est introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25 de la loi précitée.

Selon l'article 20 de la même loi modifiée, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, dès l'ingrès, à la partie défenderesse les prétentions et moyens du requérant, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu de la seule requête. Pour avoir un sens, l'observation de ces exigences s'impose dans la requête, la nullité frappant une requête insuffisamment motivée ne pouvant être couverte par des conclusions ou développements ultérieurement pris par le requérant.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire. Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Compte tenu du libellé de la requête déposée le 22 avril 2024, le tribunal retient que le recours des parties requérantes vise uniquement l'annulation des décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg précitées, même s'ils se réservent le droit de préciser leur demande « *dès communication de ces pièces une motivation plus ample du recours sera déposée.* »

Les requérants avancent comme motif d'annulation le non-respect du contradictoire.

Les termes employés sont clairs et limpides et la défense n'a pas pu se méprendre quant à l'objet de la requête.

Il en découle que le moyen de nullité tiré de l'exception du *libellé obscur* est partant à rejeter.

➤ *Quant à la recevabilité du recours*

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.

Aucun élément du dossier ne permet de déterminer la date de notification des décisions des 20 et 28 mars de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg, de sorte que le délai d'un mois n'a point commencé à courir.

Il en découle que le recours de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre ces décisions a été déposé endéans le délai légal et est partant recevable à cet égard.

Dès lors, il convient d'analyser la recevabilité quant au fond du recours dirigé par les requérants contre les décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg des 20 et 28 mars.

Compte tenu des développements relatifs au libellé obscur, le tribunal analyse le recours des parties requérantes en tant que demande visant uniquement l'annulation des décisions précitées.

En effet, il n'est pas demandé à la juridiction de céans de déterminer le loyer en lieu et place de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg.

A ce titre, le tribunal entend rappeler que les commissions des loyers ont uniquement une mission conciliatrice. Elles ne constituent pas des juridictions d'exception et elles n'exercent donc aucun pouvoir judiciaire, tout en étant cependant investies d'un certain pouvoir de décision.

En effet, les prérogatives de la Commission des Loyers découlent des articles 8 et 9 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Aux termes de l'article 8 de cette loi : « *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 échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente. Chaque requête précisera l'objet de la demande. (...)* ».

L'article 9 de la susdite loi poursuit en ces termes : « (...) (2) *La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir avant de déterminer le loyer. (...).* (3) *La commission s'efforcera de concilier les parties. S'il y a conciliation, il sera dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal sera signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission. En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5. Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être.* (4) *En cas de détermination du*

loyer, le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer. (...) ».

S'il est vrai que la procédure devant une commission des loyers n'est pas strictement réglementée, il n'en demeure pas moins que les principes généraux de la procédure et en particulier le principe du contradictoire doivent être respectés. (cf. doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, pages 24 et 25).

Toutefois, les décisions d'une commission des loyers, prises sur base de critères légaux et réglementaires, n'ont pas le caractère d'une décision judiciaire. Elles ne peuvent partant acquérir l'autorité de chose jugée. Ces décisions ne tirent leur force obligatoire que de l'acceptation expresse ou tacite qui en est faite par les parties. (doc. parl. n° 5216, commentaire des articles, pages 24 et 25).

De surcroît, il convient de relever qu'en l'espèce la juridiction de céans ne statue pas sur appel dirigé contre la décision de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg, étant donné que le juge de paix statue en premier ressort.

S'y ajoute qu'aucune disposition de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne confère au juge de paix le pouvoir d'annuler une décision d'une commission des loyers, même en cas de violation de règles procédurales élémentaires par cette dernière. Ladite loi précise encore que le recours est formé à l'encontre « *de la détermination du loyer* » par une commission des loyers, limitant ainsi la saisine de la juridiction de céans.

Dans ce même ordre d'idées, il convient de noter que le Tribunal d'arrondissement, dans une décision du 30 juin 2015, a retenu, en se basant sur les travaux parlementaires relatifs à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, que « *c'est à tort que le premier juge a dit qu'il convenait de réformer la décision de la Commission des Loyers, alors que les Commissions des Loyers ne sont pas investies d'un pouvoir judiciaire, mais uniquement d'une mission conciliatrice.* » (cf. jugement numéro 149/2015 du 30 juin 2015, XIV chambre, n° 167352 du rôle).

La juridiction de céans en déduit que, si elle est saisie dans le cadre d'un recours sur base de l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, elle ne peut, même si elle constate une irrégularité procédurale, uniquement déterminer un nouveau loyer en lieu et place de celui fixé antérieurement par une commission des loyers.

Il s'en suit que le recours visant l'annulation des décisions des 20 et 28 mars 2024 est à déclarer irrecevable.

Par voie de conséquence, il n'y a pas lieu d'analyser les autres moyens et arguments avancés par les parties.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombant à l'instance, les frais et dépens de celle-ci leur incombent.

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,

rejette le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur ;

déclare le recours dirigé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre des décisions de la Commission des loyers de la Ville de Luxembourg des 20 et 28 mars 2024 irrecevable ;

laisse les frais à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Frédéric GRUHLKE, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Frédéric GRUHLKE
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière