

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial N° 2023TADCOMM/396 (bail à loyer)

Audience publique du vendredi, trente juin deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAD-2020-00761

Composition :

Chantal GLOD,	vice-président,
Jean-Claude WIRTH,	premier juge,
Martyna MICHALSKA,	attachée de justice à titre provisoire,
Christiane BRITZ,	greffier.

Entre:

PERSONNE1.), né le DATE1.), vétérinaire, demeurant à B-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 20 mai 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocat ZINE, établie à Luxembourg, en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant Maître Stéphane ZINE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et:

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Les faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants du jugement N° 2020TADCOMM/483 rendu par le tribunal de ce siège en date du 7 octobre 2020 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert le sieur Lucien MELCHIOR, demeurant à L-9234 Diekirch, 142, route de Gilsdorf, avec la mission

« 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 et modifiant certaines dispositions du code civil, le capital investi, réévalué et décoté dans l'appartement occupé par PERSONNE2.) situé dans un immeuble sis à ADRESSE2.) »,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes,

dit que l'expert peut demander communication de tous documents aux parties et aux tiers,

fixe le montant de la provision à consigner auprès de la Caisse de Consignation au montant de 500 euros à valoir sur la rémunération de l'expert, cette consignation devant être faite par la partie PERSONNE1.) dans le mois du prononcé du jugement,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de ce tribunal dans les deux mois à compter du règlement de la provision,

dit qu'en cas d'empêchement ou de refus de l'expert commis, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du juge commis,

dit que si ses frais et honoraires devaient considérablement dépasser le montant de la provision, l'expert devra en avertir le magistrat chargé de surveiller l'exécution de la mesure d'instruction,

charge le vice-président Chantal GLOD, pour surveiller les opérations de la mesure d'instruction,

réserve tous les autres demandes, droits et conclusions des parties,

réserve les frais et dépens de l'instance,

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 25 novembre 2020, à 10.00 heures ».

et du jugement N° 2021TADCOMM/568 rendu par le tribunal de ce siège en date du 9 juin 2021 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement,

revu le jugement n°2020TADCOMM/483 rendu le 7 octobre 2020 par le Tribunal d'arrondissement de Diekirch,

vu le rapport d'expertise MELCHIOR du 4 décembre 2020,

avant tout autre progrès en cause:

demande à l'expert MELCHIOR de communiquer aux parties le tableau « Gebäudeschätzung » de Werner, Steffen, Leer et Leurs, catégorie 7.4. « Kleine Mietshäuser, neuere Bauweise, bessere Ausführung », le cas échéant accompagné d'une note explicative,

réserve les conclusions et demandes des parties,

réserve les frais,

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 20 octobre 2021, à 10.00 heures. »

A l'audience du 20 octobre 2021, l'affaire fut refixée à l'audience publique du 27 octobre 2021. Après de multiples refixations, l'affaire fut finalement utilement retenue à l'audience du 26 avril 2023 lors de laquelle tant Maître Stéphane ZINE que Maître Nicky STOFFEL furent entendus en leurs conclusions.

Sur ce le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

Jugement

qui suit :

Revu le jugement du 7 octobre 2020 par lequel le tribunal d'arrondissement de Diekirch a ordonné une expertise pour déterminer, conformément à l'article 3 (1) – (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil, le capital investi, réévalué et décoté dans l'appartement occupé par PERSONNE2.) situé dans un immeuble sis à ADRESSE2.).

Revu le jugement du 9 juin 2021 demandant à l'expert MELCHIOR de communiquer aux parties le tableau « Gebäudeschätzung » de Werner, Steffen, Leer et Leurs, catégorie 7.4. « Kleine Mietshäuser, neuere Bauweise, bessere Ausführung », le cas échéant accompagné d'une note explicative.

Vu le rapport d'expertise MELCHIOR du 4 décembre 2020 déposé au tribunal d'arrondissement de Diekirch le 11 décembre 2020.

Vu le tableau versé par l'expert.

A l'audience du 26 avril 2023, Maître Stéphane ZINE, mandataire de PERSONNE1.), partie appelante, conteste l'évaluation faite par l'expert MELCHIOR quant à la valeur du capital investi et il s'oppose au montant de 439 euros retenu par l'expert à titre de loyer mensuel maximum. Il demande au tribunal de retenir un loyer mensuel de 900 euros.

Maître Nicky STOFFEL, mandataire d'PERSONNE2.), conclut à l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une demande nouvelle en instance d'appel. Elle critique encore le tableau versé par l'expert au motif qu'il s'agirait d'un document interne du bureau d'expertise WIES, qu'il ne serait pas expliqué et que les conclusions de l'expert seraient incohérentes.

PERSONNE2.) fait encore valoir que l'expert n'aurait pas pris en compte que le logement donné en location constitue en fait une maison unifamiliale divisée en chambres locatives et que l'expert n'aurait pas non plus pris en considération une fuite d'eau. Il s'oppose à l'application d'un loyer mensuel de 439 euros, à titre subsidiaire, il conclut au renvoi du dossier à l'expert.

Dans la mesure où PERSONNE1.) dans son acte d'appel a demandé au tribunal de fixer le loyer mensuel à un montant de 800 euros sinon à tout autre montant même supérieur et que dans son jugement du 9 juin 2021 le tribunal a déjà retenu que PERSONNE1.) entend voir augmenter le loyer mensuel au montant de 1.100 euros, demande dont la recevabilité n'a pas été autrement contestée lors des plaidoiries du 5 mai 2021, la présente demande de PERSONNE1.) à voir appliquer un loyer mensuel de 900 euros est à déclarer recevable.

PERSONNE1.), en se référant à un jugement du tribunal d'arrondissement du 21 décembre 2020, soutient que l'évaluation du capital investi faite par l'expert ne correspond pas à la valeur marchande comparable étant donné que le loyer retenu par l'expert est inférieur aux loyers correspondant à des logements similaires dans les environs et il demande au tribunal de déterminer le capital investi en tenant compte d'autres critères. Il remet au tribunal des captures d'écran de sites internet d'agences immobilières en relation avec la recherche de logement à ou près de Wiltz.

Il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour 18 décembre 1962, 19, 17 ; Cour 8 avril 1998, 31, 28).

Il convient de noter que contrairement aux données du jugement du 21 décembre 2020, le tribunal retient qu'en l'occurrence le bailleur pouvait être en possession des pièces documentant la réalité du capital investi dans la construction, l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) ayant été construit par ce dernier qu'au courant de l'année 1997 tandis que l'immeuble faisant l'objet du jugement du 21 décembre 2020 a été construit en 1958 et le bailleur en a hérité seulement en 2018.

Par ailleurs, PERSONNE1.) ne rapporte nullement la preuve que l'évaluation faite par l'expert ne saurait correspondre aux loyers correspondant à des logements similaires dans les environs étant donné qu'il ne ressort pas des captures d'écran versées en cause si les caractéristiques des différents immeubles offerts en location sont similaires au logement litigieux au point de permettre une comparaison utile avec le logement de PERSONNE2.), notamment si les appartements y mentionnés font partie d'un immeuble résidentiel ou s'il s'agit, comme en l'espèce d'une maison d'habitation individuelle divisée en plusieurs logements.

Le loyer est partant à fixer conformément aux dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006.

Le tribunal ayant d'ores et déjà dans son jugement du 9 juin 2021 analysé et accepté la méthode de calcul du loyer effectuée par l'expert MELCHIOR, à savoir dans un premier temps calcul du capital investi, réévalué et décoté de la construction de la bâtisse, ainsi que du terrain, sur base de l'évolution de l'indice des prix de la construction et dans une deuxième étape calcul des frais d'entretien et de rénovation investis et réévalués dans l'appartement E occupé par PERSONNE2.), il n'entend partant plus y revenir.

Suite au jugement du 9 juin 2021, l'expert a remis le tableau « Gebäudeschätzung » aux parties.

Le tableau est tiré d'un document intitulé « Richtlinien zur Gebäudeschätzung » établi par les architectes LEER, LEURS, WERNER et STEFFEN.

Aucun élément du dossier ne permet de retenir que ce document, établi par des professionnels et servant de référence en matière d'évaluation d'immeubles, soit

erroné ou encore que l'expert aurait commis une erreur dans l'application du tableau en question. En effet, contrairement aux déclarations de l'intimé, il ressort du document « Richtlinien zur Gebäudeschätzung », dernière page, que les prix/m³ sont indiqués en euros. Comme l'objet pris en location ne constitue pas une maison individuelle c'est encore à juste titre que l'expert s'est référé à la rubrique « Kleine Miethäuser ».

Les problèmes d'humidité suite à une fuite d'eau soulevés par l'intimé ne sont pas à prendre en considération dans le cadre de la fixation du loyer réalisée en application de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 relative au bail d'habitation mais relève le cas échéant des obligations d'entretien et de jouissance paisible à charge du bailleur qui ne font pas l'objet de la présente instance.

L'expert retient un capital investi réévalué et décoté dans le logement de PERSONNE2.) à hauteur de 89.000 euros.

Tel que retenu au jugement du 9 juin 2021, la facture de l'entreprise SOCIETE1.) du 24 février 2019 n'est pas à prendre en considération pour le calcul des frais d'amélioration alors qu'elle vise des travaux d'entretien.

Les travaux d'amélioration investis sont partant à retenir à hauteur de la somme arrondie de 7.300 euros ($50.037,25 \text{ euros} \times 0,14582 = 7.296,48$).

Au vu des éléments qui précèdent et sans qu'il y ait lieu de renvoyer le dossier à l'expert, il y a lieu de fixer, par réformation du jugement entrepris, le loyer mensuel, hors avances pour charges locatives mais en tenant compte de l'emplacement extérieur, au montant de 436 euros [$401 \text{ euros} (89.000 + 7.300 = 96.300 \times 0,05 = 4.815 / 12 = 401) + 35 \text{ euros}$].

Il résulte dès lors de ce qui précède que l'appel est à déclarer partiellement fondé.

A l'appréciation du tribunal les faits de la cause ne justifient la condamnation ni de la partie intimée ni de la partie appelante au paiement d'une indemnité de procédure, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière d'appel de bail à loyer, statuant contradictoirement,

revu le jugement n°2020TADCOMM/483 rendu le 7 octobre 2020 par le Tribunal d'arrondissement de Diekirch

revu le jugement n°2021TADCOMM/568 rendu le 9 juin 2021 par le Tribunal d'arrondissement de Diekirch,

vu le rapport d'expertise MELCHIOR du 4 décembre 2020 et le document remis en date du 19 juillet 2021,

dit la demande de PERSONNE1.) à voir appliquer un loyer mensuel de 900 euros recevable,

dit l'appel partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

fixe le loyer redû par PERSONNE2.) à PERSONNE1.) pour le logement pris en location au montant mensuel de 436 euros, y non compris les taxes et charges, avec un effet rétroactif au 1^{er} novembre 2018,

déclare les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure non fondées,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

Ainsi prononcé en audience publique au tribunal d'arrondissement à Diekirch, par Nous Chantal GLOD, vice-président au tribunal d'arrondissement, assistée du greffier Christiane BRITZ.

Le greffier

Le vice-président