

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (IIIe chambre)
2023TALCH03/00082

Audience publique du mardi, vingt-cinq avril deux mille vingt-trois

Numéro du rôle : TAL-2020-06032

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Julie ZENS, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), sans état connu, ayant demeuré à L-ADRESSE1.), demeurant actuellement à L-ADRESSE2.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 3 août 2020,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

PERSONNE2.), sans état connu, ayant demeuré à L-ADRESSE3.), demeurant actuellement à L-ADRESSE4.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL,

comparant par Maître Robert KAYSER, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

Vu l'acte d'appel du 3 août 2020.

Vu le jugement d'appel n° 2020TALCH14/00144 du 21 décembre 2020.

Vu l'arrêt n° 56/2022 du 21 avril 2022 de la Cour de Cassation ayant cassé et annulé le jugement d'appel précité du 21 décembre 2020 pour violation de l'article 3(4), alinéa 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et ayant remis en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement d'appel.

Par avis du 14 novembre 2022, l'affaire fut fixée pour plaidoiries au 7 février 2023 devant la 3^{ème} chambre du tribunal d'arrondissement.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Marc THEWES, avocat, assisté de Maître Hicham RASSAFI, avocat, comparant pour la partie appelante PERSONNE1.), fut entendu en ses moyens.

Maître Robert KAYSER, avocat, assisté de Maître Salah NACER, avocat, comparant pour la partie intimée PERSONNE2.), répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du mardi, 25 avril 2023 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par requête du 29 juillet 2019, PERSONNE1.) s'est adressé à la Commission des Loyers de LIEU1.) aux fins d'obtenir une réduction de son loyer s'élevant à 1.500.- euros conformément au contrat de bail.

Selon le procès-verbal du 15 octobre 2019, la commission des loyers a rejeté sa demande dans les termes suivants :

« Attendu que les parties n'ont pu se mettre d'accord sur le montant du loyer,

Après avoir entendu les comparants en leurs observations,

La Commission fixer le loyer dudit logement comme suit :

Au vu des éléments de l'espèce et notamment du capital investi, la demande n'est pas justifiée.

Par ces motifs :

La commission dit la demande en réduction du loyer non fondée ».

Par requête déposée au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg le 19 novembre 2019, PERSONNE1.) a régulièrement fait convoquer PERSONNE2.) devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer pour voir réformer la décision de la Commission des Loyers du 15 octobre 2019 et voir fixer le montant du loyer à un montant en lien avec le capital investi et la loi sur le bail à usage d'habitation.

Il a encore réclamé à l'audience des plaidoiries de première instance du 9 janvier 2020 une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Lors de la même audience, PERSONNE2.) a sollicité à titre reconventionnel l'augmentation du loyer mensuel à 2.000.- euros à partir du jugement, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Par jugement n° 170/20 du 16 janvier 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, statuant contradictoirement entre toutes les parties et en premier ressort, a reçu la requête en réduction du loyer en la forme et l'a déclarée recevable.

Il a reçu la demande reconventionnelle en augmentation du loyer en la forme et l'a déclarée recevable.

Avant tout autre progrès en cause, il a nommé expert 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, le capital investi, réévalué et décoté dans l'appartement occupé par PERSONNE1.) situé dans un immeuble sis ADRESSE1.),
- 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.

Il a ordonné à PERSONNE2.) de consigner au plus tard dans le mois du prononcé du jugement une avance de 1.000.- euros à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert à la Caisse des Consignations ou un établissement de crédit à convenir et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance.

Il a dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal de paix au plus tard dans les deux mois de la consignation de la provision sur sa rémunération.

Il a refixé l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du jeudi 14 mai 2020 et a réservé les demandes, les frais et les indemnités de procédure.

En date du 4 mai 2020, l'expert MELCHIOR a déposé son rapport d'expertise.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 14 mai 2020, PERSONNE1.) a demandé principalement à voir réduire le loyer mensuel au montant de 268.- euros, subsidiairement au montant de 493.- euros.

Il a encore augmenté sa demande en allocation d'une indemnité de procédure au montant de 10.000.- euros.

A cette audience, PERSONNE2.) a principalement demandé à voir entériner le rapport d'expertise et à voir fixer le loyer à 1.825.- euros par mois, subsidiairement à voir fixer le loyer au montant mensuel de 2.000.- euros. Sur demande du premier juge, PERSONNE2.) a précisé maintenir cet ordre de subsidiarité. Les frais d'expertise seraient à mettre à charge de la partie adverse.

Par jugement n° 1523/20 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, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, vidant le jugement n° 170/20 rendu en date du 16 janvier 2020, a débouté PERSONNE1.) de sa demande en réduction du loyer mensuel.

Il a débouté PERSONNE2.) de sa demande en augmentation du loyer mensuel.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et a mis les frais et dépens de l'instance pour moitié à charge de PERSONNE1.) et pour moitié à charge de PERSONNE2.).

Par exploit d'huissier de justice du 3 août 2020, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre le prédit jugement du 18 juin 2020, qui lui a été notifié en date du 22 juin 2020.

Par réformation du jugement entrepris, il demande principalement à voir fixer le loyer mensuel à un montant de 268.- euros, sinon subsidiairement à un montant de 493.- euros, sinon plus subsidiairement à un montant de 900.- euros.

Il demande à voir dire que le nouveau loyer s'applique rétroactivement à compter du mois d'août 2019.

Il réclame une indemnité de procédure de 1.500.- euros et demande à voir condamner PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marc THEWES qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) a conclu au débouté de la demande de PERSONNE1.).

Il a renoncé à demander une augmentation du loyer et a souligné réclamer seulement le paiement du loyer librement convenu entre parties.

Subsidiairement, il a demandé au tribunal de poser deux questions préjudicielles à la Cour Constitutionnelle.

Par jugement d'appel n° 2020TALCH14/00144 du 21 décembre 2020, le tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre a reçu l'appel en la forme, l'a déclaré non fondé et a partant confirmé le jugement entrepris.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par arrêt n° 56/20222 du 21 avril 2022 la Cour de Cassation a cassé et annulé le jugement d'appel précité du 21 décembre 2020 pour violation de l'article 3(4), alinéa 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et a remis en conséquence la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit jugement d'appel.

En son dernier état, la demande de PERSONNE1.) se présente comme suit :

« (...) par réformation du premier jugement, de fixer le loyer mensuel (...) à un montant mensuel de 338,17 euros (313,17 + 25 euros pour les meubles), sinon subsidiairement à un montant de 480,80 euros, sinon plus subsidiairement à un montant de 900,00 euros.

*Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 la nouvelle fixation du loyer s'applique à partir du premier terme échu après la saisine de la commission des loyers, c'est-à-dire à partir du loyer du mois d'août 2019 (...). Il y a donc lieu de condamner l'intimé à rembourser au sieur PERSONNE1.) le trop payé de loyer mensuel de $1500 - 338,17 = 1161,83\text{€}$ à compter du mois d'août 2019 et jusqu'au jour où le bail a pris fin, soit le 31 Juillet 2021, soit $24 * 1161,83 = 27.883,92\text{€}$, sinon $1500 - 480,8 = 1019,2\text{€}$ à compter du mois d'août 2019 et jusqu'au jour où le bail a pris fin, soit le 31 Juillet 2021, soit $24 * 1019,2 = 24.460,8\text{€}$, sinon $1500 - 900 = 600\text{€}$ à compter du mois d'août 2019 et jusqu'au jour où le bail a pris fin, soit le 31 juillet 2021, soit $24 * 600 = 14\ 400\text{€}$ »*

Il dit maintenir ses autres demandes telles que formulées dans l'acte d'appel du 3 août 2020.

A l'audience des plaidoiries d'appel du 7 mars 2023, PERSONNE2.) a demandé la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Subsidiairement, il demande à voir ordonner une nouvelle expertise judiciaire.

Il dit renoncer à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

La partie appelante expose que selon l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil (ci-après la loi de 2006) la location d'un logement à usage d'habitation ne pourrait rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.

Ainsi, et contrairement à ce qui aurait été erronément retenu par le premier juge, il n'y aurait eu nulle libéralisation du régime juridique de l'adaptation des loyers mais le maintien du lien entre les loyers et le capital investi avec un plafond fixé à 5% du capital réellement investi.

En application des dispositions légales en vigueur, le seul déterminant à la fixation de la valeur du loyer serait le capital investi. Il serait tout à fait possible et légal qu'un logement, dans le même temps, vaille très cher (valeur de marché) mais ne puisse être loué que pour un montant très abordable. Ce que la loi permettrait au propriétaire de rémunérer par le loyer serait son effort d'investissement, et non pas la plus-value latente résultant d'une hausse exogène de la valeur de marché de son bien.

Aux termes de l'article 1315 du code civil celui qui réclame l'exécution d'une obligation, devrait la prouver. Réciproquement, celui qui se prétendrait libéré, devrait justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

En matière de bail à loyer, cette règle trouverait son expression concrète dans le fait que, tel que rappelé par la juge de paix dans son jugement du 16 janvier 2020, la charge de la preuve du capital investi incombe au bailleur.

Il est reproché à PERSONNE2.) d'avoir fait preuve de mauvaise foi durant toute la procédure judiciaire. Ainsi, il aurait toujours affirmé qu'il lui serait impossible de retrouver trace d'éléments susceptibles de documenter le capital investi. Une expertise aurait alors été ordonnée par le premier juge. Dans le cadre des opérations d'expertise, la partie intimée se serait toujours abstenue de donner à l'expert les documents probants.

« Pourtant, en application de la loi générale sur les impôts du 22 mai 1931 (Abgabenordnung), et notamment, de ses §166 et §204, dans sa version applicable au moment de la construction du n° (...) [l'appartement litigieux], en 1957, le contribuable qui construit un immeuble doit déclarer les coûts de construction à l'Administration des contributions directes, aujourd'hui, au Service des évaluations immobilières. »

Partant, les éléments documentant le coût de la construction existeraient donc bel et bien.

Ce ne serait que de l'insistance de la partie appelante (dont une demande en production forcée des pièces pertinentes) que la partie intimée aurait transmis avec sa farde n° 1,

trois jours avant l'audience du 9 novembre 2020 (instance ayant mené au jugement d'appel du 21 décembre 2020, cassé ensuite par arrêt du 21 avril 2022), les pièces décisives pour l'application de la loi de 2006 et l'issue du litige.

Il s'agirait notamment d'une pièce (reprise en pièces n° 1 à 3 de la farde n° III de la partie appelante) intitulée « *Descriptions de construction nouvelle* » qui constituerait un écrit de la part du propriétaire initial de l'immeuble litigieux - auteur de la partie intimée - à l'intention de l'administration des contributions - Services des Évaluations immobilières documentant (1) le prix d'acquisition du terrain constituant l'assiette de l'immeuble litigieux et (2) le prix investi dans la construction du logement litigieux.

En effet, il résulterait des « *Descriptions de construction nouvelle* » que PERSONNE3.), aux droits duquel l'actuel propriétaire et intimé vient par voie de succession, a successivement déclaré à l'administration fiscale conformément aux § 166 et § 204 de la loi générale sur les impôts du 22 mai 1931 (Abgabenordnung) dans sa version en vigueur à l'époque :

- en 1957, des frais d'acquisition du terrain à hauteur de 470.000 LUF (soit 11.650,99 euros) ;
- en 1958, des frais de construction de l'immeuble en cause à hauteur de 1.770.000 LUF (soit 43.877,15 euros) ;
- en 1961, des frais de construction de deux garages à la même adresse s'élevaient à hauteur de 65.000 LUF (soit 1.611,31 euros) ; et
- en 1968, des frais de construction d'une terrasse sur dalle en béton à la même adresse à hauteur de 20.000 LUF (soit 495,79 euros) ;

Au vu de ces pièces, le capital investi dans la construction initiale du logement et de ses dépendances, déterminé au jour de leur achèvement (conformément à article 2 (1) de la loi de 2006) serait dès lors désormais connu. Les déclarations faites par PERSONNE3.) constitueraient des « *pièces justificatives* » au sens de l'article 3 de la loi de 2006. Comme le législateur n'aurait pas défini cette notion, il y aurait lieu de l'entendre dans son sens commun.

La condition d'application du l'article 3 (4) de la loi de 2006 (« *dans le cas où le capital investi (...) ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives* ») n'étant plus donnée, il y aurait partant lieu d'appliquer les paragraphes (1) et (2) de l'article 3 de la loi de 2006.

Les éléments à prendre en considération au vœu de l'article 3 (2) de la loi de 2006 seraient :

Capital Investi dans le terrain (470.000 LUF)	11.650,99 euros
Capital investi dans la construction initiale en 1958	43.877,15 euros
Capital investi dans réaménagement d'une terrasse en 1968	495,79 euros
Travaux d'amélioration réalisés en 2010 (selon rapport MELCHIOR)	52.309.37 euros

108 333,30 euros

Selon la partie appelante, il n'y aurait pas lieu de tenir compte du coût de construction des deux garages puisque l'appelant n'en aurait pas eu la jouissance. Le coût de construction de la « terrasse » aurait été inclus dans la mesure où le bail parlerait d'une « terrasse » et que l'incidence serait minime. Dans les faits, l'expert judiciaire aurait cependant constaté que l'appelant a seulement eu accès à un balcon et non à la terrasse, dont seul l'occupant du rez-de-chaussée pourrait jouir.

D'après la partie appelante, ces montants seraient à réévaluer en application l'article 3 (3), alinéa 1^{er} de la loi de 2006.

Conformément à l'article 11 de la loi de 2006, la nouvelle fixation du loyer s'appliquerait à partir du premier terme échu après la saisine de la Commission des Loyers, c'est-à-dire à partir du loyer du mois d'août 2019. En conséquence, il y aurait lieu de prendre en compte la version en vigueur à telle date et donc les coefficients applicables en 2019.

Au vu de ce qui précède, il y aurait donc lieu de réévaluer les montants comme suit :

Capital investi dans le terrain (1957, coeff. 6,40)	74.566,34 euros
Capital investi dans la construction Initiale (1958, coeff. 6,36)	279.058,67 euros
Capital investi dans l'aménagement d'une terrasse (1968, coeff. 5,24)	2.597,94 euros
Travaux d'amélioration (2010, coeff. 1,09)	57.017,21 euros

	413.240,16 euros

Comme la construction remonterait à plus de 15 ans, la décote de l'article 3(2), alinéa 2 (2% par période supplémentaire de 2 ans) serait à appliquer :

Capital investi dans le terrain (1957)	74.566,34 euros
Capital investi dans la construction initiale (-128 366,99 euros)	150.697,68 euros
Le capital investi dans l'aménagement d'une terrasse (-953,27 euros)	1.662,70 euros
Les travaux d'amélioration (2010)	57.017,21 euros

	283 943,93 euros

Le rendement maximal de 5% autorisé par la loi pour l'immeuble entier s'établirait donc à $283.943,93 \times 5\% = 14.197,20$ euros par an ou 1.183,10 euros par mois.

Pour l'appartement du 2^{ième} étage loué par l'appelant, qui représenterait une quote-part de 26,4705 % de l'immeuble entier (selon le rapport MELCHIOR), le loyer mensuel maximal autorisé par l'article 3 (1) de la loi de 2006 serait de $1.183,10 \times 26,4705\% = 313,17$ euros par mois.

Comme l'appartement aurait été loué meublé, il y aurait lieu d'ajouter 25.- euros par mois au titre des meubles (montant tel que retenu par l'expert MELCHIOR).

A titre subsidiaire, si le tribunal décidait que la partie intimée pouvait légitimement se soustraire à son obligation légale d'apporter la preuve du capital investi, il y aurait toutefois toujours lieu de prononcer la réformation du jugement alors que dans l'hypothèse développée à titre subsidiaire (à savoir au cas où la partie intimée pouvait légitimement se soustraire à son obligation légale d'apporter la preuve du capital investi), des données resteraient acquises, à savoir :

- Le capital (1.770.000 LUF (43.877.- euros) en 1958 puis 20.000 LUF (495.- euros) en 1968) engagé dans la construction initiale du logement et de ses dépendances qui sont mis à la disposition du locataire serait connu ;
- Le capital (470.000 LUF (11.651.- euros) en 1957) engagé dans le terrain sur lequel l'habitation est sise serait connu.

Selon la partie appelante, il s'y dégagerait donc que seul manquerait donc au tribunal le « *capital engagé dans des travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien* ».

Ce capital engagé dans les travaux d'amélioration ne pourrait être déterminé qu'en tenant compte des éléments suivants :

- la charge de la preuve du capital investi appartiendrait au propriétaire ;
- de l'aveu même du bailleur « *contrairement aux trois autres appartements dans le même immeuble* » « *l'appartement n'a pas fait l'objets de rénovations majeures depuis 15 ans* » et nécessitaient « *des travaux majeurs de rénovation* » afin « *d'assurer l'intégrité de l'appartement et de l'immeuble* » (pièce n° 2 de la farde II) ;
- avant que ne soit demandé au bailleur de produire la description de construction nouvelle, aucuns travaux autre que ceux de 2010 documentés dans le rapport d'expertise n'auraient jamais été invoqués, ni même évoqués par la partie intimée ;
- en tout état de cause, jusqu'à présent, la partie intimée n'aurait jamais évoqué que des « *travaux ayant potentiellement été effectués et touchant le logement concerné* » (page 8 de la note de plaidoiries de Maître KAYSER du 8 novembre 2020).

Eu égard aux éléments qui précèdent, la situation hypothétique la plus favorable à la partie intimée serait de considérer qu'elle a investi de façon régulière tout au long de ses années de propriété du logement litigieux pour neutraliser la décote annuelle de 2%, conformément à l'article 3 (3), alinéa 2 de la loi de 2006 (ce qui ne serait aucunement allégué, ni a fortiori, démontré y compris par le rapport d'expertise).

Le capital investi serait à réévaluer comme suit :

Capital investi dans le terrain (1957, coeff. 6,40)	74.566,34 euros
Capital investi dans la construction initiale (1958, coeff. 6,36)	279.058,67 euros
Capital investi dans l'aménagement d'une terrasse (1968, coeff. 5,24)	2.597,94 euros
Capital investi dans l'aménagement du comble (2010, coeff. 1,09)	57.017,21 euros

	413.240,16 euros

L'appartement loué par la partie appelante représentant 26,4705% de l'immeuble entier, le loyer maximal autorisé serait de $(5\% \times 413.240,16) \times 26,4705\% = 5.056,-$ euros par an soit, 455,80 euros par mois.

Sachant que la valeur (non contestée par le bailleur) des meubles avait été fixée à 25.- euros/mois par l'expert MELCHIOR, le loyer maximal autorisé par la loi s'établirait au maximum à 480,8 euros.

Il y aurait partant lieu de condamner l'intimé à rembourser à PERSONNE1.) le trop payé de loyer mensuel de $1500 - 480,8 = 1.019,20$ euros à compter du mois d'août 2019 et jusqu'au jour où le bail a pris fin, soit le 31 juillet 2021, soit $24 \times 1019,2 = 24.460,8$ euros.

À titre infiniment subsidiaire, la partie appelante demande à ce que le tribunal détermine «*le capital investi* » et ce tel que prévu à l'article 3 (4) de la loi de 2006.

2. PERSONNE2.)

L'article 3 (1) de la loi de 2006 disposerait qu'un loyer ne peut en principe pas rapporter un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement.

L'article 3 (2) de la même loi énoncerait qu'à défaut d'accord entre les parties, le capital investi est celui engagé dans :

- la construction initiale du logement et de ses dépendances ;
- les travaux d'amélioration ;
- le terrain sur lequel l'habitation est sise.

Cependant, l'article 3 (4), alinéa 1^{er} de la loi de 2006 prévoirait que si, comme ce serait le cas en l'espèce, il serait impossible de déterminer le capital investi sur base de pièces justificatives, il appartiendra à un expert assermenté de l'évaluer (réévalué et décoté).

En outre, l'article 3 (4), alinéa 3 de la loi de 2006 prévoirait que s'il apparaîtrait que le capital investi, tel que déterminé par l'expert assermenté, ne correspond manifestement pas à la valeur marchande comparable, sans que l'expert puisse pour autant établir le

véritable capital investi en application des critères fixés par l'article 3 (2), le capital investi devrait être déterminé compte tenu des éléments suivants :

- la valeur du terrain ;
- le volume de l'immeuble loué ;
- la surface louée ;
- la qualité de l'équipement ;
- l'état d'entretien ou de réparation du logement ;
- la finition du logement.

Or, en l'espèce, ce serait exactement la situation dans laquelle se trouverait la partie intimée.

En effet, le capital investi n'aurait pas pu être déterminé sur base des critères de l'article 3 (2) de la loi de 2006, faute de pièces justifiant les travaux réalisés dans l'immeuble. Cette situation aurait conduit à la nomination de l'expert MELCHIOR par le juge de paix, dont la mission aurait été de déterminer le capital investi.

L'expert MELCHIOR ayant confirmé dans son rapport qu'il n'est pas en mesure d'établir le capital investi dans le logement, celui-ci devrait être établi conformément aux dispositions de l'article 3(4) de la loi de 2006, c'est-à-dire en tenant compte « *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* ».

Ce serait d'ailleurs également au visa de l'article 3 (4) que le juge de paix a rejeté les demandes de la partie appelante dans son jugement du 18 juin 2020.

La Cour de cassation aurait cassé le jugement d'appel du 21 décembre 2020 au seul motif que les juges du fond ont fait une mauvaise application de l'article 3 (4) de la loi de 2006 en omettant d'appliquer les autres critères légaux, tels la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la qualité de l'équipement et la finition du logement, pour en substituer un autre, la situation géographique de l'immeuble.

Par l'adjonction d'un critère supplémentaire non prévu par l'article 3(4), les juges du fond auraient fait une mauvaise application dudit article et ce serait à bon droit que la Cour de cassation a cassé le jugement d'appel du 21 décembre 2020.

Il appartiendrait dès lors au tribunal de céans, autrement composé, d'appliquer de manière rigoureuse les critères prévus à l'article 3 (4) en se référant purement et simplement au rapport d'expertise MELCHIOR et à une jurisprudence constante exigeant d'établir « *le montant des loyers correspondant à des logements similaires dans les environs* ».

PERSONNE2.) serait devenu propriétaire de la maison comprenant l'appartement en cause, suite au décès de son épouse en 2018. Dès lors, il ne pourrait pas verser de pièces justificatives relatives à tous les travaux ayant été effectués et touchant le logement

concerné depuis sa construction en 1957, l'immeuble provenant du patrimoine de la famille de son épouse décédée. A l'impossible, nul ne serait tenu.

Force serait de constater, comme l'aurait fait l'expert judiciaire, que l'appartement est en bon état d'entretien et que par conséquent, au cours des années, des investissements ont manifestement été effectués dans le logement. Aucune mauvaise foi ne pourrait être reprochée à la partie intimée.

Il s'ajouterait que la partie appelante, resterait en défaut de prouver que l'évaluation faite par l'expert judiciaire ne correspondrait manifestement pas à la valeur marchande comparable.

Motifs de la décision

Il est constant en cause qu'en date du 20 février 2014, un contrat de bail avait été signé entre PERSONNE4.) et PERSONNE1.) portant sur un « *appartement entièrement meublé* » situé au 2^{ème} étage d'un immeuble sis à ADRESSE1.).

Le loyer avait été fixé à 1.500.- euros et les avances sur charges à $2 \times 100 = 200$.- euros.

Il est encore constant en cause que le bail a été résilié avec effet au 1^{er} août 2021.

Suivant l'article 3 paragraphe (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.* »

Il s'agit en l'espèce d'un appartement meublé, de sorte qu'en vertu de l'article 4 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le loyer peut atteindre le double du loyer fixé en vertu des critères légaux, compte tenu de la valeur du mobilier.

Les parties sont en désaccord sur la détermination du capital investi.

Dans ce cas, la charge de la preuve du capital investi incombe au bailleur (TA Lux, 25 juin 2010, n° 127.779). La charge de la preuve dans son chef et à sa charge n'est d'ailleurs pas contestée par PERSONNE2.).

L'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006 poursuit en ces termes :

« (2) *A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:*

- a) *dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;*

- b) dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- c) dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20 % du capital investi.

(3) 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.
(...)

(4) 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 réparation du logement, et de la finition du logement.

(...) »

L'article 3 précité comporte donc des méthodes et des critères pour déterminer le capital investi :

- référence au coût de la construction, des travaux d'amélioration et du terrain, le tout sur la base de pièces justificatives (paragraphe 2),
- réévaluation avec décote en fonction d'un tableau de coefficients si le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives (paragraphe 3),
- expertise pour l'évaluation du capital investi (paragraphe 4, alinéa 1^{er}),

- prise en considération du prix d'acquisition en cas d'aliénation à titre onéreux (paragraphe 4, alinéa 2),
- si l'évaluation faite par l'expert ou la présomption prévue à l'alinéa 2 du point (4) est contestée et que l'évaluation ou le prix d'acquisition ne correspond pas à la valeur marchande comparable, détermination du capital en fonction d'un ensemble de facteurs, à savoir la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien ou de réparation du logement et sa finition (paragraphe 4, alinéa 3).

L'application de ces critères est conçue dans un ordre logique, voire chronologique, les critères et la méthode prévus dans une disposition ne pouvant être retenus que si le capital investi n'a pas pu être établi au titre des critères et de la méthode, prévus dans la disposition antérieure.

Le cheminement, non seulement logique mais aussi légal, du raisonnement et de l'analyse à suivre par le tribunal de céans dans le cadre de l'application de l'article 3 paragraphe (4) de la loi précitée du 21 septembre 2006 est donc le suivant:

Les dispositions de l'article 3 (4) s'appliquent uniquement si le capital investi véritable ne peut pas être déterminé, faute de pièces. La règle principale reste donc la détermination du capital investi sur la base des pièces.

Si faute de pièces pertinentes en cause, la détermination du capital investi sur base de pièces s'avère impossible, l'article 3 (4), alinéa 1^{er} autorise chacune des parties à s'adresser à un expert pour que celui-ci procède à une évaluation du capital investi.

Cette évaluation du capital investi réalisée par l'expert peut ensuite être contestée par une partie, mais uniquement si elle rapporte la preuve que cette évaluation ne correspond pas à la valeur marchande non pas du bien proprement dit mais d'un bien comparable.

En présence d'une telle contestation, et pour autant que celui qui conteste ne puisse pas non plus prouver le capital investi véritable, la commission des loyers ou le juge se trouvent investis du pouvoir de déterminer le capital investi en se fondant sur les critères énumérés par l'article 3 paragraphe (4), alinéa 3.

Il échet partant d'analyser les éléments au dossier en suivant ce cheminement étape par étape.

1. Quant au capital investi calculé selon le paragraphe (2) de l'article 3

Afin de déterminer le capital investi sur base du paragraphe (2) de l'article 3, il y a lieu d'établir les éléments suivants :

- le prix d'acquisition du terrain ;
- le prix de de la construction initiale du logement et de ses dépendances ;
- le coût des travaux d'aménagement ;

Suivant une pièce intitulée « *Description de la construction nouvelle* » (pièce n° 1 de la farde III de Maître THEWES) et émise par l'Administration des Contributions en date du 1^{er} mars 1959, le prix d'acquisition du terrain en 1957 était de 470.000 LUF (soit environ 11.650.- euros) et les frais de construction de l'immeuble comprenant l'appartement en cause s'élevait au montant de 1.770.000 LUF (soit environ 43.877.- euros).

Concernant ensuite les travaux d'aménagement, il résulte de la pièce « *Description de la construction nouvelle* » (pièce n° 2 de la farde III de Maître THEWES) émise par l'Administration des Contributions cette fois-ci en date du 1^{er} mai 1964 qu'il a été procédé à la construction de deux garages au prix de 65.000 LUF (soit environ 1.611.- euros). Or, suivant les dires mêmes de PERSONNE1.), il n'y aurait pas lieu de prendre en compte la construction des garages dans l'établissement du capital investi étant donné qu'aucun garage n'aurait fait partie de son contrat de bail. Au vu de ce qui précède, le tribunal écartera les garages en tant que travaux d'aménagement.

Suivant une troisième pièce à nouveau intitulée « *Description de la construction nouvelle* » (pièce n° 3 de la farde III de Maître THEWES) cette fois-ci émise par l'Administration des Contributions en date du 10 avril 1970, il a été procédé à la mise en place d'une terrasse en béton au prix de 20.000 LUF (soit environ 495.- euros). Il n'est pas contesté par PERSONNE2.) que PERSONNE1.) avait la possibilité de jouir de cette terrasse de sorte qu'elle est à prendre en compte comme faisant partie des travaux d'aménagement.

Il ressort du dossier que PERSONNE2.) verse encore plusieurs factures relatives à des travaux de modernisation datant toutes de l'année 2010 et concernant l'isolation du plafond (4.962,82 euros), la mise en place de deux chauffages électriques (2.261,56 euros), la fourniture de nouveaux cadres de fenêtre en aluminium (il s'agit de quatre factures émises par l'entreprise SOCIETE1.) dont trois chaque fois au montant de 9.064.- euros et une au montant de 2.876,89 euros.)

Il en découle que seulement une des quatre factures précitées relatives aux fenêtres ne saurait concerner l'appartement loué par PERSONNE1.).

Or, à défaut de la moindre information en ce sens, le tribunal ignore laquelle desdites factures concernait l'appartement loué par PERSONNE1.).

Les factures de l'entreprise de toiture SOCIETE2.) ne seront pas prises en compte alors qu'elles mentionnent expressément que les travaux ont concerné l'appartement du 1^{er} étage. Or, le contrat de bail mentionne que l'appartement litigieux se trouve au 2^{ième} étage. Il s'ajoute encore qu'aucun décompte concernant les travaux n'a été fourni et aucune ventilation entre les différents appartements n'a été faite.

PERSONNE2.) soutient qu'il aurait hérité de la maison comprenant l'appartement litigieux en 2018 lors du décès de son épouse de sorte qu'il ignorerait quels autres

travaux d'aménagement et d'investissement auraient été entrepris dans l'immeuble au cours des décennies (mis à part ceux de l'année 2010) étant donné que l'immeuble aurait fait partie du patrimoine de la famille de son épouse.

Cette affirmation est certes en contradiction avec le contenu de la note de plaidoiries versée par PERSONNE1.) et invoquant que l'immeuble en cause aurait été érigé par le père de PERSONNE2.).

Or, force est de constater qu'à l'audience des plaidoiries d'appel du 7 mars 2023, PERSONNE1.) n'a pas remis en cause l'affirmation que l'immeuble n'a pas été construit par le père de PERSONNE2.) mais bien par la famille de feu son épouse. Lors de cette audience, PERSONNE2.) a encore proposé de verser la déclaration de succession pour établir ses dires. PERSONNE1.) n'a pourtant aucunement pris position par rapport à cette offre de preuve.

Force est de constater que le contrat de bail avait initialement été conclu entre feu PERSONNE4.) et PERSONNE1.), ce qui confirme également la version des faits que PERSONNE2.) a hérité de l'immeuble en 2018.

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient qu'il est établi à suffisance de droit en cause que l'immeuble a été construit en 1957 par la famille de feu l'épouse de PERSONNE2.).

Le tribunal se doit ensuite de noter que, mis à part la construction d'une terrasse en béton et les quelques aménagements au niveau du plafond, du chauffage et des fenêtres en 2010, il appert des éléments du dossier soumis à l'appréciation du tribunal de céans que d'autres travaux de rénovation et de modernisation ont nécessairement et indubitablement été entrepris sur la période de 1957 à 2019 (date de la saisine de la commission des loyers).

A cet égard, le tribunal renvoie notamment aux nombreuses photos (environ 20 pages) de l'expertise WIES ayant visité l'ensemble de l'immeuble, donc également l'appartement litigieux, en 2018, soit une année avant la saisine de la commission des loyers et desquelles il ressort notamment que la façade de l'immeuble se trouve dans un état quasi neuf et qu'une chaudière à gaz moderne se trouve au sous-sol (élément d'ailleurs en contradiction avec la facture de 2010 relative à la mise en place de deux chauffages électriques).

PERSONNE1.) renvoie au courrier de résiliation du bail dans lequel PERSONNE2.) invoque comme motif de résiliation « *En effet, vu l'état de vétusté de l'appartement, qui, contrairement aux trois autres appartements dans le même immeuble n'a pas fait l'objet de rénovations majeure depuis 15 ans* » pour en conclure qu'aucun travail d'aménagement digne de ce nom n'aurait jamais été réalisé dans l'appartement.

Ce moyen ne saurait cependant valoir.

La construction de l'immeuble date de 1957 et le courrier de résiliation d'octobre 2020. Même en admettant pour les besoins de la cause qu'aucune rénovation majeure n'ait été entreprise depuis 15 ans, la dernière rénovation substantielle doit forcément dater de 2005 et entre 2005 et 1957 se trouvent encore 48 ans durant lesquelles des rénovations et aménagement ont nécessairement eu lieu.

Dans ce contexte, le tribunal renvoie à ses développements ci-avant quant aux photos contenues dans l'expertise WIES.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, dont notamment :

- l'absence totale de pièces quant aux travaux d'aménagement réalisés entre 1957 et 2010, mise à part l'installation d'une terrasse en béton aux alentours de 1970 ;
- la présence de quelques factures de rénovation datant de l'année 2010, dont les unes ne concernent manifestement pas l'appartement en cause et les autres sont en contradiction avec l'expertise WIES de 2018, soit postérieure aux factures de 2010 ;
- suivant la logique de la lettre de résiliation, invoquée par PERSONNE1.) lui-même, les dernières rénovations et aménagements de l'appartement doivent remonter aux alentours de 2005,
- le fait que PERSONNE2.) a hérité de l'immeuble en 2018 et ignore donc légitimement quels travaux d'aménagement ont été entrepris au fil des années ;
- les photos ressortant de l'expertise WIES démontrant que l'immeuble (et l'appartement litigieux) a nécessairement subi des travaux d'aménagement et de rénovation durant les dernières décennies, travaux dont aussi bien le tribunal que les parties ignorent la consistance et la valeur,

il y a lieu de décider qu'en l'espèce, et ce conformément à l'article 3 (4) alinéa 1^{er} de la loi de 2006,

le « *capital investi (...) ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives* ».

Dans ce contexte, le tribunal de céans renvoie encore à ses développements ci-avant quant au cheminement du raisonnement et de l'analyse à suivre par le tribunal de céans dans le cadre de l'application de l'article 3 de la loi de 2006.

Il en résulte partant que, lorsque le capital investi 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 prochaine étape prévue par l'article 3 paragraphe (4) alinéa 1^{er} consiste à ce que « *la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté* ».

C'est ce qui a précisément été fait par le premier juge lorsqu'il a ordonné l'expertise judiciaire MELCHIOR avec la mission de :

- 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) à (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 PERSONNE1.) situé dans un immeuble sis ADRESSE1.) ;
- 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.

2. Quant au paragraphe (4) alinéa 1^{er} de l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006 et à l'expertise MELCHIOR

A titre préliminaire, le tribunal tient à relever que l'expert MELCHIOR ne disposait, au moment de l'établissement de son rapport, pas du coût exact de la construction en 1957. L'expert prenait alors comme référence de calcul, l'évolution de l'indice des prix de la construction en 1957, comparé à celui de 2020, pour venir à un montant de 50.130.- euros.

Dans l'état actuel de la procédure, le coût exact de la construction en 1957 est désormais connu, à savoir le montant d'environ 43.877.- euros. Ce montant est suffisamment proche de celui retenu initialement par l'expert MELCHIOR pour ne pas écarter des débats l'expertise réalisée qui garde donc toute sa pertinence, et ce d'autant plus que l'expert disposait déjà du coût exact du terrain en 1957 ainsi que des mêmes factures concernant les travaux d'aménagements qu'actuellement versées en cause.

Pour le calcul du capital investi, l'expert MELCHIOR précise ne pas disposer de pièces justificatives concernant le coût de la construction en 1957 et se baser sur l'évolution de l'indice des prix de la construction. La construction est ainsi évaluée au montant de 50.130.- euros en 1957 (43.877.- euros en réalité).

Le tribunal renvoie quant à ce point à ses précisions préliminaires exposées ci-dessus.

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 par l'expert MELCHIOR 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 MELCHIOR détermine le capital réévalué et décoté dans l'appartement comme suit : 45.500 (appartement) + 3.084 (terrain) = $48.584.-$ euros.

Selon l'expert, les investissements réalisés par le bailleur en 2010 correspondent, pour l'appartement litigieux, à $15.646,60$ euros.

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 (revenant à un montant très proche de la réelle valeur de la construction en 1957).

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.

PERSONNE2.) conteste le montant de 268.- euros retenu par l'expert sur base de la règle légale que le loyer annuel ne saurait dépasser 5% investi comme ne correspondant en aucun cas à la valeur marchande de l'appartement litigieux.

Dès lors, toujours dans le cheminement logique tel qu'exposé et précisé ci-dessus et au vu des éléments retenus ci-avant, il y a lieu d'appliquer en cause les dispositions de l'article 3 paragraphe (4) alinéa 3 de la loi de 2006.

3. Quant à la notion de valeur marchande et aux critères du paragraphe (4) alinéa 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006

Tel que déjà relevé ci-avant, l'article 3 paragraphe (4) alinéa 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006 dispose que

« Dans le cas où la prédite évaluation (...) 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 [en l'occurrence le tribunal] 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 ».

Il y a tout d'abord lieu de souligner que la condition *sine qua non* pour qu'une partie puisse contester l'évaluation de l'expert est que *« cette partie ne puisse établir le véritable capital investi »*.

A cet égard, le tribunal de céans renvoie aux développements faits et conclusions prises par le tribunal de céans sous le point 1 ci-avant et sur base desquels le tribunal de céans a retenu que le *« capital investi (...) ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives »*.

Il y a encore lieu de noter que l'expert MELCHIOR ne disposait pas non plus d'autres informations, sinon pièces sur les travaux d'aménagement entrepris que celles dont dispose actuellement le tribunal.

Il est donc établi à suffisance de droit en cause que PERSONNE2.) ne peut légitimement établir le capital investi.

Il appartient ensuite, dans un deuxième temps, à PERSONNE2.) d'établir que l'évaluation du loyer mensuel par l'expert MELCHIOR ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable.

La loi précitée du 21 septembre 2006 ne fournit aucune précision sur ce qu'il faut entendre par la notion de « *valeur marchande comparable* ».

Dans son avis complémentaire du 20 juin 2006, le Conseil d'Etat avait retenu qu'il « *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.* » (Projet de loi n° 5216, Avis complémentaire du Conseil d'Etat, 20 juin 2006, p. 2)

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans constate que le législateur n'a finalement pas changé cette incongruence entre les notions de « *capital investi* » et « *valeur marchande* ».

A noter encore que selon un avis de la Commission des classes moyennes, du tourisme et du logement (aujourd'hui le Ministère du Logement) « *Le locataire doit avoir la possibilité de prouver que l'évaluation du capital investi (réalisée par un expert) ou le prix indiqué dans l'acte d'acquisition est manifestement incorrect. Comme le locataire n'est pas en mesure d'établir le véritable capital investi du logement loué, il compare en général le logement loué avec d'autres habitations similaires* ». (voir Rapport de la Commission des classes moyennes, du tourisme et du logement du 5 juillet 2006, relatif au projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le Code civil.)

Le commentaire de l'article 3 paragraphe (4) contenu dans les travaux parlementaires du projet de loi n° 5216, ayant mené à la loi précitée du 21 septembre 2006 se lit notamment comme suit :

« *La commission des loyers compétente ne pourra cependant être saisie de l'affaire que si la partie contestante prouve que l'évaluation, respectivement la présomption, ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable. Cette partie ne devra cependant pas démontrer le capital réellement investi, mais uniquement le caractère nettement surfait ou sous-fait du loyer. 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 proximité. La commission des loyers, saisie conformément à la procédure prévue à l'article 8, retrouvera dans ce cas une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé.* » (Projet de loi n° 5216, Commentaire des articles, p. 17)

Etant donné qu'on ne saurait attendre, ni d'un bailleur, ni d'un locataire qu'il s'adonne à des recherches fastidieuses (voire en fait impossibles) sur le capital investi dans la vicinity, le tribunal décide que la notion de « *valeur marchande comparable* » contenue dans l'article 3 paragraphe (4) alinéa 3 de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006 est à interpréter, non pas dans le sens du capital réellement investi, mais en ce qu'il faut entendre par cette notion la valeur d'un bien immobilier sur le marché pris en son état actuel, renfermant des caractéristiques similaires que le bien faisant l'objet des débats entre parties.

Cette interprétation coïncide également avec l'avis de la Commission des classes moyennes, du tourisme et du logement optant pour une comparaison avec d'autres logements similaires.

La partie contestant l'évaluation de l'expert (i.e. PERSONNE2.) doit alors, non pas, établir la valeur réelle de l'immeuble loué, mais il lui suffit de démontrer que la valeur présumée « *ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable* » et il conviendra, à cet effet, de se « *rapporter à la valeur marchande comparable qui se mesurera par rapport à des objets comparables dans la vicinity* ».

L'expert MELCHIOR conclut à la page 8 du rapport qu'en l'espèce le calcul du capital investi « *mène à un résultat qui ne correspond nullement aux réalités du marché immobilier actuel* ». L'expert poursuit en ses termes : « *Se référant au résultat de son enquête auprès des agences immobilières, l'expert fixe le loyer net (sans frais) de l'appartement meublé à L-ADRESSE1.), 2^e étage, occupé par la demanderesse, à : $(1.800 + 25) = 1.825 \text{ €}$* ».

Il découle encore du rapport d'expertise MELCHIOR que la valeur marchande de l'appartement litigieux est, arrondie, de quelques 787.000.- euros.

PERSONNE2.) a dès lors établi à suffisance de droit que le capital investi déterminé par l'expert MELCHIOR (48.584.- euros) ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande d'un appartement comparable, et que cette valeur marchande est de 787.000.- euros.

Par conséquent, au vu du cheminement logique dans l'analyse de l'article 3 de la loi de 2006 tel qu'exposé et précisé ci-dessus et au vu des éléments retenus ci-avant, le tribunal de céans, statuant sur recours contre une décision de la commission des loyers et en appel, est amené à et 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* » c'est-à-dire suivant les seuls et uniques critères légaux définis à l'article 3 paragraphe (4), alinéa 3 de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006.

Il y a, à nouveau, lieu de se référer aux travaux parlementaires ayant mené à la loi de 2006 qui retiennent que « *La commission des loyers, saisie conformément à la*

procédure prévue à l'article 8, retrouvera dans ce cas une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé.

Elle déterminera le capital investi en tenant compte des critères suivants: valeur du terrain, volume de l'immeuble loué, surface louée, qualité de l'équipement, état d'entretien et finition du logement. S'il s'agit d'un logement dans un immeuble en copropriété, il devra être tenu compte des parties communes dans l'évaluation du capital investi.

Dans l'hypothèse où la construction, respectivement des travaux d'amélioration, ont été exécutés – totalement ou en partie – personnellement par le propriétaire et/ou sa famille ou des amis, le travail personnel fourni doit également être pris en considération » (Projet de loi n° 5216, Commentaire des articles, p. 17).

Partant dans ce cas, tout en se tenant aux critères légaux (la valeur du terrain, volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien ou de réparation du logement et la finition du logement), la commission des loyers, respectivement le tribunal, retrouvent « *une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé* » en se basant notamment sur la réalité du marché immobilier, c'est-à-dire la valeur marchande du bien.

Il y a lieu d'analyser les différents critères légaux l'un après l'autre.

- *La valeur du terrain :*

L'expert MELCHIOR évalue le terrain à la valeur actuelle de 2.205.000.- euros.

- *Le volume de l'immeuble loué*

La seule information dont dispose le tribunal à cet égard ressort de l'expertise WIES qui retient un volume bâti suivant plan de $114,42 \text{ m}^2 \times 13,62 \text{ m} = 1.558,81 \text{ m}^3$.

- *La surface louée*

Selon l'expert MELCHIOR, la surface utile d'habitation de l'appartement loué est de $89,02 \text{ m}^2$. S'y rajoute un balcon de 11 m^2 .

- *La qualité de l'équipement*

L'appartement comprend, toujours selon le rapport d'expertise MELCHIOR, les éléments suivants :

un hall d'entrée avec porte d'entrée en bois contreplaqué, non sécurisée / interphone / sol par carrelage mosaïque, un living avec salle à manger et salon communicants / sol recouvert par du nouveau carrelage, une salle de bains aveugle et rénovée avec baignoire

/ lavabo / WC / chauffe-eau électrique à accumulation, une cuisine à éléments avec plaques induction, lave-vaisselle et hotte aspirante.

L'expert MELCHIOR évalue la valeur actuelle des meubles meublants au montant total de 5.285.- euros.

PERSONNE1.) s'insurge à l'égard de l'âge des meubles meublants. Tel reproche n'est pas autrement contesté par PERSONNE2.), voire confirmé en partie par l'expert MELCHIOR au vu du faible montant retenu pour ce qui est des meubles garnissant le logement.

- *L'état d'entretien ou de réparation du logement*

Suivant le rapport d'expertise MELCHIOR « *Il s'agit d'une bâtisse massive et solide (...) avec dalles, corniches et escaliers en béton armé, rénovée et entretenue* ».

A cet égard, le tribunal se réfère encore une fois aux photos contenues dans l'expertise WIES afin d'apprécier l'état d'entretien ou de réparation du logement en cause.

Le tribunal ignore quelles photos correspondent à l'appartement loué par PERSONNE1.). Or, toujours est-il que l'intégralité des photos montrent des appartements dans un bon état d'entretien général. Le rapport d'expertise MELCHIOR ne contient pas de photos, ni dans son corps, ni en annexe.

Le contrat de bail a certes été résilié au motif que le bailleur envisage d'entreprendre des travaux de rénovation majeures : nouveaux revêtements du sol, installation d'une nouvelle salle de bain, installation d'une nouvelle cuisine, nouveau câblage électrique, nouvelles portes, nouveaux radiateurs. Or, toujours est-il qu'il appartient au tribunal d'apprécier le critère légal de l'état d'entretien ou de réparation du logement sur base de l'ensemble des pièces dont il dispose et non pas sur la seule appréciation subjective du bailleur dans sa lettre de résiliation.

L'ensemble des pièces, telles qu'analysées ci-dessus, permet donc de conclure à un bon état d'entretien ou de réparation du logement.

- *La finition du logement*

Le tribunal ignore quelles photos de l'expertise WIES correspondent à quel logement.

L'ensemble des photos versées par l'expertise WIES (concernant l'ensemble des appartements et donc par la force des choses aussi celui occupé par PERSONNE1.)) ne permet pas de conclure à une mauvaise finition du logement.

PERSONNE1.) ne remet d'ailleurs pas en cause la finition du logement mais critique avant tout le caractère vieillard des meubles meublants. Or, les meubles sont sans lien par rapport à la finition du logement lui-même.

Dans ce contexte, le tribunal renvoie également à ses développements ci-avant en ce qui concerne le caractère subjectif du motif de résiliation du bail et les éléments à prendre en considération par le tribunal de céans dans l'appréciation du logement.

- *Conclusion*

En application de l'ensemble des critères légaux tels que ci-avant analysés, le tribunal rejoint la conclusion de l'expert MELCHIOR et détermine le capital investi au montant de 787.000.- euros. Il y a lieu de souligner que la faible qualité de l'équipement du logement en raison de la vétusté des meubles meublants a été prise en compte par l'expert, comme par le tribunal dans la détermination de ce montant.

En vertu de l'article 3 paragraphe (1) de la loi modifiée précitée du 21 septembre 2006 qui prévoit que « *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* », le loyer que PERSONNE2.) peut réclamer à PERSONNE1.) pour l'appartement litigieux ne peut pas dépasser le montant de $787.000 \times 5 \% / 12 = 3.279,17$ euros si l'appartement n'est pas meublé.

Selon l'article 4 de la même loi, « *Le loyer des logements meublés (...) ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier* ».

Le loyer que PERSONNE2.) peut réclamer à PERSONNE1.) pour l'appartement litigieux meublé ne peut donc pas dépasser le montant de $(3.279,17 \times 2 =) 6.558,34$ euros.

Le tribunal note ensuite que PERSONNE2.) a renoncé à sa demande en augmentation du loyer de sorte que le tribunal doit uniquement examiner si le loyer fixé dans le contrat de bail signé entre parties en date du 20 février 2014, est inférieur au montant que PERSONNE2.) peut réclamer à PERSONNE1.) en vertu des dispositions précitées.

Le montant du loyer mensuel prévu par le contrat de bail signé le 20 février 2014 entre parties s'élève à 1.500.- euros. Ce montant est inférieur au loyer que PERSONNE2.) peut légalement réclamer à PERSONNE1.) de sorte qu'il n'y a pas lieu à réduction du loyer mensuel de 1.500.- euros. Le jugement entrepris est donc à confirmer.

4. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, PERSONNE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Il est partant à débouter de telle demande.

Il y a lieu de rappeler qu'à l'audience des plaidoiries d'appel du 7 mars 2023, PERSONNE2.) a renoncé à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Il y a lieu de lui en donner acte.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement du 18 juin 2020,

donne acte à PERSONNE2.) qu'il renonce à sa demande en augmentation du loyer,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

donne acte à PERSONNE2.) qu'il renonce à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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