

Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (Ile chambre)
2024TALCH03/00054

Audience publique du mardi, cinq mars deux mille vingt-quatre

Numéro du rôle : TAL-2023-07012

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Anne SCHREINER, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

ENTRE :

1. PERSONNE1.), sans état connu,
2. PERSONNE2.), sans état connu,
3. PERSONNE3.), sans état connu,
4. PERSONNE4.), sans état connu,

demeurant ensemble à L- ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg, du 21 août 2023,

intimés sur appel incident,

comparant en personne,

ET :

PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,

appelant par appel incident,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2023-07012 du rôle fut appelée à l'audience de vacation du 12 septembre 2023, lors de laquelle elle fut fixée au 26 septembre 2023 pour fixation.

A cette audience, l'affaire fut fixée à l'audience du 19 décembre 2023 pour plaidoiries. Par avis du 18 décembre 2023, l'affaire fut refixée à l'audience du 6 février 2023. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) comparurent en personne à l'audience des plaidoiries.

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) furent entendus en leurs explications.

Maître Faycal CHAOUICHE, avocat, en remplacement de Maître Ferdinand BURG, avocat, comparant pour la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par requête déposée le 12 décembre 2022 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE5.) a fait convoquer PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les locataires) à comparaître devant le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, principalement, pour voir dire la demande en révision de loyer formulée par les locataires irrecevable, pour voir annuler la décision de la commission des loyers du 10 novembre 2022 et par voie de conséquence celle du 7 novembre 2022 ainsi que pour voir dire que le loyer demeure celui fixé en date du 21 janvier 2022, soit de 2.850.- euros par mois.

A titre subsidiaire, le requérant a sollicité la nomination d'un expert en vue d'évaluer la valeur marchande du bien. A titre plus subsidiaire, il a demandé à voir réévaluer le loyer conformément à l'expertise EXPERT, soit à un montant de 2.223,20 euros.

Il a encore réclamé indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 1.500.- euros, la condamnation des parties défenderesses au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire du jugement.

A l'audience des plaidoiries de première instance du 10 mai 2023, le requérant a fait valoir que dans le dispositif de sa requête, il y a lieu de lire qu'à titre subsidiaire il demande à voir nommer un expert pour évaluer « *le capital investi* » et non pas « *la valeur marchande du bien* ».

Les locataires se sont rapportés à prudence de justice en ce qui concerne les moyens d'irrecevabilité soulevés par le requérant. Ils ont été d'avis que les avenants successifs

ne peuvent pas à chaque fois valoir une nouvelle fixation du loyer à l'égard de tous les locataires.

Ils ont principalement demandé la confirmation de la décision de la Commission des Loyers et ont fait savoir, qu'à titre subsidiaire, ils ne s'opposeraient pas à l'institution d'une expertise judiciaire.

Par jugement n°1061/2023 du 24 mai 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, a déclaré irrecevable le recours de PERSONNE5.) en ce qu'il est dirigé contre la décision rectificative du 10 novembre 2022, et a, avant tout autre progrès en cause, ordonné la rupture du délibéré afin de permettre à PERSONNE5.) de verser toute pièce permettant de déterminer la date à laquelle il a reçu notification de la décision de la Commission des Loyers du 7 novembre 2022.

Il a refixé l'affaire à l'audience publique du vendredi 16 juin 2023 et a réservé les demandes des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par jugement n° 1431/2023 du 7 juillet 2023, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort, vidant le jugement n°1061/2023 du 24 mai 2023, a déclaré recevable le recours de PERSONNE5.) en ce qu'il est dirigé contre la décision de la Commission des Loyers du 7 novembre 2022, l'a dit partiellement fondé et a, par réformation de la décision du 7 novembre 2022, dit que la réduction du loyer au montant de 1.670,10 euros par mois ne s'applique qu'à partir du 1^{er} novembre 2023.

Il a dit le recours non fondé pour le surplus, a débouté PERSONNE5.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, a fait masse des frais et dépens de l'instance et les a imposés pour moitié à PERSONNE5.) et pour l'autre moitié aux locataires.

Par exploit d'huissier de justice du 21 août 2023, les locataires ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement n° 1431/2023 du 7 juillet 2023, leur notifié en date du 11 juillet 2023, le 20 août 2023 étant un dimanche.

Par réformation du jugement entrepris, ils demandent à voir dire que la réduction du loyer mensuel s'applique bien à compter du 1^{er} août 2022.

Ils demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

PERSONNE5.) interjette appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire la demande en diminution du loyer telle que formulée devant la Commission des Loyers irrecevable.

Subsidiairement, il demande à voir dire qu'il n'y a pas lieu à réduction du loyer.

Il formule une offre de preuve et demande, à titre plus subsidiaire, l'institution d'une expertise judiciaire.

A titre infiniment subsidiaire, il sollicite la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a dit que la réduction du loyer au montant de 1.670,10 euros par mois ne s'applique qu'à partir du 1^{er} novembre 2023.

Il réclame finalement une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.000.- euros.

Position des parties

1. Les locataires

Les parties appelantes exposent qu'aux termes d'un contrat de bail du 10 janvier 2018, ayant pris effet le 15 janvier 2018 et portant sur une maison sise à L-ADRESSE1.), PERSONNE1.) serait le « *locataire principal* », les autres occupants y seraient désignés comme simples « *locataires* ». En cas de changement d'un des colocataires, un avenant au contrat de bail serait conclu, remplaçant le nom du colocataire sortant par celui d'un colocataire entrant. Il y aurait eu plusieurs changements de colocataires depuis 2018.

Suite au refus du bailleur d'appliquer une réduction de loyer, les locataires auraient saisi la Commission des Loyers de la Ville de COMMUNE par requête du 12 août 2022, sollicitant la réduction du loyer à compter du 1^{er} août 2022.

Par décision du 7 novembre 2022, la Commission des Loyers aurait réduit le loyer mensuel au montant de 1.670,10 euros à partir du 1^{er} août 2022.

Il est reproché au premier juge d'avoir fait une interprétation erronée de l'article 3 (5) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (ci-après la loi de 2006) en retenant que la réduction de loyer ne s'appliquerait qu'à partir du 1^{er} novembre 2023.

Cette disposition aurait pour but de protéger le locataire, mais permettrait tout de même de libérer le bailleur de cette obligation de blocage du montant du loyer, lorsqu'il y aurait changement de locataire, c'est-à-dire conclusion d'un nouveau contrat avec un nouveau locataire.

Si le bailleur change de locataire et entre ainsi dans une nouvelle relation contractuelle, il serait alors libre de fixer un loyer supérieur à celui pratiqué précédemment, même si moins de deux ans se seraient écoulés lors de la signature du nouveau contrat de bail avec les nouveaux locataires.

Or, le simple changement du nom d'un locataire ne constituerait pas la conclusion d'un nouveau contrat alors que l'avenant n'aurait pas pour effet de ne modifier les termes du contrat.

Le contrat applicable entre les parties resterait le même, à savoir celui du 10 janvier 2018 et la circonstance qu'il y a eu un changement de colocataire serait inopposable dans la mesure où ce même colocataire accepterait les termes de ce contrat et en deviendrait solidairement tenu au même titre que les locataires initiaux.

Le raisonnement du premier juge aurait encore pour effet de créer une application inégale de la loi aux différentes parties, alors que certaines des parties appelantes seraient les mêmes depuis 2018, soit pour une période supérieure à plus de deux ans.

Pour le surplus, les parties appelantes sollicitent la confirmation de la décision de première instance.

La Commission des Loyers aurait à juste titre réduit le loyer. Dans ce contexte, il ne reviendrait pas aux locataires de prouver des investissements dans la maison louée mais bien au bailleur. Les factures soumises à la Commission des Loyers auraient été suffisamment exhaustives à cet égard pour permettre à celle-ci de prendre une décision éclairée. L'expertise unilatérale aurait d'ailleurs été établie sur base des mêmes factures.

Ils disent se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne les moyens d'irrecevabilité soulevés par PERSONNE5.). Ils expliquent qu'ils avaient tenté de déposer un recours plus tôt, mais que la Commission des Loyers leur aurait dit d'attendre encore six mois, ce qu'ils auraient fait.

2. PERSONNE5.)

Il demande principalement à voir dire la demande des locataires en diminution du loyer irrecevable sur base des dispositions de l'article 3 de la loi de 2006 en soutenant qu'une adaptation du loyer ne peut survenir que tous les deux ans. Dans la mesure où le dernier avenant au contrat de bail a été signé le 21 janvier 2022, ce serait à tort que la Commission des Loyers a déclaré la demande des locataires recevable.

Conformément à l'article 3 (2) de la loi de 2006, la Commission des Loyers ne procéderait au calcul du capital investi qu'à défaut d'accord entre parties. Toutefois, le renouvellement du contrat, avec adaptation du prix du loyer vaudrait accord sur le capital investi, pris comme base de calcul du loyer.

Par ailleurs, l'article 8 de la loi de 2006 disposerait expressément que le locataire, sollicitant une réduction de loyer devrait « *se croire fondé en vertu des dispositions de la loi* ». Or, pour « *se croire fondé* », le locataire devrait tout d'abord fournir une expertise, sinon des pièces sur le capital investi. Tel n'aurait pas été le cas en l'espèce et la requête en diminution du loyer aurait également dû être déclarée irrecevable de ce chef.

A titre subsidiaire, il conteste le montant du capital investi tel que déterminé par la Commission des Loyers en soutenant que les pièces prises en compte n'auraient pas été suffisamment exhaustives pour représenter les travaux entrepris au cours des 40 dernières années.

En tout état de cause, l'évaluation retenue par la Commission des Loyers serait à écarter pour être fautive. Il lui est encore reproché de ne pas avoir pris en considération l'expertise unilatérale. A l'heure actuelle il serait impossible d'établir exactement, sur base de pièces, le capital investi durant quatre décennies. Par conséquent, le loyer serait à fixer sur base de la valeur marchande de la maison.

L'immeuble litigieux serait loué à plusieurs colocataires et en fonction du départ et de l'arrivée de nouveaux colocataires, des avenants au contrat de bail initial auraient été signés. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient locataires depuis la signature du contrat initial en 2018, PERSONNE3.) serait arrivée en juin 2020 et PERSONNE4.) en octobre 2021. Le dernier avenant aurait été signé en date du 21 janvier 2022 suite au départ d'une autre locataire.

Si une partie au contrat change (par l'arrivée ou le départ d'un colocataire), un nouveau contrat se formerait entre parties et le délai légal de deux ans (permettant une modification du loyer) reprendrait donc à chaque nouvel entrant.

Au cas où le tribunal de céans ne faisait pas droit à l'appel incident, le jugement entrepris serait à confirmer en ce qu'il a dit que la réduction du loyer au montant de 1.670,10 euros par mois ne s'applique qu'à partir du 1^{er} novembre 2023

Motifs de la décision

1. Quant à la recevabilité de la demande en réduction de loyer devant la Commission des Loyers

Par requête du 12 août 2022, les locataires ont saisi la Commission des Loyers afin de voir ordonner une diminution du loyer au montant mensuel de 815.- euros. Après avoir convoqué les parties à une première séance le 4 octobre 2022, puis au 20 octobre 2022, la Commission des Loyers a, par décision du 7 novembre 2022, déclaré la requête recevable et a fixé le loyer, sur base des pièces lui soumises par le propriétaire, au montant mensuel de 1.670,10 euros par mois à compter du 1^{er} août 2022.

Suivant décision rectificative du 10 novembre 2022, il a été dit que cette réduction de loyer s'applique à partir du 1^{er} septembre 2022.

PERSONNE5.) estime que la demande des locataires en diminution du loyer aurait dû être déclarée irrecevable par la Commission des Loyers sur base des dispositions de l'article 3 (5) de la loi de 2006 aux termes duquel, une adaptation du loyer ne peut survenir que tous les deux ans, le dernier avenant ayant été signé le 21 janvier 2022 suite au départ d'une colocataire.

Aucun des locataires, anciens ou nouveaux, n'ayant émis de contestations concernant le loyer, ils l'auraient expressément accepté et il y aurait accord au sens de l'article 3 (2) de la loi de 2006.

L'article 3 (5) de la loi de 2006 dispose notamment que « *Le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.*

(...) »

A l'instar du premier juge, le tribunal se doit de constater que l'article 3 (5) de la loi de 2006 ne prévoit aucune irrecevabilité procédurale en cas d'introduction d'une

demande en adaptation du loyer devant la Commission des Loyers avant l'écoulement d'un délai de deux ans. Le fait que la demande des locataires a été introduite avant l'écoulement du délai de deux ans prévu à l'article 8 n'affecte pas la recevabilité de la requête, le délai de deux ans ne s'appliquant qu'à la prise d'effet d'une éventuelle adaptation du loyer.

Il en va de même du moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 3 (2) de la loi de 2006.

Tel article prévoit certes que « A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé (...) ». Or, cet article ne prévoit, à nouveau, aucune irrecevabilité procédurale par rapport à l'introduction d'une requête en réduction du loyer devant la Commission des Loyers, même en cas d'un éventuel accord entre parties.

A noter encore que si en principe la convention fait certes la loi entre parties, la loi de 2006 prévoit, tel que développé ci-dessus, en son article 3 (5) expressément une possibilité d'adaptation du loyer, indépendamment de tout accord antérieur entre parties.

En effet, la question de la recevabilité de la requête devant la Commission des Loyers est réglée par les dispositions de l'article 8 de la loi de 2006.

L'alinéa 1^{er} dudit article dispose que « 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. »

Il ressort des pièces versées en cause que les locataires ont sollicité une réduction de loyer tant par courrier du 27 novembre 2021 que par courrier du 25 juin 2022 et que dans les deux cas, le bailleur a refusé de réserver la moindre suite à leur demande. Cette condition d'admission de la saisine de la Commission des Loyers est donc remplie.

L'alinéa 2 de l'article 8 prévoyant ensuite encore que « Chaque requête [en réduction de loyer devant la Commission des Loyer] (...) ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail ».

En l'espèce, les locataires ont attendu, à partir de la signature du dernier avenant du 21 janvier 2022 jusqu'au 12 août 2022, soit plus de six mois, avant d'introduire leur requête devant la Commission des Loyers, de sorte que la question du délai de six mois ne se pose en tout état de cause pas.

PERSONNE5.) fait encore valoir qu'en application de l'article 8 de la loi de 2006 il faut, pour pouvoir saisir la commission des loyers recourir préalablement à une expertise pour déterminer le capital investi, sinon verser des pièces à cet égard, ce qui n'aurait pas été fait en l'espèce.

Pour rappel l'article 8 de la loi de 2006 se lit notamment comme suit : « 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.

(...) ».

Force est de constater que ledit article 8 ne prévoit aucunement que le locataire devrait se prévaloir, sous peine d'irrecevabilité, d'une expertise, sinon de toute autre pièce lorsqu'il introduit une demande en diminution du loyer devant la Commission des Loyers.

Pour le surplus, le tribunal renvoie à ses développements ci-dessus en ce qui concerne les conditions de recevabilité prévues à l'article 8 de la loi de 2006.

Le moyen d'irrecevabilité est donc également à rejeter faute de pertinence.

2. Quant au capital investi, respectivement au quantum du loyer

La Commission des Loyers a relevé à titre liminaire que :

« *La Commission constate que, contrairement à l'avis du propriétaire, elle ne saurait fixer le montant du loyer autrement et ne peut se fier aux montants pratiqués sur le marché immobilier actuel.*

La Commission des Loyers a donc procédé à la détermination du loyer en fonction des seules pièces lui soumises, les parties étant d'accord de dire que le logement est dans un bon état général d'entretien et qu'une visite sur place ne fait, dès lors, pas sens.

Les factures retenues ainsi que le calcul des montants réévalués et décotés sont repris aux tableaux joints en annexe et faisant partie intégrante de la présente décision. »

Ces remarques préliminaires n'ont pas été mises en cause par PERSONNE5.).

La commission des loyers a par la suite retenu ce qui suit :

« A) *Quant au montant du capital investi*

La date de première mise en location en location du bien est, suivant contrat versé, le 1er janvier 2018.

Suivant acte d'acquisition du 24 janvier 1980, le propriétaire a acquis l'immeuble mis en location pour un montant de 2 600 000,00.- LUF, soit 64 453,32.- €. L'immeuble en question a été construit vers 1926.

A défaut de précision quant à la valeur de la part terrain, celle-ci est fixée à 20%, soit 12 890,46.- €. Les frais d'acte sont de 9 875,28.- €.

Le montant du capital investi ainsi réévalué est de 202 171.01.- €.

Le coefficient de réévaluation applicable est de 2,72 pour l'année 1980. Le taux de décote à appliquer est de 38%, fixant ainsi la décote relative à la construction / acquisition (hors part terrain) à 61 460,01.-€.

Suivant acte d'acquisition du 19 août 1998, le propriétaire a acquis une parcelle supplémentaire mise à disposition des locataires, pour un montant de 124 000,00.- LUF, soit 3 073,88.- €. Les frais d'acte s'élèvent à 249,50.- €.

Le coefficient de réévaluation applicable est de 1,5 pour l'année 1998. Aucune décote n'est applicable sur la part terrain.

Le montant du capital investi ainsi réévalué est de 4 985,07.- €.

Le montant total du capital investi pour le volet acquisition et construction est de 197 822,42 + 4 852,13.- € = 207 156,14.- €.

B) Quant à l'évaluation des investissements réalisés

Suivant pièces fournies, la Commission retient que des investissements et travaux d'amélioration ont été réalisés par le propriétaire. Conformément à la loi du 21 septembre 2006, ceux-ci sont à additionner au capital investi.

Suivant brochure publiée par le Ministère du Logement intitulée « Le plafond du loyer » (p.11), « sont visés tous les travaux qui ont pour effet soit d'augmenter la valeur du bien, soit de changer la nature ou l'état du logement loué ».

Au vu de ce qui précède, la Commission des Loyers évalue les travaux d'amélioration réalisés dans l'immeuble à un montant total, tel que réévalué en fonction du coefficient de réévaluation applicable à chacune d'elle, de 261 916,14.- €.

A ces travaux s'appliquent également une décote de 38%, portant ainsi la décote relative aux travaux d'amélioration à un montant total de 99 528,13.- €.

C) Quant à l'estimation des travaux de menus entretiens et autres réfection réalisées
Suivant les pièces fournies, la Commission retient que des travaux d'entretien et de réparation ont été réalisés par le propriétaire. Conformément à la loi du 21 septembre 2006, respectivement aux explications contenues dans la brochure du Ministère du Logement susmentionnée, les frais d'entretien et de réparation peuvent être imputés à la décote applicable.

En l'espèce, la Commission des Loyers évalue le montant des travaux d'entretien et de réparation réalisés à un montant total, tel que réévalué en fonction du coefficient de réévaluation applicable à chacune d'elle, de 92 735,51.- €.

Le montant total de la décote relative aux acquisitions et constructions, respectivement aux travaux d'amélioration est de 61 460,01.- €+ 99 528,13.- € = 160 988,14.- €.

Après déduction du montant des travaux d'entretien et de réparation réalisés, la décote applicable est de 160 988,14-92 735,51=68 252,63.- €.

D) Quant aux factures non prises en compte

La Commission précise que certaines factures versées aux débats n'ont pas été prises en compte.

Il s'agit notamment, et de manière générale de :
toutes les factures relatives à la taxe foncière,
toutes les factures relatives à l'assurance de l'habitation.

De plus, les factures suivantes ont également été écartées alors que leur nature ne correspond pas à la définition de travaux d'entretien ou d'amélioration :

DATE	DESCRIPTION FACTURE	MONTANT	MOTIVATION
17.06.1983	SOCIETE1.)	4510 LUF	Frais liés au déménagement
22.02.1990	PERSONNE6.) BV	1992 LUF	Achat et installation de plantations
03.06.1992	SIEMENS	1931 LUF	Réparation d'un micro-ondes
27.01.2005	SOCIETE2.)	15.64 EUR	Réparation non précise
27.01.2005	SOCIETE2.)	77.61 EUR	Réparation non précise
06.10.2007	SOCIETE3.)	135,41 EUR	Intervention suite à défaut d'alarme intrusion
04.03.2016	PERSONNE7.)	796.60 EUR	Jardinage
24.05.2016	SOCIETE4.)	**	Jardinage
22.11.2017	PERSONNE7.)	312.88 EURO	Jardinage
15.01.2022	SOCIETE5.)	1 404 EURO	Réparation suite à dégât des eaux (impossibilité d'exclure l'intervention d'une assurance)

Enfin, quant aux intérêts relatifs aux prêts conclus, la Commission constate qu'un contrat de prêt a été conclu le 10 mars 1989 pour un montant de 300 000.- LUF mais le document joint au dossier ne permet pas de déterminer à quoi était dédié le prêt. A défaut de précision, le prêt est écarté du calcul.

III. FIXATION DU LOYER

Considérant qu'au vu de ce qui précède, le capital investi réévalué et décoté total à un montant de 395 834,58.-€ + 4 985,07 = 400 819,65.-€.

Considérant que partant, le montant de loyer annuel maximum pouvant être réclamé est de. (400 819,56 x 5%) = 20 041,00.-€, soit 1 670,10.-€ par mois.

Considérant qu'il y a lieu de fixer le montant du loyer au maximum de ce que la loi en vigueur permet, au vu de l'impact non négligeable de la présente réduction de loyer ;

Après avoir entendu les deux parties et constaté qu'aucun arrangement à l'amiable s'avère possible, la Commission des Loyers de la Ville d'COMMUNE (...) ».

A l'instar du premier juge, le tribunal de céans tient à rappeler que PERSONNE5.) n'a pas versé au tribunal l'ensemble des pièces tel que fourni à la Commission des Loyers rendant impossible une vérification des différents montants retenus par la Commission des Loyers.

PERSONNE5.) reproche à la Commission des Loyers de ne pas avoir déterminé le loyer sur base de la valeur marchande actuelle de la maison.

La charge de la preuve du capital investi incombe au bailleur. (TAL, 25 juin 2010, n° 127.779 du rôle)

L'article 3 de la loi de 2006 poursuit en ces termes :

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

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;

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;

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 (paragraphe 3), expertise pour l'évaluation du capital investi (paragraphe 4, alinéa 1^{er}), prise en considération du prix d'acquisition (paragraphe 4, alinéa 2), référence à la valeur dite marchande comme terme de comparaison (paragraphe 4, alinéa 3) et détermination 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 légale de l'article 3 (4) de la loi de 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 toutefois 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.

En l'espèce, la Commission des Loyers était à même de déterminer le capital investi sur base des pièces lui fournies par PERSONNE5.) qui, sauf à dire que ces pièces n'auraient pas été assez exhaustives, ne formule actuellement pas d'autre contestation par rapport au calcul appliqué par la Commission des Loyers.

Or, et tel que développé ci-dessus, ce n'est que lorsque le capital investi n'est pas déterminable sur base de pièces qu'il y a lieu de s'adonner au critère légal suivant, à savoir l'institution d'une expertise.

En l'espèce PERSONNE5.) d'une part critique le calcul opéré sur base de pièce de manière tout à fait vague et non circonstanciée et d'autre part ne permet pas au tribunal de vérifier le caractère exhaustif des pièces fournies à la Commission des Loyers, faute de communication.

Le tribunal décide, par confirmation du jugement entrepris, que les constatations et calculs tels qu'opérés par la Commission des Loyers dans sa décision du 7 novembre

2022 sont suffisamment précis et exhaustifs pour refléter la réalité du capital investi, de sorte qu'il n'y a pas lieu de se pencher sur les autres critères légaux à savoir une expertise, sinon la valeur dite marchande comme terme de comparaison.

La demande de PERSONNE5.) tendant à voir ordonner une expertise judiciaire est partant à rejeter.

Compte tenu de ces considérations, le calcul de la commission n'ayant pas autrement été remis en cause par les parties, il y a partant lieu de confirmer le montant de 400.819,65.- euros à titre de capital investi, ainsi que la fixation du loyer au montant de 1.670,10.- euros par mois.

3. Quant à la date de départ de la réduction de loyer

Les parties sont en désaccord en ce qui concerne le début de leurs relations contractuelles, PERSONNE5.) soutenant qu'à chaque départ/arrivée d'un nouveau colocataire, il y aurait eu départ d'un nouveau bail, les locataires estimant cependant que les relations contractuelles remontent à la signature du contrat de bail initial en 2018.

Suivant contrat de bail signé en date du 10 janvier 2018, PERSONNE5.) a donné en location à PERSONNE1.), à PERSONNE8.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE9.) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) moyennant paiement d'un loyer mensuel de 2.850.- euros payable d'avance le premier de chaque mois. Il est constant en cause qu'il s'agit d'une colocation.

Le contrat de bail prévoit une solidarité entre locataires qui entre eux règlent la répartition du loyer.

Les avenants suivants ont été signés lors du départ, respectivement de l'arrivée de locataires :

- le 8 novembre 2018, un colocataire supplémentaire, PERSONNE10.), a rejoint les locataires initiaux,
- le 14 août 2019, PERSONNE8.) est partie et PERSONNE11.) est arrivée comme colocataire,
- le 1^{er} juin 2020, PERSONNE9.) est partie et PERSONNE3.) est arrivée comme colocataire,
- le 2 décembre 2020, PERSONNE10.) est partie et PERSONNE12.) est arrivée comme colocataire,
- le 2 octobre 2021, PERSONNE11.) est partie et PERSONNE4.) est arrivée comme colocataire,
- le 21 janvier 2022 PERSONNE12.) est partie.

Il est ainsi constant en cause que depuis le 21 janvier 2022, les locataires de la maison litigieuse sont PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Pour rappel l'article 3 (5) de la loi de 2006 dispose que « *Le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.*

*Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. **En revanche, elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1^{er}** [concernant l'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire] ».*

En application de l'article 3 (5) de la loi de 2006, lorsqu'un nouveau colocataire arrive (tel qu'il a été le cas en l'espèce par l'avenant du 2 **octobre 2021** prévoyant l'**arrivée de PERSONNE4.**) en tant que colocataire, **soit changement de la personne du colocataire**, il y a forcément changement de locataire.

Dans ce cas, la période légale de deux ans interdisant toute modification du loyer reprend « *de plein droit* », c'est-à-dire automatiquement sans qu'il n'y ait besoin d'une quelconque stipulation en ce sens, à zéro. Et ce, indépendamment de toute question si par l'avenant un nouveau contrat de bail s'est formé entre parties ou si le contrat de bail initial forme toujours la loi des parties.

L'argument des parties appelantes que tel raisonnement aurait pour effet de créer une application inégale de la loi aux différentes parties laisse d'être fondé alors que dans le cas contraire on finirait par appliquer différents loyers à des colocataires **tenus solidairement et indivisiblement au paiement d'un seul loyer pour le même bien.**

Dans la mesure où aux termes du contrat de bail, le loyer est payable d'avance le premier de chaque mois, il y a lieu de retenir par confirmation du jugement entrepris que la diminution du loyer ne s'appliquera qu'à partir du 1^{er} novembre 2023, soit deux ans après l'arrivée de PERSONNE4.) en tant que colocataire.

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).

A défaut par PERSONNE5.) de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge une partie des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, sa demande introduite sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à déclarer non fondée.

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

Ni l'appel principal, ni l'appel incident n'ayant été fondé, le tribunal décide de faire masse des frais et dépens de l'instance d'appel et de les imposer par moitié à chacune des parties.

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 les appels principal et incident en la forme,

les dit non fondés,

rejette la demande en expertise judiciaire formulée par PERSONNE5.),

partant confirme le jugement entrepris du 7 juillet 2023,

déboute PERSONNE5.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à chacune des parties.