Assistance judiciaire accordée à X.) par décision du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg du 21 avril 2011.

N° 57 / 12.
du 8.11.2012.

Numéro 3033 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, huit novembre deux mille douze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,
Monique BETZ, conseiller à la Cour de cassation,
Joséane SCHROEDER, premier conseiller à la Cour d'appel,
Lotty PRUSSEN, premier conseiller à la Cour d'appel,
Jeanne GUILLAUME, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

Entre:

X.), demeurant à L-(..), (…), (…),

demandeur en cassation,

comparant par Maître Marc THEWES, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

Y.) demeurant à L-(…),(…), (…),

défenderesse en cassation,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions du procureur général d'Etat adjoint Georges WIVENES ;

Vu le jugement attaqué rendu le 25 mars 2011 sous le numéro 127779 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié par X.) à Y.) le 14 juin 2011, déposé au greffe de la Cour le 15 juin 2011 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 26 juillet 2011 par Y.) à X.), déposé au greffe de la Cour le 2 août 2011 ;

Sur les faits :

Attendu, selon le jugement attaqué, que par jugements des 19 mars 2009 et 4 décembre 2009, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette avait déclaré recevable le recours de X.) contre une décision de la commission des loyers de la Ville de (…) du 18 juillet 2008 et annulé cette décision ; que sur appel de Y.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg confirma, par décision du 25 juin 2010, le jugement du 19 mars 2009 en ce qu'il avait déclaré le recours recevable et ordonna, avant tout autre progrès en cause, une expertise ; que par jugement du 25 mars 2011, il déclara, par réformation du jugement du 4 décembre 2009, non fondé le recours introduit par X.) contre la décision de la commission des loyers et en débouta ;

Sur les moyens de cassation :

Sur les deux premiers moyens de cassation réunis :

tirés, **le premier,** *de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 3, paragraphes (1) et (4), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,*

en ce que, pour déclarer non fondé le recours du sieur X.), les juges du fond ont considéré qu'en raison de la différence très nette existant entre le montant du capital investi déterminé sur la base des pièces produites et l'évaluation de la valeur du logement effectuée par un expert unilatéralement désigné par la bailleresse, le loyer pouvait valablement être fixé de la manière prévue à l'article 3(4), al. 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, c'est-à-dire << 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 >>,

alors que,

première branche, *selon l'article 3(4), al. 1er de la loi précitée, le recours aux lumières d'un expert n'est possible que << dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives >>,*

et que les juges du fond n'ont, en l'espèce, pas vérifié si cette condition était encore remplie au moment où ils statuaient, eu égard notamment aux nouvelles pièces produites par la bailleresse depuis le jugement du 25 mai 2010 (i.e. 25 juin 2010),

et que les juges du fond ont même au contraire procédé, dans la motivation de leur jugement, à la détermination du capital investi sur la base des pièces nouvelles produites, avant de comparer ce montant au montant retenu par voie d'expertise, ce qui démontre que la détermination du capital investi sur la base des pièces était bien possible,

de sorte que les juges du fond ont faussement admis l'application de l'article 3(4) alors que les conditions d'application légales de cette disposition n'étaient pas réunies,

deuxième branche, *après avoir procédé dans la motivation de leur jugement à la détermination du capital investi sur la base de pièces nouvelles produites, les juges du fond auraient dû en tirer les conséquences légales et appliquer le paragraphe (1) de l'article 3 sous peine de violer cette disposition légale par un refus d'application. »*

le deuxième, *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 3, paragraphe (4), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,*

en ce que, pour déclarer non fondé le recours du sieur X.), les juges du fond ont considéré qu'en raison de la différence très nette existant entre le montant du capital investi déterminé sur la base des pièces produites et l'évaluation de la valeur du logement effectuée par un expert unilatéralement désigné par la bailleresse, le loyer pouvait valablement être fixé de la manière prévue à l'article 3(4), al. 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, c'est-à-dire << 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 >>,

alors que

première branche, *la faculté, pour la commission des loyers, de déterminer le capital investi au regard des critères énoncés à l'article 3(4), al. 3 in fine n'existe que dans la situation où soit une évaluation du capital investi réalisée par un expert à l'initiative d'une des parties conformément à l'article 3(1), al. 1er ou soit la présomption résultant de l'article 3(4), al. 2 fait l'objet d'une contestation par une partie qui apporte la preuve que la valeur marchande du bien est*

manifestement différente (<< 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 >>),

mais qu'en l'espèce la détermination du capital investi contestée ne résulte ni d'une expertise, ni de l'application de la présomption citée, mais a été effectuée sur la base des pièces justificatives,

et que l'article 3(4), al. 3 ne permet ni à la commission des loyers, ni au juge, d'écarter une détermination du capital investi effectuée << sur base de pièces justificatives >> au profit d'un capital investi déterminé << 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 >>,

de sorte que les juges du fond ont fait une fausse application de l'article 3(4), al. 3,

deuxième branche, *la faculté, pour la commission des loyers, de déterminer le capital investi au regard des critères énoncés à l'article 3(4), al. 3 in fine n'existe par ailleurs que dans le cas où la partie qui conteste l'évaluation du capital investi faite par un expert en produisant des preuves contraires n'est cependant pas en mesure d'établir le véritable capital investi (<< sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi >>),*

circonstance non donnée en l'espèce puisque la partie contestatrice Y.) a fourni en cours d'instance des pièces qui ont permis au tribunal de déterminer << le montant maximum du capital investi >>,

de sorte que les juges du fond ont fait une fausse application de l'article 3(4), al. 3 » ;

Mais attendu que les griefs formulés procèdent d'une lecture erronée du jugement entrepris qui a considéré ne pas pouvoir fixer le loyer en fonction des pièces produites, lesquelles étaient jugées incomplètes ;

Que les moyens manquent en fait et sont à rejeter ;

Sur les troisième et quatrième moyens de cassation :

tirés, **le troisième,** *de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation des paragraphes (2) et (4) de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,*

en ce que, après s'être référés à l'évaluation contenue dans l'expertise (...) pour constater que << la valeur marchande de l'appartement se situe nettement au-dessus de 200.000.- euros >>, les juges du fond concluent que << c'est à bon droit que la commission des loyers de (...) a fixé le loyer par rapport à l'expertise (...)>>,

alors que, la mission que l'article 3(4), al. 3 in fine confie à la commission des loyers qui se trouve confrontée aux circonstances décrites à l'article 3(4), al. 3 ab initio, consiste à << détermine(r) 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 >>,

et que le capital investi au sens de l'article 3(2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 est déterminée << au jour de l'achèvement >> des travaux de construction initiaux et des travaux d'amélioration subséquents et << au jour de son acquisition >> en ce qui concerne le terrain,

de sorte que si l'évaluation de l'expert (...) est une évaluation de la valeur marchande, elle ne peut servir de base à la détermination du capital investi dans le contexte de l'article 3(4), al. 3 in fine, et ce même si les éléments pris en compte par l'expert lors de l'estimation de la valeur marchande étaient ceux énumérés à l'article 3(4), al. 3 in fine. »

le quatrième, *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 3, paragraphe (4), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation,*

en ce que, pour déclarer non fondé le recours du sieur X.), les juges du fond ont considéré que dès lors que la comparaison avec la valeur marchande de l'appartement déterminée par l'expert (...) faisait apparaître que le << montant maximum du capital investi ainsi calculé (lz. calculé sur la base des pièces produites) ne correspond manifestement pas à la valeur marchande comparable (...) c'est à bon droit que la commission des loyers de (...) a fixé le loyer par rapport à l'expertise (...) >>,

alors que

première branche, *la mission que l'article 3(4), al. 3 in fine confie à la commission des loyers qui se trouve confrontée aux circonstances décrites à l'article 3(4), al. 3 ab initio, consiste à << détermine(r) 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 >>,*

que le texte ne prévoit ainsi pas que la commission des loyers puisse se prononcer au regard des pièces produites par les parties mais charge la commission de procéder à sa propre évaluation au regard des critères énoncés,

deuxième branche, *en supposant même que la disposition légale visée au moyen doive être interprétée comme n'excluant pas que la commission des loyers puisse tirer les informations nécessaires à la détermination du capital investi conformément à l'article 3(4), al. 3 in fine, il n'en reste pas moins que la commission a en l'espèce simplement entériné le calcul du loyer proposé par l'expert (...), son intervention se limitant à atténuer la rigueur de cette estimation. »*

Mais attendu que sous le couvert du grief de la violation de l'article 3, paragraphes 2 et 4, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le moyen ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond des expertises extra-judiciaire et judiciaire et des pièces à eux soumises ;

Que cette appréciation échappe au contrôle de la Cour de cassation ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le cinquième moyen de cassation :

tiré *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 65 du Nouveau code de procédure civile,*

en ce que les juges du fond, pour juger que c'est à bon droit que la commission des loyers a fixé le loyer par rapport au rapport d'expertise (...), ont procédé à une rectification d'une erreur qualifiée de matérielle contenue dans le jugement du 25 juin 2010, consistant en réalité dans une requalification d'office de la nature du rapport d'expertise (...) en un rapport établissant la valeur de l'appartement 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 >>, sans que les parties n'avaient auparavant débattu contradictoirement la nature du rapport d'expertise suite au jugement du 25 juin 2010 qualifiant cette expertise de rapport établissant << la valeur marchande >>,

alors que suivant l'article 65 du Nouveau code de procédure civile, << le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction >> et << il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations >>. »

Mais attendu que l'analyse d'un rapport d'expertise, soumis par les parties et débattu contradictoirement à l'audience, et l'appréciation de sa portée par le tribunal ne constituent pas un moyen de droit au sens de l'article 65 du nouveau code de procédure civile ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne X.) aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le Président Georges SANTER, en présence de Madame Jeanne GUILLAUME, premier avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.