Texte pseudonymisé

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

Jugement Bail à loyer (XIVe chambre)
2025TALCH14/00039

Audience publique du mercredi, trente avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-07205

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 14 août 2024,
intimée sur appel incident,

comparant en personne,

E T :

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

2. PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE3.),

3. PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE4.) f,

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN,
appelants par appel incident,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-07205 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mercredi, 26 mars 2025.

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

Madame PERSONNE1.) fut entendue en ses explications.

Maître Gwendoline BELLA, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, comparant pour les parties intimées, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 30 avril 2025 le

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

Faits et procédure

Suivant contrat de bail conclu en date du 18 mars 2009, ayant pris effet au 1er mars 2009 pour une durée d'une année, bail renouvelable par tacite reconduction d'année en année, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont donné en location à PERSONNE1.) un appartement au 1er étage d'un immeuble sis à L-ADRESSE1.), moyennant paiement mensuel d'un loyer de 920,00 euros et d'une avance sur charges de 180,00 euros.

Suite au décès de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.), leur succession a été échue à leur trois enfants, à savoir PERSONNE2.), PERSONNE4.) et PERSONNE3.) (ci-après dénommés les PERSONNES 2, 3 et4.)), qui ont repris le susdit contrat de bail.

Les PERSONNES 2, 3 et4.) ont saisi la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) par requête du 30 août 2023 en vue d'une augmentation du loyer au montant de 1.670,00 euros applicable par tiers annuels.

Lors de la réunion de la Commission des loyers du 10 novembre 2023, celle-ci, considérant que le loyer demandé est inférieur au loyer légal, a recommandé à PERSONNE1.) d'accepter l'augmentation, ce que celle-ci a fait.

La Commission des loyers a dit que l'augmentation du loyer ne produit ses effets qu'à partir du 1er septembre 2023 et est applicable par tiers annuels.

Par requête déposée en date du 14 décembre 2023, PERSONNE1.) a sollicité la convocation des PERSONNES 2, 3 et4.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir (i) dire que la Commission des loyers n'a pas correctement évalué le loyer, (ii) demander au tribunal de procéder à l'évaluation du loyer à payer par la locataire et (iii) dire que le loyer ainsi chiffré par le tribunal est dû à partir d'une date ultérieure qu'il conviendra de déterminer.

Par jugement du 2 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et sur recours contre une décision rendue par une Commission des loyers, statuant contradictoirement et en premier ressort, a:

- dit le recours de PERSONNE1.) recevable, mais non fondé,
- confirmé la décision de la Commission des loyers de la commune de ADRESSE5.) du 10 novembre 2023,
- dit que le nouveau loyer pour l'appartement sis à L-ADRESSE1.) s'élève à 1.670,00 euros par mois, charges non comprises,
- dit que PERSONNE1.) est tenue au paiement d'un loyer mensuel de 1.170,00 euros, charges non comprises, à partir du 1er septembre 2023,
- dit que PERSONNE1.) est tenue au paiement d'un loyer mensuel de 1.420,00 euros, charges non comprises, à partir du 1er septembre 2024,
- dit que PERSONNE1.) est tenue au paiement d'un loyer mensuel de 1.670,00 euros, charges non comprises, à partir du 1er septembre 2025,
- dit non fondée la demande de PERSONNE2.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité de procédure,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le juge de première instance a, tout d'abord, rejeté le moyen tiré de l'irrecevabilité du recours pour défaut d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) ainsi que le moyen tiré de la violation du principe de la contradiction devant la Commission des loyers. Il a ensuite analysé le fond du litige et est arrivé à la conclusion que le loyer annuel maximal pouvant être réclamé par les bailleurs se chiffre à 21.863,85 euros (=437.277,06 x 5 %) partant à un loyer mensuel de 1.821,98 euros (21.863,85 : 12). Comme un loyer maximal de 1.821,98 euros par mois pourrait théoriquement être réclamé par les bailleurs, le juge de première instance a retenu que le nouveau loyer proposé par les bailleurs est inférieur à la limite légale maximale et donc conforme aux dispositions légales applicables en matière de fixation du loyer.

De ce jugement, lui notifié le 8 juillet 2024, PERSONNE1.) a relevé appel par acte d'huissier du 14 août 2024.

Prétentions et moyens des parties

Par réformation du jugement entrepris, **l'appelante** conclut à voir débouter les PERSONNES 2, 3 et4.) de leurs demandes. Elle demande à voir fixer un nouveau loyer en prenant en compte une évaluation juste et correcte et demande à se voir accorder un échelonnement de l'augmentation du loyer sur une période plus longue.

Elle sollicite une indemnité de procédure pour la première instance à hauteur de 1.000,00 euros et une indemnité de procédure à hauteur du même montant pour l'instance d'appel.

Elle augmente ce montant à 2.000,00 euros au cours des plaidoiries du 31 mars 2025.

A l'appui de son recours, PERSONNE1.) fait valoir que la Commission des loyers n'a pas correctement évalué le loyer. Elle lui fait grief de s'être basée sur des critères disproportionnés par rapport à la valeur réelle du bien. Elle estime que la Commission des loyers a violé le principe du contradictoire en ne lui communiquant pas tous les

documents nécessaires préalablement à l'audience. Elle soutient qu'une augmentation de plus de 80% du loyer est excessive et ne tient pas compte de sa situation financière précaire. Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) demande à voir nommer un expert afin d'évaluer le loyer, mais précise ne pas avoir les capacités financières de payer les frais d'expertise. Elle se déclare finalement d'accord de payer un loyer de 1.200,00 euros à partir du 1er janvier 2024.

Les **intimés** soulèvent l'irrecevabilité de l'appel pour cause de libellé obscur.

Ils relèvent, en ordre subsidiaire, appel incident et font plaider l'exception d'acquiescement de PERSONNE1.) à l'augmentation du loyer, en rappelant que celle-ci s'est déclarée d'accord avec l'augmentation proposée de 1.670,00 euros devant la Commission. Partant, la requête déposée par PERSONNE1.) devant le tribunal de paix le 14 décembre 2023 serait à déclarer irrecevable.

En dernier ordre de subsidiarité, les PERSONNES 2, 3 et4.), estimant que la Commission des loyers a correctement évalué le loyer, concluent à la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

Ils relèvent encore implicitement mais nécessairement appel incident en ce qu'ils réclament une indemnité de procédure de 2.000,00 euros pour la première instance.

Ils concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur du même montant pour l'instance d'appel.

Appréciation

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'analyser en premier lieu les moyens tirés de l'irrecevabilité de l'appel et de l'irrecevabilité du recours introduit par PERSONNE1.).

Quant au moyen tiré de l'irrecevabilité de l'appel pour cause de libellé obcur

L'article 154 du nouveau code de procédure civile (auquel renvoie l'article 585 du même code) exige, dans l'acte introductif d'instance, l'indication de l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens. La description de fait doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux dispositions de l'article précité d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf. Jean-Claude WIWINIUS, « L'exceptio obscuri libelli », Mélanges dédiés à Michel Delvaux, p. 290). La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en oeuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Pour pouvoir préparer sa défense, la partie défenderesse doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (Cour 14 juillet 2010, n° 34588 du rôle).

Les parties intimées font valoir que l'acte d'appel est incompréhensible et renseigne un numéro erroné du jugement entrepris.

Force est cependant de constater qu'exception faite de la circonstance que l'acte d'appel indique que c'est le jugement n° 864 123 du tribunal de paix de Luxembourg du 2 juillet 2024 qui est entrepris au lieu du n° 864/23, l'acte d'appel reprend le dispositif du jugement entrepris, de sorte que les intimés n'ont pas raisonnablement pu se méprendre sur la nature de la décision attaquée.

La motivation de l'acte d'appel explique sur deux pages les raisons pour lesquelles PERSONNE1.) n'est pas d'accord avec la décision de la Commission des loyers et le dispositif de l'acte indique clairement que l'appelante conclut à voir débouter les PERSONNES 2, 3 et4.) de leurs prétentions.

A cela s'ajoute que les intimés n'ont pas fait état du moindre grief à l'appui de leur moyen, de sorte qu'ils n'ont pu se méprendre sur l'objet de l'appel et étaient en mesure de faire le choix des moyens de défense appropriés.

Les prétentions de l'appelante étant libellées de manière suffisamment précise, l'exception du libellé obscur est à rejeter.

L'appel ayant été interjeté dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

Quant au moyen tiré de l'irrecevabilité du recours contre la décision de la Commission des loyers

Aux termes de l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *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 échevin transmettra sans délai la requête à la commission compétente….*».

Aux termes de l'article 9 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « *La commission s'efforcera de concilier les parties. (…) En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5.* » et l'article 9 (4) ajoute qu' « *en cas de détermination du loyer, le procès-verbal*

contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer. Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'articlée 10 ne court pas. »

Selon l'article 10, « *Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission.* »

En cas de saisine, la commission des loyers, qui n'est pas une instance juridictionnelle, mais une instance de conciliation (Marc THEWES, Le nouveau droit au bail, ULC, n° 78), tentera de trouver un arrangement entre bailleur et locataire, sinon elle fixera le montant du loyer sur base des critères légaux.

En l'espèce, force est de constater que, lors de la réunion devant la Commission des loyers du 10 novembre 2023, celle-ci n'a pas déterminé le loyer, mais acté un arrangement entre parties.

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la Commission des Loyers n'a pas annexé l'extrait du registre aux délibérations à son courrier sur base duquel il aurait été possible de vérifier quelles pièces ont été prises en compte pour la fixation du nouveau loyer proposé.

Le document retraçant la réunion se limite à acter l'acceptation de PERSONNE1.) à l'augmentation demandée, la Commission des loyers ayant pris soin de préciser, après quelques calculs succincts, que l'augmentation du loyer demandée est inférieure au loyer que les PERSONNES 2, 3 et4.) pourraient demander.

Le loyer n'ayant pas été décidé par la Commission par rapport aux critères légaux et réglementaires, mais celle-ci s'étant limitée à acter un accord entre parties, c'est à bon droit que les intimés font plaider l'irrecevabilité du recours introduit par PERSONNE1.). En effet, en l'espèce, la Commission des loyers a concilié les parties et n'a pas déterminé le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5 de la loi modifiée de 2006.

Par réformation du jugement entrepris, il y a partant lieu de déclarer le recours introduit par PERSONNE1.) contre la « réunion » de la Commission des loyers du 10 novembre 2023 irrecevable.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Les PERSONNES 2, 3 et4.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de les débouter de leur demande en obtention d'indemnités de procédure, tant en ce qui concerne la première instance, par confirmation du jugement entrepris, qu'en ce qui concerne l'instance d'appel.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel principal laisse d'être fondé, tandis que l'appel incident l'est partiellement.

Les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à charge de PERSONNE1.).

Par ces motifs

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

déclare irrecevable le recours introduit par PERSONNE1.) contre la réunion de la Commission des loyers du 10 novembre 2023,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance,

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