

N° 56 /2022
du 21.04.2022
Numéro CAS-2021-00055 du registre

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du
jeudi, vingt-et-un avril deux mille vingt-deux.

Composition:

Roger LINDEN, président de la Cour,
Théa HARLES-WALCH, conseiller à la Cour de cassation,
Christiane JUNCK, conseiller à la Cour de cassation,
Jean ENGELS, premier conseiller à la Cour d'appel,
Joëlle DIEDERICH, conseiller à la Cour d'appel,
Monique SCHMITZ, avocat général,
Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

Entre:

R),

demandeur en cassation,

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

et:

F),

défendeur en cassation,

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

Vu le jugement attaqué, numéro 2020TALCH14/00144, rendu le 21 décembre 2020 sous le numéro TAL-2020-06032 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 26 mai 2021 par R) à F), déposé le 27 mai 2021 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 25 juin 2021 par F) à R), déposé le 30 juin 2021 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Sandra KERSCH.

Sur les faits

Selon le jugement attaqué, le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, avait déclaré non fondée la demande du locataire R) à voir diminuer le loyer pour l'appartement occupé par lui et rejeté la demande reconventionnelle en augmentation du loyer du bailleur F). Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a confirmé le jugement entrepris.

Sur le premier moyen de cassation

Enoncé du moyen

« tiré de la violation, sinon de la mauvaise application, sinon de la fausse interprétation de l'article 3, paragraphe (4) de la Loi,

en ce que, pour déclarer non fondé le recours de la partie demanderesse en cassation, les juges du fond se sont limités à établir que :

<< l'appartement occupé par R) se trouvant au deuxième étage d'une résidence située à environ 1.500 mètres du Centre-Ville, est localisé à proximité de toutes les commodités qu'offre la Ville de Luxembourg. Les lieux loués qui ont une surface utile d'habitation de 90 m² ainsi qu'un balcon d'environ 11 m², se trouvent dans un bon état d'entretien général.

Il convient de relever que les lieux loués sont meublés.

Eu égard aux critères prévus au point 4, l'alinéa 3, de l'article 3 de la loi précitée, - en l'absence de toutes les pièces justificatives des travaux de rénovation réalisés et de la preuve que l'évaluation faite ne peut manifestement pas correspondre à la valeur marchande comparable - c'est à bon droit, - quoique pour d'autres motifs -, que le premier juge a rejeté le recours exercé par R) contre la décision prise par la Commission des Loyers de la Ville de Luxembourg.>>

alors que l'article visé au moyen impose à la Commission des loyers, respectivement au juge saisi, de 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. ».

Réponse de la Cour

Vu l'article 3, paragraphe 4, alinéa 3, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qui dispose :

« 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 ».

Dans la motivation telle que reprise au moyen, les juges d'appel ont, d'une part, omis de tenir compte de l'ensemble des critères légaux et, d'autre part, pris en considération des éléments non prévus par la loi, de sorte qu'ils ont violé la disposition légale visée au moyen.

Il s'ensuit que l'arrêt encourt la cassation.

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure

Le défendeur en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Il serait inéquitable de laisser à charge du demandeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS,

et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens de cassation,

la Cour de cassation :

casse et annule le jugement attaqué, numéro 2020TALCH14/00144, rendu le 21 décembre 2020 sous le numéro TAL-2020-06032 du rôle par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis, remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant le jugement cassé et pour être fait droit, les renvoie devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, autrement composé ;

rejette la demande du défendeur en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne le défendeur en cassation à payer au demandeur en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

le condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Marc THEWES, sur ses affirmations de droit ;

ordonne qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt soit transcrit sur le registre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg et qu'une mention renvoyant à la transcription du jugement soit consignée en marge de la minute du jugement annulé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Roger LINDEN en présence de l'avocat général Monique SCHMITZ et du greffier Daniel SCHROEDER.

Conclusions du Parquet Général

dans l'affaire de cassation

R)

contre

F)

N° CAS 2021-00055 du registre

Par mémoire déposé au greffe de la Cour d'appel le 27 mai 2021, R) a introduit un pourvoi en cassation contre le jugement no TAL-2020-06032 du rôle, contradictoirement rendu entre parties le 21 décembre 2020 par le tribunal d'arrondissement, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel.

Le pourvoi est recevable pour avoir été introduit dans les forme¹ et délai² de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Maître Robert KAYSER, avocat à la Cour, mandataire de F), a fait signifier le 25 juin 2021 au domicile élu de la partie demanderesse en cassation, un mémoire en réponse et l'a déposé au greffe de la Cour d'appel le 30 juin 2021.

Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été signifié dans les formes et délai de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

¹ La demanderesse en cassation a déposé un mémoire signé par un avocat à la Cour, signifié le 26 mai 2021 au domicile de la partie adverse, donc antérieurement au dépôt du pourvoi, de sorte que les formalités de l'article 10 de la loi du 18 février de 1885 ont été respectées.

² Selon les éléments du dossier, le jugement entrepris n'a pas été signifié, de sorte que le délai prévu à l'article 7 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation n'a pas commencé à courir.

Sur les antécédents factuels et procéduraux

Par requête déposée au greffe le 19 novembre 2019, R), a fait convoquer F) devant le tribunal de paix de Luxembourg pour obtenir la réformation de la décision de la Commission des Loyers du 15 octobre 2019 en ce qu'elle a refusé de réduire le loyer à la somme de 900.- euros au lieu de la somme de 1.500.- euros figurant au contrat de bail.

Il a, en outre, réclamé une indemnité de procédure de 1.000.- euros, augmentée par la suite à la somme de 10.000.- euros.

A l'audience des plaidoiries de première instance, F) a sollicité, à titre reconventionnel, l'augmentation du loyer mensuel à 2.000.- euros à partir du jugement à intervenir, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Il a, en outre, sollicité une expertise pour déterminer le capital investi.

Par jugement du 16 janvier 2020, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, recours contre les décisions de la Commission des Loyers, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la requête en réduction du loyer en la forme et l'a déclarée recevable, reçu la demande reconventionnelle en augmentation du loyer en la forme et l'a déclarée recevable, nommé un expert chargé de concilier les parties si faire se peut, sinon aux fins de déterminer, conformément à l'article 3 (1) - (4) de la loi du 21 septembre 2006 le capital investi, réévalué et décoté, dans l'appartement occupé par R), et de 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.

Suite au jugement interlocutoire précité, R) a demandé à réduire le loyer, principalement, au montant de 268.- euros, subsidiairement, au montant de 493.- euros, et, encore plus subsidiairement, à la somme de 900.- euros.

F) a demandé à voir fixer le loyer, principalement, au montant de 1.825.- euros, et, subsidiairement, au montant de 2.000.- euros.

Par jugement du 18 juin 2020, le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, recours contre les décisions de la Commission des Loyers, statuant contradictoirement et en premier ressort, a vidé le jugement n° 170/20 rendu en date du 16 janvier 2020 par le tribunal de paix de Luxembourg, a débouté R) de sa demande en réduction du loyer mensuel, F) de sa demande en augmentation du loyer mensuel, R) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, et F) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

De ce jugement no 1523/20 du 18 juin 2020, R) a régulièrement relevé appel.

A noter qu'aucun appel n'a été interjeté contre le jugement interlocutoire du 16 janvier 2020, dès lors coulé en force de chose depuis sa notification.

Par jugement du 21 décembre 2020, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière de bail à loyer et en instance d'appel, statuant contradictoirement, a reçu l'appel en la forme, l'a déclaré non fondé et partant, confirmé le jugement entrepris. Les demandes de R) et de F) tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, ont été déclarées recevables, mais non fondées.

Le jugement du 21 décembre 2020 fait l'objet du présent pourvoi.

Observation préalable

Dans le cadre du premier moyen de cassation, la partie demanderesse fait grief au juges d'appel d'avoir violé, sinon fait une mauvaise application, sinon fait une fausse interprétation de l'article 3, paragraphe (4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Dans le cadre du deuxième moyen de cassation, le demandeur en cassation invoque les articles 89 de la Constitution et l'article 249 en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile en relevant un défaut de motivation du jugement, et plus particulièrement l'absence de réponse à sa demande à voir fixer le capital investi conformément à l'article l'3, paragraphe (4) de la loi précitée, moyen tout de même préalable indispensable au contrôle de l'application de la loi.

Le juge de la cassation ne peut en effet vérifier que les faits, souverainement constatés par les juges du fond, ont reçu une exacte qualification juridique, que si ces faits lui sont suffisamment connus par la décision attaquée, c'est-à-dire si celle-ci est suffisamment et clairement motivée.³

L'obligation de motiver étant une forme substantielle du jugement, la Cour de cassation considère le défaut de motifs, comme un vice de forme et donc un moyen préalable au moyen de fond.

Cela justifie donc une analyse préalable du deuxième moyen invoqué.

^{3 3} BORÉ, La cassation en matière civile, cinquième édition, n° 77.13, page 402

Quant au deuxième moyen

Le deuxième moyen de cassation est tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution, de l'article 249 du Nouveau code de procédure civile, ensemble l'article 587 du Nouveau code de procédure civile, en ce que le tribunal d'arrondissement n'a pas procédé à la détermination du capital investi au sens de l'article 3 (4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, alors que la partie demanderesse en cassation avait expressément demandé aux juges d'appel de procéder à la détermination du capital investi conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article 3 (4) précité.

La partie demanderesse en cassation fait référence au point 4 de son acte d'appel, qui est intitulé « DEMANDE AU TRIBUNAL, SIÉGEANT COMME JUGE D'APPEL » et est rédigé comme suit:

« L'appelant maintient sa demande de voir réduire le loyer mensuel de l'appartement sis à _____ de 1 500 euros principalement à 268,00 euros au vu du rapport d'expertise judiciaire, sinon à 493,00 euros sur la base de ses propres calculs, sinon à 900,00 euros.

Dès lors 1° que le propriétaire bailleur affirme ne pas disposer de pièces aptes à prouver l'intégralité du capital investi dans la construction initiale du logement et dans les travaux d'amélioration réalisés depuis lors et 2° que l'évaluation du capital investi effectuée par l'expert est rejetée par le propriétaire bailleur pour être inférieure à la valeur marchande comparable, il incombe au Tribunal de déterminer le capital investi.

Conformément à l'article 3(4), in fine, cette détermination est à effectuer « 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 ».

Ainsi qu'il a été expliqué plus haut, le Tribunal jouit dans cette opération « d'une certaine liberté d'évaluation ». Le législateur ne lui demande pas (sans pièces et après qu'un expert n'y soit pas parvenu) de documenter avec précision un coût de construction historique mais le charge de fixer d'autorité le « capital investi » qui s'appliquera dorénavant entre parties.

Toutefois, c'est bien un « capital investi » au sens de l'article 3(2) de la loi de 2006 qu'il s'agit de déterminer.

Le juge doit donc déterminer le capital « engagé (...) dans la construction initiale du logement et de ses dépendances (...); dans les travaux d'amélioration (...) au jour de l'achèvement des travaux (et) dans le terrain dont le coût est fixé le jour de son

acquisition » (Article 3(2)) « 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 » (Article 3(4)).

Les plus-values que le bien a connues du fait de l'évolution du marché immobilier luxembourgeois ne doivent pas entrer en ligne de compte pour la détermination de ce capital investi. Le législateur a exclu une telle approche en retenant comme base de calcul le capital investi. »

La lecture du jugement dont pourvoi montre que la position de l'actuelle demanderesse en cassation a changé en cours d'instance. Les juges d'appel retiennent en effet : ⁴

« R) fait valoir que suite à la communication des pièces versées par le bailleur, le capital réellement investi dans la construction de l'immeuble appartenant à F) serait désormais connu de sorte que le loyer mensuel serait à fixer eu égard au capital investi prévu à l'article 3 (2) de la loi du 21 septembre 2006. Il n'y aurait pas lieu de se référer à d'autres critères.

Ce serait partant à tort que le premier juge aurait déterminé la valeur marchande du bien au lieu de fixer le capital investi conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006.

R) souligne que le propriétaire se limiterait à affirmer ne pas détenir toutes les pièces justificatives sans cependant indiquer les travaux de rénovation qui auraient été réalisés et pour lesquels il ne disposerait pas des pièces justificatives.

R) attire également l'attention sur le fait que le bailleur reconnaît dans sa lettre de résiliation du contrat de bail du 2 octobre 2020 l'absence de réalisation de travaux majeurs de rénovation depuis 2015 dans l'appartement loué.

Subsidiairement, en l'absence de toutes les pièces justificatives, il y aurait lieu de se référer aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 pour déterminer le capital investi. »

La juridiction d'appel a dès lors analysé dans un premier temps si les conditions d'application de l'article 3(2) de la loi du 21 septembre 2006 étaient réunies pour arriver à la conclusion suivante :

« Toutes les pièces justificatives des travaux d'amélioration réalisés documentant la réalité du capital investi n'étant pas versées en cause, les conditions d'application prévues à l'article 3 (2) de la loi du 21 septembre 2006 précitée ne sont pas réunies pour déterminer le capital investi.

⁴ Page 20 de la décision entreprise

Il est, dès lors, établi que le présent litige tombe dans le champ d'application de l'alinéa 4 de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 alors que certaines pièces justificatives nécessaires pour la détermination du capital investi font défaut. »

Elle poursuit ensuite son raisonnement avec l'analyse des conditions d'application de l'alinéa 4 de l'article 3 précité :

« Tel que relevé précédemment, suivant l'article 3 (4) de la prédite loi du 21 septembre 2006, « 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.

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 la réparation du logement, et de la finition du logement ».

A noter que si la partie contestante prouve que l'évaluation ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, il suffira de se rapporter à la valeur marchande comparable qui se mesurera par rapport à des objets comparables dans la vicinity. La commission des loyers retrouvera dans ce cas une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé (cf. Travaux parlementaires de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, n° 5216, commentaire des articles, p. 17).

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 (cf. op. cit.).

Suivant le rapport d'expertise dressé le 28 avril 2020, l'expert judiciaire X), nommé par jugement du 16 janvier 2020, conclut qu'au vu des quelques pièces à sa disposition que le capital investi dans l'appartement occupé par R) peut être évalué à la somme de 64.230,60 euros (48.584.- + 15.646,60) permettant de demander un loyer mensuel de 268.- euros.

L'expert judiciaire X) n'a pas pu déterminer le capital investi, réévalué et décoté conformément à l'article 3 (4) de la loi précitée, en l'absence de toutes les pièces relatives aux travaux de rénovation effectués.

Après avoir recherché auprès de plusieurs agences immobilières le montant du loyer approprié pour un appartement de 90m² comparable à celui à évaluer du point de vue de surface utile, situation et équipements, l'expert arrive à la conclusion que le loyer moyen pour un appartement similaire non meublé s'élève à la somme de 1.800.- euros.

L'estimation du loyer mensuel pour un appartement comparable dans les alentours de celui occupé par R) faite par l'expert judiciaire est corroborée par les deux contrats de bail versés en cause, suivant lesquels un loyer de 1.600.- euros, respectivement de 1.450.- euros est réclamé.

Par conséquent, au vu du rapport d'expertise corroboré par les contrats de bail versés en cause, il est établi que l'évaluation initiale faite par l'expert judiciaire du capital investi et par conséquent du loyer mensuel pour l'appartement occupé par R) à la somme de 268.- euros ne peut manifestement pas correspondre à la valeur marchande comparable car le loyer déterminé par l'expert judiciaire suivant le capital investi est nettement sous-fait par rapport aux loyers correspondant à des logements similaires dans les environs.

Par conséquent, conformément aux dispositions du point 4, alinéa 3, de l'article 3 de la loi précitée, le capital investi est alors déterminé en tenant compte des critères suivants : la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien ainsi que la finition du logement. »

Elle conclut en fin de compte :

« Au vu des rapports d'expertise, il est établi que l'appartement occupé par R) se trouvant au deuxième étage d'une résidence située à environ 1.500 mètres du Centre-Ville, est localisé à proximité de toutes les commodités qu'offre la Ville de Luxembourg. Les lieux loués qui ont une surface utile d'habitation de 90 m² ainsi qu'un balcon d'environ 11m², se trouvent dans un bon état d'entretien général.

Il convient de relever que les lieux loués sont meublés.

Eu égard aux critères prévus au point 4, l'alinéa 3, de l'article 3 de la loi précitée, - en l'absence de toutes les pièces justificatives des travaux de rénovation réalisés et de la preuve que l'évaluation faite ne peut manifestement pas correspondre à la valeur marchande comparable -, c'est à bon droit, - quoique pour d'autres motifs -, que le premier juge a rejeté le recours exercé par R) contre la décision prise par la Commission des Loyers de la Ville de Luxembourg. »

Les juges d'appel ont donc pris position quant à la détermination du capital investi dans le cadre de l'alinéa 4 de l'article 3 précité. Il est rappelé que le défaut de réponse à conclusions est une des formes du défaut de motifs. En raison de la nature de vice de forme que revêtent le défaut de motifs et le défaut de réponse à conclusions, le juge a

satisfait à la loi dès que la décision comporte un motif ou une réponse à conclusions, si incomplets, inopérants ou implicites soient-ils⁵.

Le moyen est dès lors à rejeter.

Quant au premier moyen

Comme déjà précisé ci-dessus, la partie demanderesse fait, dans le cadre du premier moyen de cassation, grief au juges d'appel d'avoir violé, sinon fait une mauvaise application, sinon fait une fausse interprétation de l'article 3, paragraphe (4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, « *en ce que, pour déclarer non fondé le recours de la partie demanderesse en cassation, les juges du fond se sont limités à établir que:*

« l'appartement occupé par R) se trouvant au deuxième étage d'une résidence située à environ 1.500 mètres du Centre-Ville, est localisé à proximité de toutes les commodités qu'offre la Ville de Luxembourg. Les lieux loués qui ont une surface utile d'habitation de 90 m² ainsi qu'un balcon d'environ 11 m², se trouvent dans un bon état d'entretien général.

Il convient de relever que les lieux loués sont meublés.

Eu égard aux critères prévus au point 4, l'alinéa 3, de l'article 3 de la loi précitée, - en l'absence de toutes les pièces justificatives des travaux de rénovation réalisés et de la preuve que l'évaluation faite ne peut manifestement pas correspondre à la valeur marchande comparable - c'est à bon droit, - quoique pour d'autres motifs - , que le premier juge a rejeté le recours exercé par R) contre la décision prise par la Commission des Loyers de la Ville de Luxembourg. »

alors que l'article visé au moyen impose à la Commission des loyers, respectivement au juge saisi, de 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. »⁶

L'article 3 précité fixe les critères de détermination du loyer, le principe étant une limite de 5% du capital investi.

Si le législateur a par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation abandonné le système archaïque d'avant-guerre d'évaluation du loyer sur base des chambres données en location, il ne voulait pas abandonner la solution de 1955, qui fixait le loyer maximal suivant le capital investi. Il y avait certes d'autres possibilités

⁵ Voir à titre d'exemple : Cour de cassation, arrêt n° 2 / 11 du 6 janvier 2011, n° 2810 du registre ;

⁶ Page 4 du mémoire en cassation

envisagées dans nos pays voisins, ainsi celle d'un loyer de référence ou celle d'un loyer moyen appliqué dans le quartier. Comme la solution existait déjà depuis des générations, il a semblé inopportun au législateur de l'abandonner. Le régime reste donc maintenu : le loyer pour un logement d'habitation ne doit pas en principe dépasser 5% du capital investi.

L'article 3 précité comporte des méthodes et des critères pour déterminer ce 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, au demeurant unilatérale, pour l'évaluation du capital investi (paragraphe 4, premier alinéa), prise en considération du prix d'acquisition (paragraphe 4, deuxième alinéa), référence à la valeur dite marchande comme terme de comparaison (paragraphe 4, troisième alinéa) 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, troisième alinéa).

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. La soussignée rejoint sur ce point l'analyse de la partie demanderesse qui synthétise la mise en œuvre de l'article 3, paragraphe 4 comme suit ⁷:

« Le cheminement logique de cette disposition est donc le suivant:

1° 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.

2° Dans l'hypothèse pré-mentionnée, la Loi autorise chacune des parties à s'adresser à un expert pour que celui-ci procède à une simple évaluation du capital investi.

3° Cette évaluation du capital investi réalisée par l'expert peut 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.

4° 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 que la disposition énumère. »

⁷ Page 4 du mémoire, sous « Observations liminaires »

Il ressort de la lecture des extraits du jugement, reproduits sous le moyen précédent, que dans un premier temps le tribunal a scrupuleusement respecté la méthode de détermination du capital investi, prévue par de l'article 3, pour arriver à la conclusion que l'expert X) n'a pas pu déterminer le capital investi, réévalué et décoté conformément à l'article 3 (4) de la loi précitée, en l'absence de toutes les pièces relatives aux travaux de rénovation effectués, pour se livrer ensuite à une analyse des montants des loyers payés pour des immeubles locatifs comparables. Les juges d'appel en concluent :

« Par conséquent, au vu du rapport d'expertise corroboré par les contrats de bail versés en cause, il est établi que l'évaluation initiale faite par l'expert judiciaire du capital investi et par conséquent du loyer mensuel pour l'appartement occupé par R) à la somme de 268.- euros ne peut manifestement pas correspondre à la valeur marchande comparable car le loyer déterminé par l'expert judiciaire suivant le capital investi est nettement sous-fait par rapport aux loyers correspondant à des logements similaires dans les environs. »

Etant donné que selon le rapport de la Commission des classes moyennes, du tourisme et 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. »*⁸ le raisonnement des juges d'appel est conforme à l'esprit de la loi.

Les juges d'appel rappellent ensuite les critères de détermination du capital investi prévus au point 4, alinéa 3, de l'article 3, à savoir : la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien ainsi que la finition du logement.

Or force est de constater que les juges d'appel n'ont pas pour autant appliqué de manière rigoureuse les critères énumérés ci-dessus au cas d'espèce. Ils se réfèrent certes à la surface louée et à l'état d'entretien de l'immeuble loué, mais omettent 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 d'un autre, la situation géographique de l'immeuble.

Ils retiennent ainsi : *« Au vu des rapports d'expertise, il est établi que l'appartement occupé par R) se trouvant au deuxième étage d'une résidence située à environ 1.500 mètres du Centre-Ville, est localisé à proximité de toutes les commodités qu'offre la Ville de Luxembourg. Les lieux loués qui ont une surface utile d'habitation de 90 m² ainsi qu'un balcon d'environ 11m², se trouvent dans un bon état d'entretien général. »*

⁸ Rapport de la Commission des classes moyennes, du tourisme et du logement du 5 juillet 2006, relatif au projet de loi no 5216 sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le Code civil.

Il en suit qu'en statuant comme ils l'ont fait, les juges d'appel n'ont pas fait une application correcte de l'article 3, paragraphe (4) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le moyen sous examen est dès lors fondé et il en suit, qu'à cet égard, le jugement encourt la cassation.

Quant au troisième moyen

Le troisième moyen est tiré de la violation de l'interdiction faite au juge de dénaturer l'écrit qui lui est soumis et dont les termes sont clairs et précis. En considérant que l'appartement occupé par la partie demanderesse en cassation se trouve dans un bon état d'entretien général, le tribunal aurait dénaturé un courrier de résiliation du contrat de bail, rédigé par le propriétaire lui-même et versé comme pièce aux débats par la partie demanderesse en cassation, document dans lequel le propriétaire reconnaît l'état de vétusté de l'appartement, qui, n'a pas fait l'objet de rénovations majeures depuis 15 ans.

Aux termes de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, la décision critiquée doit être attaquée sous la forme d'un moyen de cassation, qui sous peine d'irrecevabilité ne doit mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture et indiquera le cas d'ouverture invoqué, la partie critiquée de la décision, et ce en quoi celle-ci encourt le reproche allégué. L'énoncé du moyen peut être complété par des développements en droit qui sont pris en considération.

La partie demanderesse en cassation ne précise cependant pas le texte de loi qui aurait été violé.

Le troisième moyen est dès lors à déclarer irrecevable pour ne pas répondre aux critères de précision de l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885.⁹

A titre subsidiaire, si Votre Cour considère néanmoins que le moyen est recevable, au regard de l'article 10 précité :

La demanderesse en cassation critique l'appréciation faite par la juridiction d'appel d'un élément de preuve dans le cadre de l'évaluation de l'état d'entretien du logement, objet du contrat de bail, en reprochant à celle-ci une dénaturation par omission d'une lettre de résiliation du 2 octobre 2020, invoquée devant elle.

⁹ Voir p.ex.: Cour de cassation, arrêt n°154 du 21 novembre 2019, n° CAS-2019-00003 du registre, Cour de cassation, arrêt n° 58 / 2019 du 4 avril 2019, n° CAS-2018-00020 du registre

La dénaturation des écrits clairs est un cas d'ouverture prétorien consacré par la Cour de cassation française en 1872¹⁰. Son objet est de sanctionner le fait pour le juge du fond, sous prétexte d'interprétation souveraine de la volonté des parties, de modifier les stipulations claires et précises des contrats¹¹. Il sanctionne un refus déguisé d'application de l'article 1134 du Code civil¹². La dénaturation consiste donc dans la méconnaissance par le juge du fond du sens d'un écrit clair et précis¹³. Ce cas d'ouverture est appliqué par la jurisprudence française à la dénaturation, outre des contrats, de tous les actes ayant force obligatoire¹⁴ et des documents de preuve soumis à la libre appréciation du juge¹⁵. Il suppose, à titre de conditions de recevabilité, qu'il soit invoqué par le demandeur au pourvoi¹⁶ et qu'il soit formulé avec précision, donc que le moyen précise sans ambiguïté la portée du grief et désigne la pièce dont la dénaturation est invoquée¹⁷. Il suppose, à titre de conditions de fond, qu'il porte sur un écrit, à l'exclusion de simples faits, que cet écrit soit valable, qu'il soit clair, donc susceptible d'un seul sens, que l'interprétation des juges du fond soit incompatible avec cet écrit, que l'arrêt rattache son appréciation des faits à l'acte clair et que la dénaturation n'affecte pas un motif surabondant¹⁸.

Dans le souci d'éviter de se voir transformer en juridiction de troisième degré, la Cour de cassation française, n'accepte d'appliquer ce cas d'ouverture qu'avec réserve et parcimonie¹⁹.

Votre Cour a, jusqu'à présent, été constante dans son refus d'accueillir cette théorie²⁰.

Ce n'est que dans un arrêt, que le grief de dénaturation, tiré de la violation de l'article 1134 du Code civil, a été accueilli et déclaré fondé²¹. Si, dans les motifs de l'arrêt, aucune référence n'est faite à la notion de dénaturation, le moyen se fondait cependant sur ce cas d'ouverture, que l'arrêt, contrairement à la jurisprudence jusqu'alors constante, accueille et sanctionne.

En revanche, dans tous les arrêts postérieurs Votre Cour a, à nouveau, refusé d'accueillir ce cas d'ouverture. On arrive donc à la conclusion que l'arrêt du 31 octobre 2019 constitue un cas d'espèce isolé.

Au vu des développements qui précèdent, le moyen sous examen ne tend qu'à remettre en discussion, sous le couvert du grief de dénaturation d'un document, l'appréciation

¹⁰ BORE, La cassation en matière civile, cinquième édition, n° 79.09, page 441

¹¹ Idem et loc.cit.

¹² Idem et loc.cit.

¹³ Idem, n° 79.10, page 441.

¹⁴ Idem, n° 79.50 et suivants, pages 444 et suivantes.

¹⁵ Idem, n° 79.101 et suivants, pages 449 et suivantes.

¹⁶ Idem, n° 79.131, page 452.

¹⁷ Idem, n° 79.132, page 452.

¹⁸ Idem, n° 79.131 et suivants, pages 452 et suivantes.

¹⁹ Idem, n° 79.10, page 441.

²⁰ Voir, à titre d'illustration la compilation de jurisprudences, citées par Monsieur le Procureur général d'Etat adjoint John PETRY dans ses conclusions, prises dans le cadre de l'affaire de cassation n° CAS-2020-00080 du registre, vidée par un arrêt no 79/2021 du 6 mai 2021

²¹ Cour de cassation, 31 octobre 2019, n° 138/2019, numéro CAS-2018-00097 du registre (réponse au premier moyen).

souveraine, par les juges du fond, d'un élément de preuve, appréciation qui échappe au contrôle de la Cour de cassation.

Le moyen ne saurait dès lors être accueilli.

Conclusion

Le pourvoi est recevable, et il est à déclarer fondé quant à son moyen premier, analysé en second lieu dans le cadre des présentes conclusions, les autres moyens étant à rejeter.

Pour le Procureur général d'Etat,
l'avocat général,

Sandra KERSCH