

N° 5216

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2002-2003

PROJET DE LOI

sur le bail à usage d'habitation principale

* * *

*(Dépôt: le 6.10.2003)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (26.9.2003)	1
2) Exposé des motifs.....	2
3) Commentaire des articles	15
4) Texte du projet de loi	33

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale.

Palais de Luxembourg, le 26 septembre 2003

*Le Ministre des Classes Moyennes,
du Tourisme et du Logement,*

Fernand BODEN

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

1. APERCU HISTORIQUE

Le Code civil, décrété et promulgué en 1803, contient un titre VIII intitulé „*Du contrat de louage*“ (articles 1708 à 1831) qui constitue toujours le droit commun en matière de bail à loyer. Les dispositions dudit titre règlent les droits et les devoirs tant du bailleur que du locataire. A part l'obligation pour un locataire de „*payer le prix du bail aux termes convenus*“, le Code civil ne contient aucune indication quant au loyer et notamment aucune indication quant à la fixation du loyer. En effet, ses rédacteurs étaient d'avis que le Code civil devait rester fidèle aux acquis de la Révolution et du libéralisme de l'époque et qu'il devait, par conséquent, abandonner la fixation des loyers à la libre volonté des parties contractantes.

Au cours du XXe siècle, les dispositions légales du Code civil relatives aux baux à loyer ont cependant reçu des tempéraments sous la pression de diverses situations dramatiques liées aux deux guerres mondiales.

Ainsi, les destructions des dites guerres provoquaient un manque de logements tel qu'il n'était plus possible de laisser les loyers s'établir librement par le seul jeu de l'offre et de la demande.

Pour faire face aux répercussions graves de ces événements sur la situation du logement au Grand-Duché, le législateur s'était décidé d'intervenir à plusieurs reprises pour réglementer temporairement la matière du bail à loyer, et ceci surtout par des mesures au niveau de la fixation du loyer. Parmi ces mesures, il convient de citer notamment:

- l'arrêté grand-ducal du 4 juin 1918 instituait des offices de conciliation pour les contestations entre bailleurs et locataires dont la mission principale consistait à trouver un règlement à l'amiable pour les difficultés surgissant à propos de la conclusion, de l'exécution, de la résiliation et du renouvellement des contrats de bail;
- l'arrêté grand-ducal du 13 juin 1919 portant institution de tribunaux arbitraux des loyers contenait une disposition prévoyant pour le locataire la possibilité de demander une réduction de loyer si celui-ci paraissait exorbitant, le loyer étant fixé selon les règles de l'équité; cet arrêté constituait, en matière de location de locaux d'habitation, la première atteinte au principe de la liberté des conventions;
- la loi du 29 mars 1920 limitait le prix des loyers à un montant de 6% de la valeur estimative de l'immeuble ou de la partie louée de l'immeuble augmentée de 40%; les objectifs de cette loi temporaire étaient d'empêcher que les locataires ne soient contraints, sans motifs graves, de déménager, de prévenir la hausse exagérée des loyers et de loger les familles expulsées;
- l'arrêté grand-ducal du 30 septembre 1939 portant institution de tribunaux arbitraux en matière de bail à loyer prévoyait notamment la réduction des loyers suivant les principes de l'équité en faveur de locataires malheureux et de bonne foi dont les revenus avaient subi „*une diminution notable à la suite de la guerre*“, ainsi que la faculté de la résiliation des baux devenus trop onéreux;
- l'arrêté grand-ducal du 10 janvier 1945 concernant la fixation des loyers déterminait le taux de conversion de la *Reichsmark* en francs luxembourgeois; il prévoyait également la remise en vigueur des réductions accordées par les tribunaux luxembourgeois sur le fondement de l'arrêté grand-ducal du 30 septembre 1939 et supprimées sous le régime de l'occupation;
- l'arrêté grand-ducal du 24 décembre 1945 stipulait que les loyers en vigueur au 1er janvier 1939 pouvaient être augmentés de 50%; parmi les raisons invoquées figuraient l'augmentation de l'indice des prix de 155% entre 1939 et fin 1945 (de 700 à 1.850) et l'augmentation des frais de réparation, d'entretien et des taxes de 2 à 300%;
- la loi du 21 mars 1947 concernant la fixation des loyers disposait que le loyer „*ne pourra dépasser celui en vigueur à la date du 1er janvier 1939 augmenté de 50%*“; une augmentation des loyers avait été notamment jugée nécessaire vu l'augmentation des frais de réparation, d'entretien, des taxes et surtout du nombre indice du coût de la vie; de plus, en 1946, le revenu des locataires était en moyenne 2,5 fois supérieur à celui d'avant-guerre; le Gouvernement et la Chambre des Députés avaient dès lors reconnu qu'il était équitable que les bailleurs eussent droit à une augmentation de leurs loyers; la disposition afférente ne s'appliquait cependant pas aux immeubles construits ou achevés postérieurement au 10 septembre 1944;

– la loi du 20 juillet 1950 avait notamment pour objet de modifier les dispositions de l'arrêté grand-ducal du 30 septembre 1939 et de la loi du 21 mars 1947; les loyers pouvaient être augmentés de 100% par rapport aux loyers en vigueur au 1er janvier 1939; de même, si l'équité et la situation respective des parties le justifiaient, le tribunal arbitral des loyers pouvait, à la requête du bailleur, autoriser une augmentation du loyer qui ne pouvait cependant pas être supérieure à 150% pour les baux privés; la liberté contractuelle pour la fixation des loyers des immeubles achevés ou construits depuis le 10 septembre 1944 restait maintenue.

En examinant les dispositions des textes légaux qui précèdent, on constate l'absence de détermination chiffrée du montant du loyer à payer par le locataire dans les textes antérieurs à la loi du 14 février 1955. En effet, avant cette loi, il existait au Grand-Duché deux systèmes de détermination des loyers, l'un consistant à fixer le montant du loyer d'après les principes de l'équité (p. ex. les arrêtés grand-ducaux des 13 juin 1919 et 30 septembre 1939), l'autre consistant à limiter les augmentations de loyer à un certain pourcentage par rapport au montant du loyer payable à une année de référence (p. ex. les lois du 21 mars 1947 et du 20 juillet 1950).

La loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer introduit un nouveau système, celui de la valeur locative de l'immeuble.

En effet, pour la fixation des loyers, cette loi distingue entre les constructions achevées avant le 10 septembre 1944, dont les loyers sont fixés forfaitairement, et celles achevées après cette date, lesquelles ne peuvent rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant l'intérêt normal du capital investi dans l'immeuble.

La loi de 1955 devait, dans l'esprit de ses auteurs, seulement instaurer un régime temporaire. Ce régime était rendu nécessaire par la crise aiguë du logement et par la situation économique d'après-guerre.

La différenciation entre immeubles dont la construction a été achevée avant le 10 septembre 1944 et ceux dont la construction était achevée après cette date est l'idée maîtresse de la loi du 14 février 1955. La date limite retenue par le législateur en 1955 était le 10 septembre 1944, c'est-à-dire la date officielle de la libération du Grand-Duché.

Pour les immeubles à usage d'habitation dont la construction était achevée avant le 10 septembre 1944 (encore appelés „*logements d'avant-guerre*“), l'article 1er de la loi règle la fixation des loyers sur une base forfaitaire.

La loi de 1955 fixe pour ces logements le loyer dû par pièce et par mois, en tenant compte de trois critères pour le fixer, à savoir: la dimension de référence des pièces, la situation géographique de l'immeuble et le confort. Elle prend comme base de calcul du loyer la pièce habitable, qui doit contenir au moins 9 m² et atteindre une hauteur minimale de 2,40 m. Si une pièce ne répond pas à ces normes, son loyer est réduit en proportion de sa taille. Parmi les pièces habitables au sens de la loi comptent également les cuisines et les mansardes. Pour chaque pièce, on peut demander un loyer compris entre une fourchette déterminée à la fois par la situation géographique et par le confort général du logement. En ce qui concerne la situation géographique de l'immeuble, il y a lieu de distinguer entre, d'une part, la Ville de Luxembourg et les „*communes et localités qui seront désignées par arrêté du Ministre de l'Intérieur sur avis du collège des bourgmestre et échevins*“, et, d'autre part, toutes les autres communes. Pour les premières, le loyer est de 250 à 600, de 600 à 1.000 et de 1.000 à 1.500 francs, selon que le logement est sans confort, avec confort réduit ou doté de confort moderne. Pour les autres communes, le loyer est, depuis la loi du 27 août 1987, respectivement de 200 à 500, de 500 à 900 et de 900 à 1.500 francs. Les dépendances des logements telles que jardins, pelouses, greniers, caves, etc., entrent en compte pour l'appréciation du degré de confort.

Même si depuis le début des années '70, il était question de réformer la législation en matière de bail à loyer en profondeur, ce qui avait d'ailleurs provoqué de nombreuses initiatives législatives tendant à modifier la loi de 1955 (doc. parl. No 1563, 2663, 2698, 2716; 2961⁵, p. 3), il a fallu attendre jusqu'en 1987 avant qu'une modification profonde de la législation du bail à loyer ne voie le jour.

Depuis la loi du 27 août 1987, l'article 1er, alinéa final de la loi de 1955 prévoit que les loyers des immeubles dont la construction était achevée avant le 10 septembre 1944 „*feront*“ l'objet d'adaptations à la situation économique et sociale, par règlement grand-ducal, après consultation du Conseil Economique et Social, tous les trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Les loyers ne valent donc en

principe que pour trois ans. Les montants susmentionnés n'ont cependant pas été adaptés depuis 1987, un avis circonstancié du Conseil Economique et Social sur la situation des loyers étant en élaboration.

Pour les immeubles à usage d'habitation dont la construction a été achevée après le 10 septembre 1944 (encore appelés „logements d'après-guerre“), le législateur avait prévu en 1955 qu'un tel logement ne pouvait rapporter au bailleur qu'un revenu annuel ne dépassant pas „l'intérêt normal du capital investi dans l'immeuble et les frais d'entretien et autres qui sont à sa charge“. L'arrêté grand-ducal du 16 février 1955 avait fixé le taux de l'intérêt normal du capital investi à 5%. Ce taux de 5% a été intégré *expressis verbis* dans la loi de 1955 par la loi du 27 août 1987.

Depuis la réforme de 1987, les immeubles achevés avant le 10 septembre 1944, mais ayant fait ultérieurement l'objet de transformations substantielles en vue de l'amélioration du confort, sont également soumis au régime des logements d'après-guerre. La loi de 1987 a modifié les dispositions relatives à la fixation du loyer en prévoyant la réévaluation du capital investi. Elle a ainsi remédié à une des grandes critiques formulées à l'encontre de la loi de 1955, à qui on reprochait d'immobiliser le capital investi à sa valeur historique et de ne pas tenir compte des changements de valeurs intervenus depuis lors.

*

2. UNE REVISION JUGEE NECESSAIRE

2.1. Les critiques principales du système actuel

La législation luxembourgeoise en matière de bail à loyer est, mise à part la modification de 1987, restée pratiquement inchangée depuis la loi du 14 février 1955. Les dispositions contenues dans cette loi constituent à leur tour un texte coordonné des dispositions législatives et réglementaires antérieurement en vigueur.

Ce constat ne saurait toutefois amener à la conclusion que les dispositions légales auraient fonctionné à la satisfaction des locataires et des bailleurs au cours des dernières décennies.

La réforme introduite par la loi du 27 août 1987, qui fut à l'époque précédée d'un large débat public, n'a pas apporté un changement fondamental.

Les dispositions législatives en vigueur sont aujourd'hui critiquées sur plusieurs plans:

- les locataires et leurs porte-paroles constatent que la loi n'a pas permis de freiner la hausse des loyers et n'a pas résolu le problème de la pénurie des logements;
- les propriétaires-bailleurs dénoncent essentiellement les dispositions légales jugées trop unilatérales qui empêchent le bailleur à résilier un bail arrivé à son terme; d'après les propriétaires-bailleurs, la loi serait encore injuste dans la mesure où les seuils légaux prévus dans les articles 1 et 2 de la loi empêcheraient l'adaptation du loyer aux conditions du marché; l'investissement de fonds privés dans la pierre serait ainsi découragé, ce qui aurait pour effet, dans une situation de forte pression démographique, de détourner les capitaux vers d'autres formes d'investissement et de créer ainsi une pénurie de logements, et notamment une pénurie de logements locatifs.

Il est indéniable que les dispositions législatives en vigueur ne tiennent plus compte de la situation économique et sociale de ce début du XXI^e siècle.

La loi du 14 février 1955, votée dans l'état d'esprit de l'époque, reposait sur l'idée que le problème de la pénurie des logements pouvait être résolu par des interventions autoritaires sur les loyers et par des mesures de contraintes sévères, telle que la réquisition d'immeubles inoccupés.

L'impression largement partagée dans le public est que la loi est souvent restée inappliquée et inapplicable.

2.2. La politique récente en matière de bail à loyer

L'une des fonctions essentielles de tout gouvernement est de promouvoir le bien-être économique et social de la population.

Par conséquent, les gouvernements doivent en permanence réexaminer leurs propres législations en supprimant les mesures qui sont devenues un obstacle à la réalisation de ce bien-être économique et social qu'elles sont censées assurer avec efficacité et efficacité.

Au Grand-Duché, pays connaissant un des niveaux de vie les plus élevés du monde et profitant depuis beaucoup d'années d'un boom économique indéniable, on a assisté vers la fin des années '80 à un manque de logements qui est allé de pair avec une augmentation des prix de construction dans le domaine de l'habitat.

Pour redresser la situation, le Gouvernement issu des élections législatives de 1989 a décidé de créer le Ministère du Logement et de l'Urbanisme. Parmi les attributions dudit Ministère se trouve depuis cette date la législation sur le bail à loyer.

Lors de la déclaration gouvernementale du 24 juillet 1989, le Gouvernement s'est formellement engagé à combattre la pénurie du logement par une politique active du logement. A côté de la création d'un nouveau ministère s'occupant des problèmes du logement et de l'urbanisme, les mesures consistaient surtout à faciliter l'accès des familles à la propriété d'un logement répondant aux besoins de la communauté familiale et à aider les personnes spécialement défavorisées à disposer d'un logement adéquat. La rubrique relative à la politique du logement de ladite déclaration ne prévoyait aucune mesure éventuelle à concrétiser en matière de bail à loyer.

Néanmoins, le Gouvernement a, en date du 5 janvier 1990, arrêté les orientations générales sur la politique du logement sur base d'une proposition élaborée par le Ministre du Logement et de l'Urbanisme. Parmi les mesures proposées figuraient le rejet d'un complément de loyer généralisé, la redéfinition de la notion de logements de qualité supérieure ainsi que des mesures fiscales visant à améliorer la rentabilité de l'investissement privé dans le logement locatif. Lors de la définition de la politique gouvernementale du logement du 28 avril 1990, il fut ainsi retenu que le Gouvernement, conscient du rôle déterminant revenant au critère de la rentabilité, ne s'opposerait pas à une adaptation limitée de la loi sur les baux à loyer, vu que les modifications de la législation sur le bail à loyer du 27 août 1987 n'avaient pas été de nature à apporter une quelconque détente sur le marché immobilier et que les dispositions de la loi risquaient d'être mises en échec par les lois du marché aussi longtemps que l'offre ne serait en mesure de satisfaire à la demande. Malgré ce constat, aucune modification de la législation sur les baux à loyer n'a été entreprise par la suite pour améliorer le rendement de l'investissement privé dans le secteur du logement locatif.

La déclaration gouvernementale du 22 juillet 1994 ne contenait aucune remarque à ce sujet. Par contre, conformément aux termes de cette déclaration gouvernementale, le Gouvernement a introduit une nouvelle méthode de calcul pour la fixation du loyer des logements locatifs subventionnés, basé sur le revenu disponible par unité de consommation. Tous les loyers des logements appartenant à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes sont dorénavant soumis aux dispositions de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et non plus aux premiers articles de la loi modifiée du 14 février 1955. Il est vrai que la loi du 8 novembre 2002 a introduit une exception à ce sujet en prévoyant que certains logements, en raison de leur qualité et/ou localisation exceptionnelles, peuvent être soumis à la législation sur le bail à loyer, et ceci jusqu'à concurrence de 25% des logements du parc locatif de certains promoteurs publics. Par cette mesure, le législateur entend également favoriser la mixité sociale dans le secteur locatif.

„*Wunnen ass e Menscherecht*“ est une revendication qui ne cesse de circuler depuis longtemps au Grand-Duché. Il semble évident que tout citoyen doit pouvoir habiter un logement décent répondant aux normes de qualité généralement admises. Ainsi, le Premier Ministre a, lors de son discours sur l'état de la nation prononcé le 10 mai 2000 à la Chambre des Députés, réaffirmé que le logement est un droit pour chaque citoyen et que, compte tenu de l'évolution actuelle de notre population et de la demande de nouvelles habitations, le Gouvernement entend développer ses efforts dans le domaine de la construction d'habitations familiales.

Il n'y a pas de doute que l'augmentation importante de la population ainsi que les changements dans les structures sociodémographiques de la population (p. ex. augmentation des personnes vivant seules) engendrent de nos jours une demande de logements de plus en plus forte, à laquelle le marché actuel du logement ne semble guère pouvoir répondre d'une manière adéquate.

Face à ce constat et compte tenu du fait que les importants investissements publics dans le logement ne suffisent pas pour combler les déficits actuels en la matière, il est évident qu'une politique du logement ne doit pas se limiter à favoriser principalement voire exclusivement l'accès à la propriété et le subventionnement des promoteurs pour la mise à disposition de logements à coût modéré, mais elle doit également stimuler les investissements privés dans le secteur du logement locatif. Dans sa déclaration du 12 août 1999, le Gouvernement a affirmé sa volonté de stimuler l'assainissement des logements loca-

tifs en modifiant la loi sur les baux à loyer, et notamment en abandonnant la différenciation entre les immeubles construits avant le 1er septembre 1944 et ceux érigés après cette date.

En adoptant le programme d'action „Logement“, tel qu'il fut présenté en décembre 2001 par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement a réservé une suite concrète aux mesures annoncées dans la déclaration gouvernementale du 12 août 1999. La mise en œuvre de ce programme, prévoyant toute une palette de mesures se traduisant par 29 actions différentes, a été depuis lors au centre des préoccupations du département du logement. Une des mesures retenues pour promouvoir le logement locatif consiste à modifier la législation sur les baux à loyer sur plusieurs points importants: abandon de la différenciation entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après cette date, introduction du principe de l'adaptation annuelle du loyer, redéfinition de la notion de logements de qualité supérieure et de celle du capital investi. En ce qui concerne le taux de rendement du capital investi, il a été proposé de maintenir le taux légal à 5%.

L'importance d'une réforme de la loi sur le bail à loyer, et notamment de l'abandon de la différenciation entre les logements construits avant et après 1944, fut encore une fois soulignée par le Premier Ministre lors de son discours sur l'état de la nation prononcé le 7 mai 2002 à la Chambre des Députés et dans le rapport du 25 février 2003 de la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement de la Chambre des Députés relatif au débat d'orientation sur la politique du logement à la Chambre des Députés.

Lors de ce débat d'orientation, qui a eu lieu le 19 mars 2003, les acteurs politiques se sont prononcés pour une modification profonde et une refonte du texte actuel de la loi sur le bail à loyer en essayant de tenir compte des intérêts légitimes de tous les acteurs concernés, sans cependant perdre de vue la nécessité d'assurer la protection du citoyen économiquement faible. A cette occasion, la Chambre des Députés a adopté une motion invitant le Gouvernement à réformer la législation sur le bail à loyer, dans le but d'encourager l'investissement dans le logement locatif, dans le sens suivant: abandon de la différenciation entre logements construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après, en prévoyant une adaptation progressive des loyers pour les contrats en cours; maintien du taux de rendement à 5% du capital réellement investi, tout en tenant compte du degré de vétusté de l'immeuble; ramener le délai d'adaptation des loyers de 3 à 2 ans, raccourcir les délais dans lesquels un locataire doit, dans des cas bien déterminés, libérer un logement; établissement d'une définition d'un logement de luxe qui prend en considération le critère du capital investi par m² de surface habitable; réforme des commissions des loyers dans le sens d'une plus grande professionnalisation.

Le présent projet de loi a ainsi pour objet de mettre en œuvre la prédite modification et refonte tant attendue de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer.

2.3. Les modifications principales apportées à la législation actuelle en matière du bail à loyer

Le présent projet de loi changera essentiellement les dispositions suivantes:

- *Abandon de la différenciation entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après*

Pour comprendre le choix opéré par le législateur en 1955 pour une différenciation entre les logements d'avant-guerre et ceux d'après-guerre, il faut se référer à la loi du 21 mars 1947 concernant la fixation des loyers, laquelle prévoyait déjà la différenciation entre deux catégories d'immeubles pour la fixation du loyer. La date limite utilisée était la même que celle retenue par le législateur en 1955, à savoir la date du 10 septembre 1944.

Le législateur de 1947 avait cru utile d'exclure les immeubles construits ou achevés postérieurement au 10 septembre 1944 du champ d'application des dispositions relatives à la fixation des loyers des logements construits avant 1944. Cette exception avait été admise dans le but de ne pas entraver la construction de maisons nouvelles dans l'après-guerre. Le Conseil d'Etat avait justifié cette exception avec le prix de revient très élevé de ces immeubles. La faveur de la liberté contractuelle concédée à ces immeubles avait incité à la construction d'un certain nombre de maisons de rapport, ce qui avait contribué dans une large mesure à atténuer la pénurie de logements à l'époque. La section centrale de la Chambre des Députés s'était dès lors prononcée pour le maintien de ladite faveur lors de la modification de la loi du 21 mars 1947.

Une modification de la loi de 1947 était cependant devenue nécessaire compte tenu du fait que le loyer légal y fixé n'était plus en rapport ni avec les charges à supporter par les propriétaires, ni avec

l'augmentation des revenus des locataires. En effet, la loi de 1947 avait limité le loyer au montant du loyer en vigueur à la date du 1er janvier 1939 augmenté de 50%. Compte tenu de la dévaluation du franc, l'augmentation n'avait été en réalité que de 20%. Le coût des réparations était en 1949 au moins le quadruple de ce qu'il avait été avant la Deuxième Guerre Mondiale. Beaucoup de propriétaires avaient alors préféré occuper eux-mêmes les chambres qu'ils avaient précédemment louées à des tiers ou transformer les logements devenus vacants en chambres pour touristes afin de pouvoir retirer un revenu supérieur au loyer légal. La loi du 20 juillet 1950 a ainsi fixé le taux maximal du loyer à celui en vigueur au 1er janvier 1939 augmenté de 100%.

Toutefois, le législateur de 1955 a voulu enlever aux propriétaires de logements achevés après le 10 septembre 1944 la possibilité de s'enrichir injustement aux dépens de leurs locataires, comme il avait pu le constater en hiver 1953, tout en prenant soin de leur assurer le revenu qu'ils étaient en droit de toucher pour leurs investissements. Comme ces logements n'étaient pas soumis à la limitation légale, certains propriétaires avaient exigé des augmentations exagérées après l'automne 1952.

Dans le but d'enrayer ces hausses injustifiées des loyers d'après-guerre et de mettre fin aux spéculations effrénées de l'après-guerre, le Gouvernement du début des années '50 avait pris la décision de réglementer le loyer de tous les immeubles à usage d'habitation quelle que soit la date de leur construction.

Mais le Gouvernement de l'époque était également conscient de la nécessité d'une nouvelle base de fixation des loyers pour d'autres raisons. En effet, entre 1949 et 1953, la moyenne du nombre-indice officiel est passé d'environ 103 à 122,75 points. Le coût de la vie avait donc subi une augmentation de près de 20%, ce qui avait eu comme conséquence que les salaires et traitements avaient augmenté dans la même proportion. Le loyer des immeubles restait toutefois encore limité au double du loyer d'avant-guerre.

De plus, le loyer légal fixé par la loi de 1950 était non seulement considéré comme insuffisant par les bailleurs, mais également par beaucoup de locataires, ce qui expliquait que finalement les logements disponibles étaient loués à des prix excessifs. Même si la loi autorisait les locataires à demander la fixation du loyer devant le tribunal arbitral, la pratique avait démontré que beaucoup de locataires, craignant à tort les lenteurs et les frais d'une instance judiciaire, préféraient continuer de payer un loyer dépassant souvent leurs moyens.

En distinguant entre deux grandes catégories d'immeubles, à savoir les logements d'avant-guerre et ceux d'après-guerre, le législateur de 1955 a cru créer un système tenant raisonnablement compte des intérêts des propriétaires et des locataires et étant de nature à permettre aux parties de faire fixer la valeur locative d'un logement, sans devoir intenter à cette fin une action en justice. Ainsi, d'un côté, le nouveau système a permis d'adapter les loyers d'avant-guerre aux réalités économiques de l'époque, et, d'un autre côté, il a permis de réduire les loyers parfois excessifs des nouvelles constructions.

Par la suite, le maintien de la différenciation a été notamment argumenté par l'arrivée des fonctionnaires européens qui avaient fait bondir à la hausse les loyers des maisons nouvellement construites. On s'était rendu compte que pour les maisons de construction récente, on ne pouvait pas imposer les taux prévus par l'article 1er de la loi de 1955, sinon on aurait souvent rendu impossible la location à rendement normal. C'est la raison pour laquelle on a lié le loyer au capital investi.

Quelques années après l'entrée en vigueur de la loi de 1955, on a constaté que le loyer des logements d'avant-guerre ne tenait déjà plus compte de la valeur réelle de l'argent calculé d'après l'indice en vigueur à l'époque.

En présence d'un loyer nullement adapté à la situation économique et sociale, beaucoup de propriétaires de logements anciens étaient dès lors découragés de prendre des mesures d'amélioration et même d'effectuer l'entretien normal, étant donné qu'il était impossible, sans le bon vouloir et la compréhension de leurs locataires, de récupérer l'investissement par un loyer approprié. La conséquence en était une dégradation progressive d'une partie du parc immobilier du Grand-Duché. Face à cette situation, certains propriétaires avaient alors décidé de vendre leurs logements anciens ou de les convertir en locaux à usage commercial ou industriel pour lesquels les dispositions légales sur la fixation des loyers n'étaient pas applicables.

Dans beaucoup de cas, les locataires et propriétaires ont passé même outre les dispositions légales en fixant un loyer en fonction de l'offre et de la demande en ce qui concerne les différents types de logements et en fonction de la situation géographique de chaque immeuble. La réalité montre ainsi que la protection du locataire est très aléatoire.

On a dû attendre plus de trente-deux ans avant qu'une loi ne modifie les montants retenus pour la fixation des loyers de logements d'avant-guerre. Mais même après l'entrée en vigueur de la loi du 27 août 1987, les loyers maxima y fixés ne correspondaient déjà plus à la nouvelle situation économique et sociale.

En effet, en 1987, les montants fixés dans la loi de 1955 ont été multipliés en moyenne par trois pour les logements d'avant-guerre. En appliquant la loi à la lettre, un loyer ne dépassant pas 1.500 francs par pièce et par mois peut être demandé par le bailleur d'un appartement d'avant-guerre situé sur le territoire de la Ville de Luxembourg et disposant d'un confort moderne au sens de la loi (chauffage, eau chaude et salle de bains). Or, très rares sont les loyers demandés pour de tels appartements dans la capitale ou dans d'autres villes du pays et qui se situent autour de ce montant. De plus, certains bailleurs, conscients de la pénurie de logements sévissant dans le pays après la réforme de 1987, n'ont pas respecté les dispositions légales et ont exigé des prix exorbitants aux locataires, qui les ont acceptés faute d'alternatives.

Même des logements ne répondant nullement aux normes de sécurité et de salubrité ont été loués par des bailleurs peu scrupuleux, encore appelés „*marchands de sommeil*“, à des prix excessifs, et notamment à des travailleurs étrangers. Les locataires qui connaissent de telles injustices les acceptent, car souvent ils ne connaissent pas leurs droits et leurs moyens de recours ou renoncent à les faire valoir par crainte de perdre leur logement.

Les critiques ne s'arrêtent pas là. D'après la loi et la jurisprudence, le propriétaire d'un immeuble d'avant-guerre a la charge de prouver des investissements importants dans son immeuble pour pouvoir se soustraire à l'évaluation forfaitaire de l'article 1er de la loi de 1955. En effet, la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer, tout en maintenant la différenciation entre logements d'avant-guerre et ceux d'après-guerre, a prévu que le loyer des logements d'avant-guerre ayant fait l'objet d'une rénovation complète, comportant des transformations telles que l'immeuble puisse être assimilé à une construction neuve, n'est plus calculé forfaitairement, mais sur base du capital investi, c'est-à-dire sur la même base que les logements d'après-guerre. On a ainsi voulu ne pas léser les propriétaires ayant investi des sommes considérables pour la préservation de leurs logements d'avant-guerre.

Or, le législateur de 1987 n'a pas donné de définition précise de ce qu'il faut entendre par „*transformations substantielles en vue de l'amélioration du confort*“ prévues par l'article 2, point a) de la loi. Le commentaire des articles les définit comme „*rénovation complète comportant des transformations telles que l'immeuble peut être assimilé à une construction neuve*“ (doc. parl. No 2961, p. 6). La Commission spéciale de la Chambre des Députés estime qu'on „*pourrait*“ s'inspirer du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, qui précise dans son article 16, alinéa 2, que sont considérés comme substantiels les travaux concernant le gros œuvre du bâtiment, la réfection des éléments d'équipement et dont l'investissement représente au moins 50% du prix d'acquisition (doc. parl. No 2961⁵, p. 6).

Au cours des discussions parlementaires, il a déjà été dit que la notion vague et imprécise de transformation „*substantielle*“ soulèverait des difficultés d'appréciation et qu'il appartiendrait aux commissions des loyers et aux tribunaux de décider, au vu des éléments de fait de chaque espèce, sans devoir obligatoirement tenir compte de toutes les conditions énoncées dans le texte précité. Il semble néanmoins qu'en pratique, il n'est pas facile de trancher si un logement d'avant-guerre amélioré rentre dans l'une ou l'autre des deux catégories.

De même, il n'est pas aisé de déterminer ce qu'il faut entendre aujourd'hui par la notion de „*confort*“, surtout dans l'approche d'une redéfinition de la notion de logement de luxe. Dans un avis du 21 février 1984, le Conseil d'Etat a même exigé l'abandon de la notion de degré de confort. Lors des travaux préparatoires de la loi de 1955, le Ministre de l'Intérieur de l'époque a dû admettre que le confort est une chose très relative, variable d'époque en époque et de pays en pays et qui ne saurait trouver une définition généralement et strictement admise. Malgré les critiques du Conseil d'Etat, les trois catégories de confort (sans confort, confort réduit, confort moderne) ont été maintenues en 1987 sans prévoir des critères de définition en rapport avec l'état de confort d'un logement, conférant ainsi un large pouvoir d'appréciation aux organes chargés, le cas échéant, de la fixation des loyers (commissions locales des loyers, tribunaux).

A cet égard, il convient encore de noter qu'il existait en 1955 des logements sans le moindre confort. De tels logements n'existent pratiquement plus de nos jours. L'importance de la catégorie „*sans confort*“ ne revêt dès lors plus la même ampleur que celle qu'elle avait quarante ans plus tôt.

Ensuite, les loyers fixés par l'article 1er de la loi modifiée de 1955, c'est-à-dire ceux fixés pour les immeubles d'avant-guerre, avaient force de loi jusqu'au 1er septembre 1990. A cette échéance, un règlement grand-ducal pris sur avis du Conseil Economique et Social aurait dû les adapter à la situation économique et sociale et cette procédure aurait dû se répéter tous les trois ans.

Vu le constat que la majoration opérée en 1987 n'avait guère incité les propriétaires à engager des investissements de modernisation de leurs immeubles, le Conseil Economique et Social avait cependant, dans un avis du 12 juillet 1990, refusé de faire des propositions concrètes à ce sujet. Au lieu de donner un avis technique tel que prévu par la loi, le Conseil Economique et Social avait estimé qu'il n'était pas souhaitable de procéder à ladite adaptation, mais qu'il échoyait plutôt de trouver une solution cohérente à l'ensemble des problèmes posés en la matière. D'un point de vue formel, les loyers des immeubles d'avant-guerre auraient dû être adaptés. Cependant, aucune adaptation des loyers, conformément à l'article 1er de la loi modifiée de 1955, n'a vu le jour depuis la réforme de 1987.

Il se pose dès lors la question s'il y a lieu d'abandonner la prédite différenciation au profit d'un système uniforme de fixation des loyers des immeubles à usage d'habitation destinés à la location, quelle que soit leur date de construction.

L'abandon de la différenciation entre logements construits avant 1944 et ceux achevés après 1944 est en effet nécessaire, car les raisons qui ont justifié la distinction à l'époque ne sont pour la plupart plus données aujourd'hui. En effet, la prédite différenciation se justifiait à une époque où la guerre avait entraîné la destruction complète d'un grand nombre de constructions existantes et où il fallait non seulement protéger les locataires contre des hausses injustifiées du loyer, mais également encourager la construction de logements nouveaux pour maîtriser la pénurie de logements de l'après-guerre. Ainsi, d'un côté, le système avait permis d'adapter les loyers d'avant-guerre aux réalités économiques de l'époque, et, d'un autre côté, il avait permis de réduire les loyers parfois excessifs des immeubles construits dans l'après-guerre.

Or, depuis la fin de la Deuxième Guerre Mondiale, le Grand-Duché n'a plus connu de situation semblable. De plus, la protection du locataire que la loi a voulu instaurer est très aléatoire de nos jours. La plupart des logements d'avant-guerre sont loués pour des loyers qui ne correspondent nullement aux montants forfaitaires fixés par la loi. Si ces montants ne sont pas adaptés à la situation économique et sociale, les propriétaires n'ont aucun intérêt à offrir des logements anciens à la location. En l'absence d'un rendement adéquat, ils préféreront les affecter à d'autres fins.

Etant donné que tant les propriétaires de logements anciens que ceux de logements neufs ont un intérêt légitime à obtenir un rendement équitable en fonction des capitaux investis dans l'immobilier, il convient de préconiser l'abandon de la différenciation entre logements d'avant-guerre et ceux d'après-guerre au profit d'un système uniforme de fixation des loyers pour les logements de catégorie moyenne, quelle que soit leur date de construction, en fonction d'une valeur de référence comme le capital réellement investi, tenant compte de l'évolution du coût de la construction et de la dévaluation monétaire.

Même s'il est bien vrai que dans un tel système, les locataires de logements anciens auraient à payer un loyer plus élevé que sous le régime actuel, il convient néanmoins d'assurer aux propriétaires de tels logements un rendement équitable en fonction de leurs investissements dans l'immobilier. Ledit système uniforme permettra ainsi de mettre tous les bailleurs de logements de la catégorie moyenne sur un même pied d'égalité: tous pourront ainsi obtenir un loyer en fonction des capitaux réellement investis, ce qui stimulerait les investissements dans le secteur locatif, et notamment au niveau de la modernisation et de l'assainissement des logements anciens.

Il y a un large consensus sur la nécessité d'une réforme des règles de fixation du loyer des logements d'avant-guerre. Lors de la préparation du débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement qui s'est tenu le 19 mars 2003, les organisations entendues lors de nombreuses réunions ont été presque unanimement d'accord pour supprimer la différenciation entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après cette date.

Des dispositions transitoires sont cependant prévues afin de ne pas voir confrontés des locataires de logements d'avant-guerre du jour au lendemain à des augmentations sensibles de loyer.

- *Redéfinition de la notion de logements de luxe*

L'article 5 de la loi de 1955 précise que les „maisons de maître, villas et appartements avec confort moderne, comprenant, en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins 7 pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage“ ne sont pas soumis aux dispositions légales relatives à la fixation du loyer. Ces logements de qualité supérieure sont communément appelés logements de luxe ou de grand luxe.

Depuis 1955, aucune modification n'a été apportée à l'article correspondant. Le texte initial contenu dans cette loi est toujours d'application.

Par conséquent, aucune définition détaillée des logements de luxe n'est prévue dans la loi à ce jour et la jurisprudence a dû interpréter cette notion dans certains cas particuliers. Le tout est une question d'appréciation. Les juridictions saisies ont ainsi souvent dû recourir à une visite des lieux.

En l'absence d'une définition moderne de la notion de logements de luxe dans la loi et compte tenu des difficultés rencontrées dans la pratique, il y a un consensus sur la nécessité d'une redéfinition de la notion de logements de luxe.

Ainsi, l'exigence d'„au moins 7 pièces“ comme critère de classification devra être abandonnée. En effet, ce n'est pas nécessairement le nombre des pièces qui est décisif pour la détermination du niveau de qualité, mais plutôt l'équipement des diverses pièces, étant donné que de nos jours, il n'est pas exceptionnel qu'un simple studio soit équipé d'une façon luxueuse, alors qu'un appartement à grande surface pourrait se trouver dans un état plus modeste, voir délabré faute d'entretien. Dès lors, un certain nombre de logements avec moins de 7 pièces devraient être soumis à la loi du marché, alors que d'après leur conception, leur agencement, leur situation et leur valeur, elles ne justifient pas leur imputation au système de la fixation du loyer prévu par les articles 3 à 5 de la loi. Les critères à la base d'une redéfinition de la notion de logements de luxe devront donc être étendus à d'autres éléments que le nombre de pièces du logement.

Plusieurs critères peuvent entrer en ligne de compte pour la redéfinition de la notion de logements de luxe, dont:

- 1) le prix de construction

Selon ce critère, sont exclus du champ d'application des dispositions sur la fixation du loyer tous les immeubles dont le prix de construction par m² ou m³ – y compris le coût du terrain – dépasse certains seuils, ces seuils pouvant varier selon le type de logement (maison unifamiliale, appartements à une ou plusieurs pièces). Il faudrait alors fixer des seuils à revaloriser, soit annuellement, soit par une méthode de valorisation spécifique.

- 2) la qualité et les caractéristiques physiques du logement

Dans cette approche, sont exclus du champ d'application tous les logements qui répondent à un nombre de critères touchant tant aux dimensions physiques et à l'équipement des logements qu'aux qualités esthétiques et fonctionnelles ainsi qu'à leur situation et leur environnement.

Les critères pouvant être pris en considération dans l'appréciation peuvent être les suivants:

- la qualité et la quantité de l'équipement sanitaire, du chauffage, de la cuisine, des travaux artisanaux effectués à l'intérieur du logement, de l'isolation acoustique et thermique (fenêtres à double vitrage, épaisseur des murs extérieurs),
- l'usage d'un ascenseur,
- la présence d'un balcon d'une certaine dimension,
- la situation de l'immeuble dans un quartier agréable bien pourvu en services et en équipements collectifs,
- la présence de locaux séchoir et buanderie, poubelle, rangement vélos,
- des surfaces et volumes suffisants,
- des espaces pour le repos, le jeu, les activités de loisirs (piscine, parc, sauna),
- la ventilation, la climatisation,
- une bonne accessibilité du logement pour les occupants, fournisseurs et voitures de déménagement, avec possibilité de stationner (garage, parking),
- la possibilité de séparation et de jonction des pièces individuelles et des pièces communes,
- la proximité des équipements fonctionnels et socio-éducatifs,

- les qualités architecturales,
- l’installation d’un système d’alarme sophistiqué, protection contre l’intrusion,
- les derniers étages des immeubles à appartements (retrait, penthouse, duplex), etc.

Toutefois, étant donné qu’il s’agit de critères qualitatifs, l’application pratique du contrôle de ces critères est difficile.

Dans la plupart des cas, le respect des critères ne pourra être constaté qu’après l’achèvement de l’immeuble, alors que l’investisseur aimerait certainement disposer de garanties de loyer au début des travaux. Face à ce problème, un groupe de travail constitué à la fin des années ‘80 pour étudier les voies et moyens à mettre en œuvre pour augmenter à brève échéance l’offre de logements locatifs sur le territoire de la Ville de Luxembourg et des communes limitrophes avait proposé une procédure d’agrément en plusieurs étapes: ainsi, le promoteur pourrait demander un classement provisoire d’un immeuble à construire dans la catégorie des logements de luxe sur simple présentation d’un cahier des charges détaillé, ce classement ne devenant définitif qu’après un contrôle par des experts assermentés après l’achèvement des travaux. La mise en œuvre d’une telle procédure nécessiterait cependant un appareil administratif important, tout en n’offrant pas nécessairement les garanties voulues par le promoteur.

Pour résoudre les problèmes liés au contrôle desdits critères de qualité, un large pouvoir d’appréciation devrait dès lors revenir aux commissions des loyers et aux tribunaux.

3) la date de construction

L’application de ce critère veut que soient considérés comme logements de luxe tous les logements qui seront construits à partir d’une date à définir et pendant une période à définir.

Ces logements érigés pendant une période bien définie tomberaient ainsi pendant une période à déterminer (p. ex. entre 10 et 20 ans) sous les dispositions du droit commun des contrats énoncés dans le Code civil.

Ledit critère ne nécessiterait aucune procédure d’agrément préalable et offre au promoteur un certain degré de sécurité.

4) autres critères

A part ces trois grandes catégories de critères, il existe également d’autres critères pouvant, le cas échéant, être pris en compte pour la redéfinition de la notion des logements de luxe:

- l’absence de toute aide financière de l’Etat;
- le revenu élevé du propriétaire du logement, par exemple supérieur à cinq fois le montant brut du revenu minimum garanti;
- le prix du terrain par rapport à celui de la construction.

En appréciant les différents critères, on constate cependant qu’au niveau de l’application pratique, le contrôle de la plupart des critères pose problème.

Le groupe de travail chargé d’étudier les voies et moyens à mettre en œuvre pour augmenter à brève échéance l’offre de logements locatifs sur le territoire de la Ville de Luxembourg et des communes limitrophes avait critiqué à l’époque le critère du prix de la construction pour les deux raisons suivantes:

- l’application pratique de ce critère, en dépit de son apparente simplicité, revêtirait par définition une part d’arbitraire et constituerait un exercice d’autant plus délicat qu’un niveau trop élevé conduirait à des coûts de construction tels que l’adaptation de la législation n’intéressera plus qu’un nombre réduit d’investisseurs; le choix de seuils absolus poserait de surcroît le problème d’un indice de référence pouvant servir à leur réévaluation périodique;
- l’utilisation de ce critère amènerait inévitablement une hausse des prix de construction dans la mesure où tant l’entrepreneur que le promoteur auraient intérêt à atteindre ces seuils, la mise en compte de frais fictifs n’étant même pas à exclure; elle pénaliserait les promoteurs auxquels la compétence et le savoir-faire permettent de réaliser des logements de qualité à des prix inférieurs à ceux de leurs concurrents.

Cependant, face à ces objections, il convient de remarquer que le choix de seuils et d’un indice de référence pouvant servir à la réévaluation périodique du prix de construction pourrait être résolu par un groupe d’experts, travaillant sur la base de données statistiques (p. ex. indice approprié), fournies par le STATEC ou tout autre organisme spécialisé dans ce domaine.

De plus, une hausse des prix de construction du fait de l'application du prédit critère n'est pas certaine si le seuil „*luxe*“ a été consciencieusement choisi au préalable. Il est un fait qu'au Grand-Duché, les prix de construction augmentent d'une manière plus ou moins constante d'année en année. Le cas échéant, il peut être utile de comparer ces prix avec les prix de construction exigés pour des logements similaires dans les régions limitrophes pour voir si les prix au Grand-Duché sont exagérés ou non. Des mesures appropriées pourraient, le cas échéant, être prises par le Gouvernement pour éviter des abus. En principe, la concurrence dans le secteur de la construction est très rude, ce qui diminue le risque de prix de construction surhaussés.

Alors que l'adoption des critères prix et qualité ne conduit qu'à un aménagement de la loi sur les baux à loyer en ce qu'elle n'exclut du champ d'application de cette législation qu'une catégorie déterminée de logements, l'approche basée sur le critère de date de construction constitue une rupture avec la philosophie que sous-tend cette même législation.

Parfois, la solution de la libéralisation complète des loyers est même avancée.

Toute libération, même partielle, des loyers pourrait créer un impact psychologique favorable de nature à relancer l'investissement dans la construction. Cependant, contrairement à nos pays voisins, la surface de notre territoire national est très exiguë et le nombre de terrains à construire potentiels limité.

En libérant complètement les loyers par l'abrogation des dispositions légales sur la fixation des loyers, le marché aboutirait à un nombre croissant de logements nouveaux. Vu que les investisseurs potentiels recherchent avant tout un rendement maximal, il s'agirait principalement de logements à prix élevés et non pas de logements sociaux, ces derniers étant peu rentables. La suppression de toutes ces dispositions légales pourrait supprimer la barrière psychologique qui fait que beaucoup de personnes ne souhaitent pas investir dans le logement locatif, faute de rentabilité suffisante – argument surtout invoqué pendant les périodes où le taux d'intérêt est élevé. Cependant, aujourd'hui, le taux d'intérêt est à un niveau très bas.

D'un point de vue social, il faut admettre qu'une libéralisation totale des loyers n'est guère souhaitable, du moins aussi longtemps que le nombre de logements disponibles reste insuffisant pour satisfaire la demande. En effet, très vite on arriverait à des loyers inabordables pour certaines couches de la population.

Au Grand-Duché, on constate déjà que les plus démunis éprouvent beaucoup de difficultés à trouver un logement décent à un prix abordable. De plus, la demande de logements est poussée à la hausse par une population croissante ainsi que par des changements dans les structures sociodémographiques de la population résidente (nucléarisation de la cellule familiale, augmentation du nombre des personnes vivant seules, etc.). Cette situation conduira inévitablement vers un déséquilibre entre l'offre et la demande dans un avenir proche si le marché du logement ne suit pas la même évolution. Faute de moyens suffisants, certains seront obligés de recourir à des habitations non conformes à leurs besoins, voire de s'expatrier à l'étranger autour de la Grande Région.

Une libéralisation complète des loyers ne saurait dès lors actuellement apporter une solution efficace pour régler les problèmes en matière du bail à loyer et du logement en général au Grand-Duché.

Il incombera à la loi de fixer des loyers maxima à payer dans la mesure où les locataires ne pourront pas assumer les niveaux de loyers déterminés par la seule loi du marché. Elle aura l'obligation de protéger les personnes financièrement faibles et ce dans les limites où cette protection sera nécessaire. Par contre, une telle protection ne sera pas requise pour les logements de luxe, lesquels intéresseront principalement les personnes ayant des ressources financières suffisantes pour les acheter ou pour les louer.

Il convient non seulement de prévoir une définition claire et précise de la notion de logements de luxe – pour ainsi éviter des interprétations nombreuses de la loi par la jurisprudence –, mais également d'assurer dans la mesure du possible une application pratique facile du texte. Les critères qualitatifs les plus facilement vérifiables en pratique pour déterminer si un logement est à considérer comme un logement de luxe ou non, tout en évitant un recours trop fréquent à des expertises, sont dès lors à privilégier (p. ex. situation et surface (par pièce) du logement et du terrain, coût d'investissement moyen par m³ construit et/ou par m² de surface habitable).

Pour définir les logements de luxe, la présente loi retient deux variantes du critère coût. Sont dorénavant exclus du champ d'application des dispositions légales sur la fixation du loyer prévues par la loi:

- les logements dont le loyer mensuel est supérieur à un seuil lié à l'indice du coût de la vie (269 euros, valeur au nombre-indice 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948); ou
- les logements dont le capital investi dans la construction par m² de surface utile, respectivement de surface utile d'habitation, est supérieur à un montant lié à l'indice des prix de la construction; ce montant diffère suivant qu'il s'agit d'un logement soumis au statut de copropriété ou non.

La solution retenue présente l'avantage d'une application pratique facile du texte, sans recours obligatoire à un expert.

Dans son rapport du 25 février 2003 sur le débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement, la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement avance également le capital investi par m² comme un critère à retenir pour la définition d'un logement de luxe.

Il est cependant évident qu'un logement de luxe ne saurait raisonnablement se définir par le seul critère du coût du loyer ou du prix de construction du logement. Un tel logement doit également disposer d'un certain confort moderne et non standard, étant donné qu'il s'adresse à une clientèle fortunée, exigeant un certain confort dépassant le nécessaire et l'utile. Des critères qualitatifs devront donc nécessairement jouer pour que la définition de la notion de logements de luxe réponde aux exigences actuelles. Un large pouvoir d'appréciation revient à cet effet aux commissions des loyers et aux tribunaux.

- *Professionnalisation des commissions des loyers*

Les commissions des loyers ont été instituées par la loi du 14 février 1955, même si l'idée précurseur se retrouve déjà dans un projet gouvernemental du 13 juillet 1946 sous forme d'une commission communale de taxation.

La commission des loyers n'est pas une instance juridictionnelle, mais une instance de conciliation.

Elle présente une grande utilité pratique car beaucoup de litiges se terminent par des arrangements au lieu de faire l'objet d'un procès en justice. L'institution des commissions des loyers a ainsi eu comme effet de décharger les tribunaux de bon nombre d'affaires et leur maintien se justifie donc amplement.

Il a paru utile de réformer et de regrouper les commissions pour assurer un fonctionnement plus professionnel.

En effet, il s'est révélé que dans de nombreuses communes rurales, une commission des loyers avec une compétence territoriale pour la seule commune ne se justifie pas et qu'il serait opportun d'étendre leur compétence territoriale.

- *Nouvelles dispositions en matière de déguerpissement du locataire*

La possibilité de demander des sursis en cas de condamnation à déguerpir a été maintenue dans le nouveau projet de loi.

Néanmoins, la pratique a montré que des locataires peu soucieux ont utilisé abusivement toutes les voies de recours pour solliciter des sursis à exécution. Il convient de refuser le sursis aux locataires de mauvaise foi qui utilisent toutes sortes de moyens dilatoires pour allonger le délai avant qu'il puisse être procédé au déguerpissement du locataire.

Il est maintenant expressément prévu dans la loi un délai après lequel toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable.

- *Redéfinition du taux de rendement*

Il convient encore de faire une remarque en ce qui concerne la disposition de la loi sur le taux de rendement, laquelle n'est pas modifiée par la présente loi.

Le plafond de rendement annuel fixé à 5% du capital investi dans le logement, introduit en 1955, est maintenu.

Ce taux a été établi à l'époque après consultation des milieux d'affaires, des propriétaires et des locataires, de manière à ce que la construction de nouveaux immeubles ne soit pas dérangée. Depuis la réforme de 1987, ce taux de 5% est prévu *expressis verbis* dans la loi elle-même pour éviter que le gouvernement ne cède à des tentations de modification et pour sauvegarder ainsi le pouvoir de contrôle du pouvoir législatif. Ce taux, qui ne peut donc plus être modifié que par une nouvelle dispo-

sition légale, offre aux loyers une plus grande stabilité. Le problème consiste non seulement à satisfaire les propriétaires et à promouvoir l'investissement immobilier, mais également à modérer le coût de la hausse pour des considérations de politique sociale et économique telles que les incidences sur l'évolution des prix et des salaires.

Le Conseil Economique et Social, dans son avis du 7 juillet 1999 sur les problèmes liés au logement, tout comme la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement de la Chambre des Députés dans son rapport du 25 février 2003 relatif au débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement, arrivent également à la conclusion qu'il faut maintenir ledit taux à 5% du capital investi.

Il est certain que les investissements privés dans le logement locatif dépendent dans une large mesure du taux de rendement du capital investi dans l'immeuble. Seul un rendement espéré approprié permet d'inciter un promoteur potentiel à investir dans le secteur du logement locatif. Cependant, le rendement final de l'investissement immobilier ne dépend pas seulement du taux de rendement, c'est-à-dire 5% du capital investi dans l'immeuble, mais également d'autres éléments et facteurs qui encadrent la fixation du loyer comme, par exemple, la réévaluation du capital investi et le traitement fiscal des revenus provenant du loyer. Rappelons que la loi du 30 juillet 2003 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation a notamment augmenté le taux d'amortissement accéléré sur les immeubles en propriété privée de 4% à 6%.

Les avantages de l'investissement dans l'immobilier, par rapport à l'investissement financier, sont considérables:

- la sécurité beaucoup plus élevée de l'immobilier dans les situations de crise économique aiguë (valeur refuge);
- la meilleure protection qu'offre l'immobilier contre la perte du pouvoir d'achat de la monnaie du fait de l'augmentation du prix des immeubles;
- l'expectative de plus-values allant au-delà de la compensation de la perte du pouvoir d'achat de la monnaie (en effet, le capital immobilier s'est considérablement réévalué depuis 1955; un logement construit en 1955 pour 25.000 euros vaut aujourd'hui certainement plus que six fois le capital investi initialement; la valeur des immeubles existants suivra toujours l'augmentation incessante des prix de la construction; de plus, à côté du loyer, le propriétaire d'une maison tire une plus-value du fait que les prix des terrains augmentent considérablement au fil du temps, et ceci surtout dans un petit pays comme le nôtre où les terrains à bâtir sont limités);
- le taux de rendement élevé par rapport aux placements d'argent sur des comptes d'épargne, et ceci surtout durant les périodes où les taux d'intérêt sont minimales;
- l'ajustement périodique du capital investi, etc.

L'opportunité ou non d'une redéfinition du taux de rendement est à voir ensemble avec les mesures fiscales adoptées ou, le cas échéant, à adopter par le législateur en matière immobilière. Une telle approche présente le grand avantage de pouvoir stimuler le rendement de l'investissement dans la pierre tout en n'affectant pas les ressources disponibles du locataire. Une redéfinition du taux de rendement pourrait se justifier en période où les taux d'intérêt sont très élevés, combiné avec l'absence de mécanismes d'adaptation du loyer à l'évolution de la situation économique et sociale. Une telle situation ne se présente cependant pas actuellement.

Au vu de ces constatations, le taux actuel s'avère donc suffisamment élevé en vue de réaliser un bénéfice approprié et il convient donc de maintenir le taux de rendement annuel du capital investi à 5%.

*

Il est proposé de maintenir les dispositions actuellement en vigueur dans la mesure où elles n'ont pas donné lieu à un contentieux excessif et où elles répondent aux besoins.

Certaines dispositions légales actuellement en vigueur ont été maintenues, dont certaines ont été modifiées dans le sens d'une formulation plus claire et uniforme et/ou tiennent compte dans une mesure appropriée de l'état actuel de la jurisprudence, laquelle a dû parfois trancher sur des dispositions ambiguës ou imprécises de la loi modifiée du 14 février 1955 sur le bail à loyer.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

Ad paragraphe (1)

Dans le paragraphe (1), il est rappelé que les nouvelles dispositions légales constituent des règles particulières qui dérogent au régime commun du bail tel qu'il est régi par le Code civil.

Contrairement aux dispositions du Code civil qui sont en principe supplétives, la loi sur les baux à usage d'habitation principale est impérative et d'ordre public. Il a paru logique d'en réserver la protection aux personnes physiques et aux logements loués aux fins d'habitation principale.

Il convient de préciser que les dispositions de la loi sur la fixation du loyer sont des règles de protection du locataire et en tant que telles, elles ne sont soumises qu'à une nullité relative qui ne peut être invoquée que par la personne qu'elles sont censées protéger, en l'occurrence le locataire. Le locataire peut renoncer à cette protection une fois que l'événement que la loi était censée prévenir est passé. Le locataire ne peut ainsi plus réclamer le remboursement rétroactif des loyers payés librement sur base du contrat de bail conclu entre parties, mais dépassant le loyer résultant des dispositions légales en matière de fixation du loyer.

Ad paragraphe (2)

En cas de conflit, le juge gardera toute latitude pour apprécier l'usage initialement convenu sur base des faits sans être tenu par les stipulations du contrat. De même, une réaffectation unilatérale du logement par le locataire en cours de bail ne liera pas le juge.

Ainsi peut-on, par exemple, imaginer le cas où le bailleur et le locataire conviennent dans le contrat de bail que le logement donné en location constitue la résidence secondaire (p. ex. maison de week-end) du locataire. Dans une telle hypothèse, les dispositions relatives à la fixation du loyer prévues par la présente loi ne s'appliquent en principe pas.

Les deux situations suivantes peuvent alors se présenter:

- (a) il se peut qu'au cours du bail, le locataire déclare que le logement loué a toujours constitué son logement d'habitation principale et que l'affectation stipulée dans le contrat de bail a été exigée par le bailleur pour ne pas tomber sous le champ d'application des dispositions relatives à la fixation du loyer;
- (b) le bailleur donne une maison de week-end en location; le locataire déclare utiliser celle-ci que comme résidence secondaire pour toute la durée du bail; au cours du bail, le locataire change unilatéralement l'affectation du logement loué – qui devient son logement d'habitation principale – et il introduit une réclamation devant la commission des loyers; le bailleur s'oppose en invoquant la mauvaise foi du locataire.

Dans de tels cas, le juge pourra vérifier si l'opposition du bailleur est justifiée ou non. Il n'est pas lié par l'affectation stipulée dans le contrat de bail.

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de bail écrits et verbaux. Il serait malsain de ne pas réserver une protection au contrat de bail verbal. La rédaction d'un contrat écrit se justifie certes dans un intérêt de sécurité juridique, mais les nombreux cas où un contrat de bail n'a pas pu être rédigé par écrit, soit par la négligence du bailleur, soit par l'insouciance du locataire, méritent néanmoins d'être protégés par la loi. Il serait inopportun de refuser la protection de la présente loi aux contrats qui se sont noués dans une relation de confiance mutuelle, le plus souvent pour des raisons familiales.

Ad paragraphe (3)

L'article 1er contient une liste non exhaustive des locations exclues du bénéfice de la loi. Il appartiendra au juge de déterminer la volonté commune des parties en cas de situation ambiguë ou dans l'hypothèse d'un bail mixte.

Les logements locatifs construits dans le cadre d'un programme de construction d'ensembles de logements subventionnés prévu par l'article 19 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (notamment des logements construits par le Fonds du logement, la Société Nationale des Habitations à Bon Marché, les communes, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre II (articles 3 à 11) et de l'article 15 de la loi. Le règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les

mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, prévoit les règles de fixation du loyer de tels logements, conformément à l'article 30 de la loi de 1979.

Article 2

Le texte remanié de l'article 12 de la loi modifiée du 14 février 1955 reprend la version proposée par le Conseil d'Etat dans son avis du 24 juin 1986, lors de la réforme de 1987.

Article 3

L'article 3 du projet de loi prévoit la mesure la plus importante par rapport au régime actuel.

En effet, il n'existe dorénavant plus de différenciation entre les règles de fixation des loyers de logements d'avant-guerre et ceux d'après-guerre.

Le maintien de deux régimes différents en fonction de la date d'achèvement du logement, si elle se justifiait dans la période d'après-guerre, a actuellement perdu tout intérêt.

La fixation du loyer selon le nombre de pièces peut paraître désuet à une époque où la détermination de la qualité d'un logement est largement tributaire d'autres critères. L'évolution des modes de vie et l'imagination des architectes encouragés par l'usage de nouveaux matériaux performants, a entraîné le développement de logements de toute nature (logements dans les combles, verrières, duplex ouverts, lofts, etc.) qui ne rentrent plus dans ce carcan rigide.

Ad paragraphes (1) et (2)

Un des principes adoptés en 1955, à savoir la fixation du loyer des logements en fonction du capital investi, est maintenu. La notion de capital investi, laquelle ne s'applique actuellement en principe qu'à la fixation des loyers de logements d'après-guerre, a cependant été précisée vu les problèmes rencontrés avec la définition légale par les commissions des loyers et les cours et tribunaux depuis 1987.

A défaut d'accord entre parties, le capital investi est déterminé en fonction de 3 éléments:

- *le capital engagé dans la construction initiale du logement et de ses dépendances mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement*

Il y a lieu de tenir compte de l'ensemble des frais et coûts générés par la construction de l'immeuble comme, par exemple, les frais d'architecte, d'ingénieur, de promoteur, d'entrepreneur, de notaire ou les frais occasionnés par le prêt contracté auprès d'un institut financier en vue de faire construire l'immeuble.

- *le capital engagé dans les travaux d'amélioration*

Comme pour les travaux relatifs à la construction initiale, le coût à prendre en considération est toujours celui établi au jour de l'achèvement des travaux.

Sont dorénavant visés tous les travaux qui ne sont pas des réparations locatives et de menu entretien, à charge du locataire, et qui ont pour effet soit d'augmenter la valeur du bien, soit de changer la nature ou l'état du logement loué, comme par exemple:

- les agrandissements et transformations du bâtiment,
- la construction de balcons ou terrasses,
- l'installation première d'une salle de bain,
- la subdivision d'une habitation en habitations plus petites,
- l'installation d'une nouvelle cuisine équipée,
- la réfection des éléments d'équipement, etc.

Si, en cas d'aliénation à titre onéreux, le nouveau propriétaire-bailleur réalise des travaux de rénovation ou d'amélioration après la date de l'acte de vente, il devra être tenu compte du coût desdits travaux dans le capital investi utilisé pour le calcul du loyer dû par le locataire après la date de la première adaptation du loyer qui suit l'aliénation du logement loué.

- *le capital engagé dans le fonds sur lequel l'habitation est sise*

En principe, le coût à prendre en considération est celui fixé au jour de l'acquisition du terrain sur lequel le logement a été construit. Etant donné que pour les terrains acquis à une époque lointaine

(p. ex. au XXe ou XIXe siècle ou même antérieurement), il est parfois difficile, voire impossible, d'établir ce coût.

Il est dès lors proposé de prévoir la faculté pour le bailleur d'opter pour une fixation forfaitaire du coût du fonds, en l'occurrence 20% du capital investi. Si, par exemple, le prix total de la construction et, le cas échéant, des travaux d'amélioration est fixé à 200.000 euros, la valeur du terrain est estimée à 50.000 euros, c'est-à-dire à 20% du capital investi total de 250.000 euros.

Il en est d'une manière similaire en matière fiscale où pour l'amortissement, il y a lieu de ventiler le coût d'achat d'un immeuble en ses deux composantes: le terrain (non amortissable) et le bâtiment (amortissable). Si la ventilation ne résulte pas des documents, il existe en matière fiscale une présomption simple que la valeur du terrain représente 20% du prix global convenu.

Ad paragraphe (5)

Le capital investi est établi sur base des documents et pièces fournies par le bailleur. Le principe est que le bailleur est présumé disposer des éléments propres à établir le capital investi.

Par contre, si le bailleur ne dispose plus des pièces documentant la réalité du capital investi dans la construction et, le cas échéant, dans les travaux d'amélioration, et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, tant le locataire que le bailleur peuvent prendre l'initiative et charger un expert spécialisé en la matière, en l'occurrence un expert assermenté en bâtiment, de l'évaluation du capital investi dans le logement.

Avec le nouveau texte, il n'y a plus d'obligation pour le bailleur de saisir d'office la commission des loyers compétente.

La partie la plus diligente devra payer les frais de l'expert. Le texte n'exclut néanmoins pas la possibilité pour les parties de charger de commun accord un expert de cette tâche, lesquelles peuvent convenir que chaque partie supportera la moitié des frais encourus.

Sous réserve de quelques précisions, la présomption simple contenue dans la loi modifiée de 1955 est maintenue: en cas de vente, le prix indiqué dans l'acte d'acquisition et les frais de l'acte d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement et de transcription, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté. Ce texte accorde davantage de sécurité juridique.

La preuve contraire est possible. Non seulement l'évaluation de l'expert, mais également la présomption précitée peut être contestée par chacune des deux parties. Ainsi, le locataire peut prouver que le montant indiqué dans l'acte d'acquisition ne peut pas correspondre au capital réellement investi par le propriétaire-bailleur. De même, le bailleur peut démontrer que le prix évalué par l'expert repose sur de faux calculs. En cas d'aliénation du logement, le nouveau propriétaire-bailleur peut prouver qu'il a investi des sommes considérables dans la rénovation ou l'amélioration du logement après l'acquisition du logement et que le capital tel qu'il résulte de l'acte notarié n'est pas le coût réel total des frais qu'il a investis dans le logement.

La commission des loyers compétente ne pourra cependant être saisie de l'affaire que si la partie contestante prouve que l'évaluation, respectivement la présomption, ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable. Cette partie ne devra cependant pas démontrer le capital réellement investi, mais uniquement le caractère nettement surfait ou sous-fait du loyer. Pour mesurer ce caractère surfait ou sous-fait sans pour autant tomber dans des calculs trop difficiles, il suffira de se rapporter à la valeur marchande comparable qui se mesurera par rapport à des objets comparables dans la vicinity. La commission des loyers, saisie conformément à la procédure prévue à l'article 8, retrouvera dans ce cas une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé.

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

Dans l'hypothèse où la construction, respectivement des travaux d'amélioration, ont été exécutés – totalement ou en partie – personnellement par le propriétaire et/ou sa famille ou des amis, le travail personnel fourni doit également être pris en considération.

Ad paragraphes (3), (4) et (6)

Le principe de l'adaptation des loyers ne saurait guère porter à discussion. Il est généralement accepté. En effet, à l'encontre d'autres sortes de placements, l'investissement immobilier comporte des

charges d'entretien du capital et il s'use, c'est-à-dire qu'il doit être amorti, même si c'est à long terme. Or, tant les réparations que le remplacement de l'immeuble se font à prix courants, c'est-à-dire leur coût augmente pendant la période d'exploitation. Il faut donc que le loyer tienne compte de l'évolution du coût de la vie et de la dévaluation de la monnaie.

Pour les logements d'après-guerre, ainsi que pour les logements d'avant-guerre ayant fait l'objet de transformations substantielles en vue d'une amélioration du confort, la réforme de 1987 a prévu plusieurs mécanismes d'adaptations du loyer: la réévaluation du capital investi, le système de la décote ainsi que la possibilité de l'adaptation périodique des loyers.

Sous réserve de quelques ajustements, le présent projet de loi maintient ces mécanismes d'adaptation. Ils sont dorénavant également applicables aux logements d'avant-guerre.

Depuis la réforme de 1987, le capital investi est réajusté à sa valeur au jour de la conclusion du bail en fonction d'un coefficient arrêté par le législateur en matière d'impôts sur le revenu. Le législateur s'est ainsi décidé pour un mécanisme de réévaluation basé sur l'indice des prix à la consommation.

Ce tableau des coefficients de réévaluation est actualisé tous les deux ans dans le cadre de la loi budgétaire, sauf pour le dernier tableau, lequel était contenu dans la loi du 21 décembre 2001 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects.

A l'heure actuelle, il semble admis que l'adaptation du loyer sous une forme ou une autre aux variations du coût de la vie constitue une mesure de pacification des relations entre locataires et bailleurs. Cette adaptation évitera à l'avenir la saisine répétée des commissions des loyers. Elle peut aussi être contrebalancée par une réduction du loyer si le locataire peut invoquer devant la commission des loyers une diminution du confort du logement ou un manque d'entretien. Le locataire n'est dès lors pas lésé.

Etant donné que la réévaluation reste figée en matière de baux à loyer au jour de la conclusion du bail, le système choisi par le législateur de 1987 peut entraîner pour des maisons et des appartements identiques des loyers différents suivant l'année de la conclusion du bail. De plus, le tableau des coefficients de réévaluation est actuellement soumis à une modification biennale, tandis que l'adaptation du loyer se fait en principe par périodes triennales suivant les modalités de l'article 2, point h) de la loi modifiée de 1955. En effet, selon cet article, le loyer fixé conformément aux dispositions légales en vigueur 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 trois ans, calculée à partir du commencement du bail respectif.

Le présent projet de loi prévoit la possibilité de réévaluer le capital investi au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer ainsi que l'adaptation biennale du loyer des logements à usage d'habitation. Il est en effet utile de pouvoir faire coïncider plus facilement la date de mise à jour des coefficients de réévaluation avec celle de l'adaptation du loyer. Cette mesure amène plus d'uniformité dans le régime actuel.

La proposition d'une adaptation annuelle des loyers, préconisée par le Conseil Economique et Social et prévue dans le programme d'action „Logement“ de 2001, n'est donc pas retenue. Une telle adaptation annuelle n'assurerait guère une paix entre le bailleur et le locataire, bien au contraire.

En ce qui concerne l'adaptation du loyer, la période de 2 ans prend fin de plein droit en cas de changement de locataire sauf si le nouveau locataire est le conjoint ayant cohabité avec le locataire, respectivement des descendants, ascendants ou le concubin notoire (p. ex. le partenaire), qui vivaient avec le locataire en communauté domestique au moins dans les 6 mois précédant la date du prédit changement.

Le capital réellement investi réajusté, multiplié par ce taux de 5%, donne le loyer qu'un propriétaire d'un logement à usage d'habitation peut demander à son locataire, conformément à la loi.

Parallèlement à la réévaluation du capital investi, la réforme de 1987 a prévu un élément correcteur de diminution: le système de la décote.

Le système de la décote a pour but de tenir compte de la moins-value du logement loué par suite de la vétusté et d'inciter le bailleur à remplir régulièrement son obligation d'entretien qui lui incombe en vertu du Code civil, afin que dans l'intérêt du locataire le logement loué soit maintenu en bon état. Ainsi, le bailleur n'est pas seulement tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toutes espèces, mais également d'entretenir la chose louée „en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée“ (art. 1719 du Code civil). Pendant la durée du bail, il doit encore faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, à l'exception des réparations locatives ou de menu entretien qui sont à charge du locataire (cf. art. 1754 du Code civil).

Le système actuellement en vigueur prévoit une diminution de plein droit de 10% du capital investi réévalué si la construction du logement remonte à 20 ans ou plus ainsi qu'une nouvelle décote de 10% pour chaque tranche d'âge décennale supplémentaire accomplie. Le manque d'entretien du logement de la part du bailleur est donc sanctionné par une réduction du rendement initial, c'est-à-dire par une baisse du loyer.

Le présent projet de loi prévoit un ajustement du système actuel: dorénavant, le système de la décote commence à jouer 15 ans – et non plus 20 ans – après la construction du logement. Cependant, il n'y a plus de diminution d'office de 10% du capital investi après l'écoulement de la première tranche d'âge. Pour faire coïncider le système de la décote avec les mesures d'adaptation du loyer, le texte prévoit dorénavant une diminution du capital investi réévalué de 2% par période de 2 années supplémentaires.

Une exception est prévue à ce principe. Ainsi, la décote ne sera pas applicable si le bailleur prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Le bailleur bénéficie également d'une compensation avec la décote si ces frais n'atteignent pas, dans la masse de ses investissements, le montant correspondant de la décote. Si ces frais devaient dépasser le montant de la décote, ils seront reportés sur les décotes ultérieures.

Article 4

Cet article est une reproduction actualisée de l'ancien article 3 de la loi modifiée du 14 février 1955.

Le loyer des logements meublés est fonction du mobilier garnissant les lieux loués et plus particulièrement de la quantité et de la qualité du logement en question.

Article 5

Plusieurs alinéas sont repris de l'ancien article 4.

Ad paragraphe (2)

Les termes „forfait“ et „dégradations éventuelles des lieux loués“ ont été échangés par les termes plus appropriés de „garantie locative“ et „autres obligations découlant du contrat de bail“.

En effet, il convient d'étendre le champ d'application de la garantie locative non seulement au paiement du loyer et des dégradations éventuelles des lieux loués, mais également aux autres obligations découlant du contrat de bail. La garantie locative est donc destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail comme, par exemple, le défaut de paiement de charges locatives, la résolution pour inexécution fautive, l'indisponibilité des lieux, le non-respect par le locataire de l'obligation de maintenir le logement en bon état.

L'alinéa 3 du paragraphe (2) constitue une mesure en faveur du locataire qui ne lèse pas le bailleur. Il est clair que la stipulation d'une garantie locative constitue une revendication légitime de la part du bailleur. La possibilité de donner au locataire le droit de remplacer la garantie locative sous forme d'une somme d'argent remise au bailleur lors de la conclusion du bail par celle d'une garantie bancaire (p. ex. caution bancaire, dépôt sur un compte productif d'intérêts) peut réduire la charge financière du locataire. La garantie locative devrait être utilisée pendant la période du blocage de telle manière qu'elle soit productive d'intérêts.

Dans tous les cas où le bailleur exige une garantie locative, l'établissement d'un constat écrit et contradictoire des lieux est obligatoire avant l'emménagement du locataire dans le logement. Ce constat doit être dûment signé par les deux parties lors de la conclusion du bail. En l'absence de ce constat, la garantie locative ne pourra être utilisée pour le paiement des dégradations éventuelles du logement loué.

Ad paragraphe (3)

A côté du loyer proprement dit, le bailleur peut mettre à charge du locataire les montants des charges locatives qu'il justifie avoir payés pour le compte du locataire. Le bailleur ne peut cependant se borner à lui présenter un décompte général. Pour satisfaire aux exigences de la loi, le bailleur est tenu de produire également les quittances/factures – ou une copie de celles-ci – relatives aux dépenses avancées justifiant ainsi avoir déboursé des frais incombant au locataire.

Il peut se révéler que le bailleur demande dans le contrat de bail le versement d'acomptes pour charges locatives dont le montant y fixé dépasse largement les frais réellement exposés par le locataire. Il convient dès lors de prévoir la possibilité d'adaptations du montant des acomptes au cours du bail.

L'alinéa 4 du paragraphe (3) reproduit l'ancien article 4, alinéa 5 de la loi modifiée du 14 février 1955.

Les alinéas 5 et 6 du paragraphe (3) s'appliquent uniquement aux logements locatifs soumis au statut de la copropriété.

De nombreux litiges sont apparus du fait que le bailleur soumet au locataire un décompte qu'il était obligé lui-même de régler au syndicat des copropriétaires et qui correspond à sa quote-part dans un décompte voté en assemblée générale des copropriétaires. Il s'est révélé au cours des dernières années que certains locataires exigent un contrôle de toute la comptabilité d'une résidence par un expert pour imposer ainsi au bailleur la preuve de la régularité des paiements effectués au syndicat des copropriétaires. Or, ces exigences se sont révélées le plus souvent exagérées et de mauvaise foi. Si le bailleur était obligé de payer une facture d'eau qui lui fut soumise par l'administration communale, le paiement de cette facture valait comme justificatif pour exiger le remboursement par le locataire, même si la consommation était incorrecte. Les décomptes dressés par les sociétés chargées à effectuer le calcul de la consommation de chauffage et d'eau chaude ne sont pas mis en doute alors que les décomptes établis par un mandataire du syndicat des copropriétaires, à savoir le syndic, sont régulièrement querellés et ont donné lieu à des procès longs et coûteux. D'une manière ou d'une autre, le bailleur était obligé de déboursier des frais pour le compte du locataire et dès lors, il serait malsain que certaines factures payées par le bailleur puissent être mises en doute alors que d'autres ne peuvent être mises en doute. L'alinéa 5 prévoit ainsi que les postes mentionnés dans le décompte des frais approuvés en assemblée générale des copropriétaires sont présumés justifiés et échus. Il s'agit d'une présomption simple qui peut être renversée par la preuve contraire.

Ad paragraphe (4)

Le paragraphe (4) permet une fixation forfaitaire des acomptes sur charges.

Au cours des dernières années, les praticiens ont dû constater devant les tribunaux une augmentation très sensible des affaires portant sur des discussions interminables au sujet des décomptes pour frais locatifs. Afin de limiter ces discussions, il a paru opportun de confirmer dans le texte légal certaines décisions judiciaires qui ont accepté le montant forfaitaire des avances sur charges. Du moment que ces avances sur charges ne correspondent pas à un loyer déguisé ou à une clause de valeur permettant de contourner les dispositions impératives de la législation en matière de bail à loyer, il doit être possible aux parties de prévoir un montant forfaitaire pour les frais et charges locatives. Les procès qui ont résulté de telles discussions étant toujours longs et coûteux, l'une et l'autre des parties se verra obligée de charger un avocat de la défense de ses intérêts pour un litige dont le montant ne dépasse guère plus un montant de quelques centaines d'euros.

La loi prévoit un garde-fou: il faut que le forfait corresponde à la consommation et aux charges normales du locataire. La possibilité de l'adapter au cours du bail est donnée. En effet, il faut éviter que le locataire soit obligé à la fin de l'exercice de devoir payer un décompte parfois amer au vu de la variation des prix des combustibles que les autorités ont pu constater au cours des dernières années. De même, il se peut que le bailleur constate que le locataire consomme une quantité anormale d'eau et d'électricité par rapport à d'autres ménages et à ce qui peut être raisonnablement estimé d'avance. Une telle adaptation est dès lors dans l'intérêt des deux parties.

Ad paragraphe (5)

Ce paragraphe règle le sort des clauses de valeur. Le texte remanié reprend en grande partie la version proposée par le Conseil d'Etat lors de la réforme de 1987. En effet, le texte actuel manque de clarté juridique.

Les stipulations conventionnelles inscrites dans les baux et destinées à priver d'effet une disposition de la loi sont nulles de plein droit. Il s'agit d'une affirmation du principe selon lequel les loyers des locaux d'habitation ne doivent pas être directement liés aux fluctuations indiciaires. Pour faire disparaître le risque lié à l'évolution des circonstances économiques, la loi prévoit l'adaptation biennale du loyer.

La loi interdit spécialement les clauses de valeur, c'est-à-dire les clauses reflétant l'intention des parties de se reporter, pour la détermination du loyer à payer, à des paramètres extrinsèques constitués par des valeurs faisant varier le loyer en fonction du coût de marchandises ou de prestations de services suivant les fluctuations économiques ou monétaires, dont l'exemple le plus fréquent est celui de la clause indiciaire.

Cependant, le locataire ne peut pas demander le remboursement rétroactif des sommes qu'il a librement et volontairement payées en exécution d'une clause de valeur. Prenons par exemple le cas d'un locataire qui a volontairement payé un loyer indexé qui s'est chiffré en 2000 à 500 euros, en 2001 à 520 euros et en 2002 à 540 euros. Ce locataire ne peut maintenant pas exiger le retour au montant du loyer payé en 2000, tout en exigeant le remboursement du montant total du loyer payé en plus – en raison d'une clause indiciaire – depuis 2000. Ce n'est qu'à partir du moment où le locataire manifeste clairement son intention de contester la validité de la clause illicite du contrat que la nullité de la clause afférente ne pourra commencer à avoir d'effet.

Article 6

A l'instar de la législation actuelle, le projet prévoit l'exclusion des logements de qualité supérieure des dispositions protectrices relatives à la fixation du loyer. Les locataires „de luxe“ ne doivent en effet pas être protégés spécialement.

Est dorénavant considéré comme logement de luxe tout logement avec confort moderne, non standard, dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre-indice cent de l'indice général raccordé à la base 1er janvier 1948 relatif au coût de la vie. Pour le mois de juin 2003, cet indice est fixé à 651,71.

au 1.1.1948: indice = 100 269 euros
mai 2003: indice = 651,71 1.753,0999 euros

Si le loyer mensuel d'un logement est donc supérieur à 1.753,0999 euros, il est considéré comme un logement de luxe et il n'est dès lors pas soumis aux règles de fixation du loyer et des charges prévues par les articles 3 à 5 de la loi.

Le présent article prévoit également une 2e hypothèse dans laquelle un logement peut être qualifié de logement de luxe au sens de la présente loi.

S'il s'agit d'un logement soumis au statut de la copropriété, c'est-à-dire à la législation portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (loi modifiée du 16 mai 1975), la loi considère ce logement comme un logement de luxe si le capital investi, calculé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (5) de la présente loi, par m² de surface utile est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970. Pour l'année 2002, cet indice est fixé à 566,49 euros.

1970: indice = 100 618 euros par m² de surface utile
2002: indice = 566,49 3.500,9082 euros par m² de surface utile

La surface utile est calculée conformément aux dispositions de la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété (législation relative au „*cadastre vertical*“). La surface utile d'un lot privatif distinct dans un immeuble soumis au statut de la copropriété est constituée par la surface réelle à l'intérieur des gros murs, l'épaisseur des murs mitoyens non-porteurs étant comptée pour la moitié, les murs porteurs exclus et les cloisons incluses.

S'il s'agit d'un logement non soumis au statut de la copropriété, c'est-à-dire une maison unifamiliale par exemple, la loi le considère comme un logement de luxe si le capital investi par m² de surface utile d'habitation est supérieur à 450 euros, valeur au nombre indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970. La valeur de l'indice pour l'an 2002 a été fixée à 566,49.

1970: indice = 100 450 euros par m² de surface utile d'habitation
2002: indice = 566,49 2.549,205 euros par m² de surface utile d'habitation

Dans ce cas, la surface utile d'habitation est calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, en l'occurrence l'article 7, paragraphe (3) du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les meures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Ce article 7 prévoit que la surface utile d'habitation comprend l'entièreté de la surface de logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, c'est-à-dire la cuisine, la salle de bains, le living/séjour, les chambres, les escaliers, etc. Les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes sont à prendre en considération à condition que la hauteur minimum de la mansarde soit (en moyenne) d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une fenêtre d'au moins 0,50 mètre sur 0,75 mètre. Sont exclus les garages, les ateliers ou autres dépendances professionnelles, les caves et greniers (au sens de débarras) non utilisés à des fins d'habitation.

Il suffit que l'un des deux seuils soit dépassé pour qu'un logement puisse être considéré comme logement de luxe: il faut soit un dépassement de la limite du loyer mensuel, soit un dépassement de la limite du capital investi par m² de surface utile, respectivement de surface utile d'habitation, pour que les dispositions légales sur la fixation du loyer ne s'appliquent pas.

Le choix de l'indice des prix de la construction à appliquer dépend de la date de construction du logement. Si le logement a été construit en 2 ans (p. ex. 2001 et 2002), il faut prendre la moyenne des indices fixés pour 2001 et 2002.

Il faut également que le contrat de bail prévoit *expressis verbis* qu'il s'agit d'un logement de luxe au sens de la loi et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5 de la loi.

La charge de la preuve du dépassement d'un des seuils fixés par la loi incombe au bailleur.

La fixation du loyer de la catégorie des logements de luxe est laissée à la libre discrétion des parties concernées. En conséquence, une clause de valeur est ici parfaitement licite.

Ces locataires de logements de luxe ne bénéficient pas de la prorogation légale des baux, prévue par l'article 12 de la loi.

Il convient de donner quelques exemples pour expliquer l'application pratique de l'article 6.

Exemple 1:

Un bailleur donne un logement en bail pour un loyer de 1.800 euros par mois, y non compris les charges, à un moment où l'indice général du coût de la vie est de 651,71.

Pour qu'il s'agisse d'un logement de luxe au sens de la loi, il faut que le montant du loyer mensuel dépasse 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948. Avec un indice de 651,71, il doit dépasser 1.753 euros.

Le loyer mensuel est donc supérieur au seuil fixé par la loi et les articles 3 à 5 de la loi ne sont, en principe, pas applicables. Si le contrat de bail contient une clause stipulant qu'il s'agit d'un logement au sens de l'article 6 et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5 de la loi et s'il n'y a aucun doute quant au confort moderne, non standard du logement, celui-ci est à considérer comme un logement de luxe.

Exemple 2:

Un logement avec confort moderne et non standard, soumis au statut de la copropriété, a été construit au cours des années 2001 et 2002 avec un capital investi de 3.200 euros par m² de surface utile.

En 1970, la valeur de l'indice des prix de la construction était 100.

Au 31 décembre 2001, la valeur du nombre-indice est fixée à 552,23.

Au 31 décembre 2002, la valeur du nombre-indice est fixée à 566,49.

Le texte légal prévoit une limite de 618 euros, valeur au nombre 100 de l'indice du coût de la construction en 1970.

En 2001, cette limite est de: $618 \times 5,5223 = 3.412,7814$ euros

En 2002, elle est de: $618 \times 5,6649 = 3.500,9082$ euros

La moyenne des indices est donc de: $(3.500,9082 + 3.412,7814) : 2 = 3.456,8448$.

Etant donné que le capital investi dans le logement en 2002 (3.200 euros/m²) ne dépasse pas la limite légale (moyenne) prévue pour un tel type de logement construit au cours des années 2001 et 2002, le logement tombe sous le champ d'application des articles 3 à 5 de la loi. Le loyer demandé par le bailleur pour un tel logement ne peut être supérieur à un taux annuel de 5% du capital investi.

Exemple 3:

Une maison unifamiliale de luxe avec 160 m² de surface utile d'habitation a été construit en 1960 avec un capital investi de 50.000 euros. Cette maison a été complètement réaménagée et modernisée en 1995 pour un montant de 150.000 euros.

En 1970, la valeur de l'indice des prix de la construction était 100.

Au 31 décembre 2002, la valeur du nombre-indice est fixée à 566,49.

Le texte légal prévoit une limite de 450 euros, valeur au nombre 100 de l'indice du coût de la construction en 1970.

Pour 2002, cette limite est de: $450 \times 5,6649 = 2.549,205$ euros.

Il faut donc que le montant total du capital investi par m² de surface utile d'habitation soit supérieur à 2.549,205 euros pour que la maison en question puisse être considérée comme un logement de luxe au sens de la loi.

Le coefficient de réévaluation pour la période de 1960 à 2002 est de 4,65.

Le capital initialement investi en 1960 était de 50.000 euros.

En 2002, le capital initialement investi réévalué est de: $50.000 \times 4,65 = 232.500$ euros.

En 1995, il y a eu réaménagement et modernisation de la maison pour 150.000 euros. En appliquant le coefficient de réévaluation pour la période de 1995 à 2002 (1,08), on arrive à un capital investi (supplémentaire) réévalué de 162.000 euros.

Montant total du capital investi réévalué : $232.500 + 162.000 = 394.500$ euros.

Le montant total du capital investi par m² de surface utile d'habitation est donc de: $394.500 : 160 = 2.465,625$ euros.

Ce montant est donc inférieur au seuil légal de 2.549,205 euros. Par conséquent, la maison unifamiliale n'est pas un logement de luxe au sens de la loi. Elle tombe sous le champ d'application des articles 3 à 5 de la loi.

Article 7

Cet article concerne l'organisation des commissions des loyers.

Les commissions des loyers constituent un instrument utile de règlement à l'amiable des conflits et continueront, comme dans le passé, à éviter des recours judiciaires.

Etant donné que la mission confiée par l'Etat aux commissions des loyers consiste à concilier deux parties, sinon à prendre une décision susceptible de recours, et, le cas échéant, à procéder à un arbitrage, il est nécessaire de garantir l'objectivité et le professionnalisme de ces commissions. A cet effet, il est proposé de faire une distinction entre les „grandes“ et les „petites“ communes. La limite est fixée à 6.000 habitants. Ont notamment plus de 6.000 habitants les communes de Luxembourg, Esch-sur-Alzette, Dudelange, Differdange, Schifflange, Bettembourg, Pétange, Ettelbruck, Diekirch. Une commune est à considérer comme une commune de plus de 6.000 habitants si le dépassement de la limite de 6.000 habitants pour une commune donnée résulte de données officielles publiées par le STATEC.

A l'heure actuelle, toute commune du Grand-Duché est obligée d'avoir au moins une commission des loyers. Or, comme il existe bon nombre de petites communes où il n'y a que très rarement une affaire relevant de la compétence de la commission des loyers, il convient de ne plus maintenir cette obligation. En effet, la grande majorité de ces affaires ne concerne que les commissions des loyers de quelques grandes communes du pays.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, il est dès lors préférable de ne prévoir qu'un nombre restreint de commissions des loyers. Pour des raisons notamment de transparence, la zone de compétence territoriale ainsi que le siège de ces commissions des loyers seront fixées dans le cadre d'un règlement grand-ducal. Ce règlement grand-ducal s'orientera sur les régions d'aménagement prévues par les dispositions du chapitre II, intitulé „Programme directeur d'aménagement du territoire“, de la loi du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

Chaque commission des loyers doit être composée, comme dans le passé, de trois membres effectifs, à savoir un président et deux assesseurs. Trois membres suppléants devront également être nommés. La durée de leur mandat renouvelable est de 6 ans et va de pair avec les mandats des membres des conseils communaux.

Afin de garantir les compétences nécessaires, il serait évidemment souhaitable que le président de la commission, respectivement son suppléant, dispose d'une formation appropriée ou au moins d'une bonne expérience en la matière.

Pour toutes les communes de 6.000 habitants ou plus, les membres de chaque commission sont nommés par le conseil communal, sous l'approbation du ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les indemnités et frais de fonctionnement de ces commissions sont à charge des communes respectives.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, les membres des commissions des loyers sont nommés, démissionnés, révoqués et remplacés suivant des dispositions inspirées de celles prévues pour

les membres du comité d'un syndicat de communes par l'article 7 de la loi du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes. En effet, pour les communes en question, il n'y aura qu'un nombre limité de commissions des loyers. La composition de ces commissions des loyers peut comprendre des membres résidant dans des communes différentes situées dans la zone de compétence territoriale concernée.

Etant donné la rareté des affaires relevant de la compétence des commissions des loyers dans ces communes de moins de 6.000 habitants et pour simplifier dans la mesure du possible la répartition des frais entre les différentes communes concernées, les indemnités et frais de fonctionnement de chaque commission sont répartis d'une façon égale entre ces communes. Par conséquent, lorsqu'une commission est compétente territorialement pour 6 communes, chaque commune est tenue de payer un sixième des indemnités et frais de fonctionnement de la commission.

Les montants des indemnités revenant aux membres et secrétaires de toutes les commissions des loyers seront fixés par la voie d'un règlement grand-ducal.

Article 8

L'article 8 reproduit dans ses grandes lignes les articles 7 et 8 de la loi modifiée du 14 février 1955. Quelques modifications importantes ont cependant été apportées à ces articles.

Avant de pouvoir adresser une requête à la commission des loyers, il faut que le réclamant notifie d'abord son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la demande devant la commission. Il est en effet utile de suivre l'état initial de la jurisprudence qui retenait jusqu'au début des années '90 que l'absence d'une demande préalable adressée aux cocontractants pour modifier le loyer devrait justifier une irrecevabilité de la demande adressée à la commission des loyers. Etant donné qu'une requête adressée à la commission peut créer une situation conflictuelle importante, il est opportun d'imposer aux parties une tentative d'arrangement préalable à la convocation de la commission des loyers.

La requête devant la commission des loyers n'est dorénavant plus recevable pendant les douze premiers mois du bail. Le texte actuel prévoit un délai de six mois. En effet, une telle modification est nécessaire étant donné que dans bon nombre de cas, des locataires de mauvaise foi ont accepté lors de la conclusion du bail un certain montant du loyer pour ensuite, immédiatement après le délai prescrit de six mois, intenter une action en diminution du loyer devant la commission des loyers. Pour limiter les conflits – et pour assurer la „paix“ – entre les parties en début du bail, il convient dès lors d'augmenter le délai d'irrecevabilité de la requête de six à douze mois.

Même si la procédure devant la commission des loyers n'est pas une procédure judiciaire, mais une procédure en recherche d'une conciliation entre les parties, elle devrait néanmoins respecter un minimum de règles pour assurer le droit de la défense et le principe du contradictoire. Par conséquent, il est jugé utile d'intégrer dans le présent article des délais de convocation et des modalités de convocation, qui, sans être trop contraignants, répondent à des exigences de sécurité juridique. Il a paru utile de prévoir que la convocation se fasse à personne, et si une des parties n'a pas pu être touchée personnellement, de procéder à une reconvoication, laquelle ne doit plus être reçue personnellement par toutes les parties. Il a été constaté trop souvent que l'une ou l'autre des parties essayait d'avoir un quelconque avantage en introduisant sa requête quelques jours avant le départ en vacances de l'autre partie, ce qui enlevait à l'autre partie la possibilité de faire valoir ses arguments devant un organisme non judiciaire. Il a aussi été constaté à de nombreuses reprises que la partie adverse est convoquée devant la commission des loyers sans qu'elle a obtenu une copie de la requête. Or, c'est justement la requête devant la commission des loyers qui limite l'étendue des débats et dès lors il semble que c'est un droit fondamental pour la partie défenderesse de connaître l'amplitude exacte de la demande.

Article 9

Cet article constitue une reproduction actualisée de l'article 9 de la loi modifiée du 14 février 1955.

Il convient de rappeler la mission uniquement conciliatrice des commissions des loyers. Elles ne constituent pas des juridictions d'exception et elles n'exercent donc aucun pouvoir judiciaire, tout en étant cependant investies d'un certain pouvoir de décision.

Que la commission des loyers puisse charger exceptionnellement un expert/consultant pour éclaircir l'une ou l'autre des questions soulevées devant la commission des loyers a toujours été accepté et dès lors la nouvelle disposition prévue à cet effet n'innove pas fondamentalement. En ce qui concerne les

frais engendrés par une expertise, ils ne sont pas à charge de la commission, mais à charge des parties selon l'issue de l'affaire. La partie requérante doit cependant faire l'avance des frais.

La copie du procès-verbal de la commission, lequel doit être dûment signé par les membres de la commission, est à envoyer par lettre recommandée aux parties, et ceci dans les meilleurs délais possibles. Cette lettre doit dorénavant maintenant également contenir les indications suivantes: l'existence du recours ouvert contre la décision; le délai imparti pour l'intenter; l'autorité ou la juridiction à laquelle il doit être adressé; la manière dans laquelle il doit être introduit, notamment si le ministère d'avocat est requis ou non. Si ces informations ne sont pas données, le délai pour introduire un recours contre la décision de la commission des loyers ne commence pas à courir. Il convient en effet d'éclaircir les parties sur les droits et moyens qu'ils ont de par la loi pour agir éventuellement contre une décision de la commission des loyers.

Etant donné qu'en vertu d'un règlement grand-ducal d'exécution de la présente loi, il y a lieu d'instituer un certain nombre de commissions locales des loyers, que la création de ces commissions est essentielle à l'application de la présente loi, il semble inopportun de garder la première partie du dernier alinéa de l'article 9 de la loi modifiée de 1955.

Le texte prévoit une nouveauté: les parties ont dorénavant la possibilité de charger la commission des loyers d'une mission d'arbitrage.

Article 10

Les décisions de la commission des loyers, prises sur base de critères légaux et réglementaires, n'ont pas le caractère d'une décision judiciaire. Elles ne peuvent partant acquérir l'autorité de chose jugée. Ces décisions ne tirent leur force obligatoire que de l'acceptation expresse ou tacite qui en est faite par les parties.

Le délai actuel de 15 jours pour intenter un recours contre la décision de la commission des loyers devant le juge de paix du lieu de la situation du logement est trop court. Un délai d'un mois semble plus approprié.

Si une partie n'a pas introduit d'action contre cette décision dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission, elle est censée l'avoir acceptée (y compris les frais éventuels à sa charge) et elle ne pourra ultérieurement en cours d'instance, dans le cadre d'un recours introduit contre la décision de la commission des loyers par le locataire, conclure à l'augmentation ou la modification du loyer. L'absence de recours contre la décision dans le délai prescrit fait donc présumer de manière irréfutable l'acceptation de la décision de la commission. Il y aura donc davantage de sécurité juridique.

Article 11

L'application d'une hausse du loyer par tiers annuels constitue une mesure sociale destinée à éviter des cas de rigueur.

La possibilité de dénoncer le bail dans la même situation nonobstant les stipulations du bail va dans le même sens. L'équité exige en effet que le locataire qui du fait de la loi se voit imposer une augmentation du loyer, bénéficie du droit de résiliation. Il est bien entendu que ce bénéfice n'est accordé qu'aux locataires dont le bail est régi par la présente loi.

En cas dénonciation du bail par le locataire, les dispositions sur la prorogation légale des loyers ou sur les sursis ne sont évidemment plus applicables.

Article 12

Ad paragraphe (1)

Ce paragraphe prévoit que dorénavant les baux verbaux à usage d'habitation principale sont présumés conclus à durée indéterminée. La même solution fut d'ailleurs déjà retenue par les tribunaux.

Ad paragraphe (2)

Le paragraphe (2) consacre le principe de la prorogation légale des baux qui viennent à cesser, principe déjà contenu dans la loi de 1955. Les principales caractéristiques de cette mesure sociale sont les suivantes:

- la prorogation légale porte atteinte à la liberté contractuelle dans l'intérêt du locataire, alors que celui-ci n'est en fait plus lié par les termes du contrat prévoyant la durée, et le congé sera, le cas échéant, sans effet;

- la prorogation continuera aussi longtemps que le bailleur ne se trouve pas dans un des trois cas mettant obstacle à la loi;
- elle est légale et joue de manière automatique sans que le locataire soit obligé de la demander en justice;
- elle a pour effet de faire continuer le bail aux mêmes conditions qu’antérieurement, sauf que le bail prorogé est un bail à durée indéterminée.

Le texte introduit de nouvelles dispositions relatives à la prorogation légale.

En effet, dorénavant, les locataires de logements de luxe seront exclus de cette protection alors que ces derniers sont censés suffisamment armés pour assurer eux-mêmes leur protection dans le cadre des négociations de leur contrat.

Le système de la prorogation légale est maintenu, mais le besoin personnel du propriétaire, qui fait échec à la prorogation, est étendu à tous les membres de la famille jusqu’au 3e degré inclusivement.

Dorénavant, toute forme d’occupation interrompt la prorogation. Le propriétaire-bailleur peut donc invoquer un besoin à usage professionnel.

C’est le bailleur qui doit prouver le besoin personnel qu’il invoque. Cette charge de la preuve est cependant atténuée par une jurisprudence unanime qui admet que le bailleur est cru en sa parole, sauf si son affirmation est contredite par un élément de la cause. Le besoin personnel doit paraître plausible. L’existence du besoin personnel est appréciée souverainement par le juge du fond.

Tout comme sous le régime de la loi actuelle, le transfert de propriété d’un logement ne vaudra pas motif grave et légitime qui ferait cesser le bail.

Ad paragraphe (3)

Dans son avis du 7 juillet 1999 sur les problèmes liés au logement, le Conseil Economique et Social a jugé la procédure de déguerpissement inscrite à l’article 18 de la loi modifiée de 1955 comme étant laborieuse, coûteuse et peu efficace.

Le nouveau texte se base sur la proposition avancée par le Conseil Economique et Social. L’idée du Conseil Economique et Social est de prévoir dans les cas de besoin personnel un terme précis auquel le besoin propre pourra être exercé au plus tard, alors qu’aujourd’hui, ce besoin propre est souvent largement repoussé par voie des recours judiciaires. Il y aura donc davantage de sécurité juridique. En contrepartie, le locataire pourra profiter d’un délai de résiliation effectif jusqu’à 18 mois au maximum.

Concernant le texte prévu au paragraphe (3), il convient de noter ce qui suit:

- le délai de résiliation initial est de 6 mois;
- la lettre de résiliation doit être étoffée de manière à permettre à la fois au locataire et au juge de paix de juger le bien-fondé de la demande;
- après expiration du délai initial de 6 mois, le locataire devrait quitter les lieux, à moins qu’il ne s’y oppose en invoquant, au cours des 3 premiers mois après réception de la lettre de résiliation du contrat de bail, un motif réel et sérieux;
- ce motif réel et sérieux n’est donné que dans les 3 cas de figure suivants:
 - construction ou acquisition avec transformation d’un logement propre
 - location d’un logement en construction ou en transformation
 - démarches utiles et étendues en vue de la recherche d’un nouveau logement;
- le juge devra constater sommairement si la demande est contestable et contestée ou non; si le motif invoqué est réel et sérieux, il accorde une prolongation du délai de résiliation pouvant aller jusqu’à 12 mois; dans ce cas, la faveur du sursis prévue aux articles 16 à 18 n’est plus applicable; le délai de résiliation supplémentaire ne pourra donc plus être prolongé;
- au cas où le juge de paix a accordé une prolongation du délai de résiliation, ce même jugement vaudra de droit titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l’écoulement du délai y fixé; le bailleur ne devra donc plus demander un titre exécutoire par après;
- le délai de résiliation supplémentaire accordé par le juge est à considérer comme délai de déguerpissement après lequel le locataire doit avoir quitté le logement;
- si au cours des 3 premiers mois après réception de la lettre de résiliation du contrat de bail, le locataire n’a pas demandé une prolongation du délai de résiliation, le bailleur peut, après ces 3 mois,

demander au juge de paix un titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé après l'écoulement du délai de résiliation de 6 mois; il est évident que le locataire condamné à déguerpir peut encore demander des sursis conformément à l'article 16.

Ad paragraphe (4)

Les dispositions relatives aux logements de service restent inchangées.

Ad paragraphe (5)

Ce paragraphe est la reproduction de l'article 15, alinéa 1er de la loi de 1955.

Article 13

L'évolution des mœurs et de la société a amené le législateur à étendre, respectivement à spécifier le maintien du contrat de bail en cas de décès du locataire. L'article 1742 du Code civil retient toujours que le contrat de bail est maintenu en cas de décès du locataire mais il n'était pas stipulé dans le chef de qui le contrat de bail devait être maintenu. Dès lors, le contrat de bail pouvait théoriquement être maintenu dans le chef de l'héritier du défunt même si l'héritier n'habitait pas dans le logement. Cette situation ne correspond pas à la vérité sociale et il y avait lieu de préciser les personnes qui pouvaient faire valoir le maintien du contrat de bail.

L'article 13 introduit une protection nouvelle au profit du conjoint ou des autres membres de la famille du locataire décédé. Des cas de rigueur seront ainsi évités à l'avenir.

Il a été estimé utile de maintenir également une relation contractuelle dans le chef des personnes qui ont subi le départ du locataire et qui pourraient ainsi se retrouver dans le statut d'occupants sans droit ni titre. Toutefois, afin d'éviter des abus, il est opportun de maintenir la responsabilité entre le locataire originaire et le locataire secondaire. En effet, en n'imposant pas une telle responsabilité solidaire, le locataire qui abandonne le logement pour le laisser aux autres occupants se retrouverait dans une situation plus confortable que le locataire qui régulariserait sa situation moyennant une cession du contrat de bail en bonne et due forme.

L'intérêt du propriétaire-bailleur est sauvegardé dans la mesure où il ne perd pas ses droits contre le locataire, dans la mesure où le bail est transformé en bail à durée indéterminée, ce qui l'autorise à dénoncer le bail avec délai de résiliation dans les hypothèses visées à l'article 12.

Sont bénéficiaires de cette protection non seulement le conjoint ayant cohabité avec le locataire, mais également les enfants, les grands-parents ou toute autre personne vivant en communauté de vie avec le locataire (p. ex. le partenaire).

Afin d'éviter des abus à ce sujet, il semble opportun de prévoir que la personne – à l'exception du conjoint – qui entend se prévaloir du contrat de bail du titulaire défunt doit prouver cumulativement les deux conditions suivantes:

- avoir vécu ensemble avec le locataire dans le logement pendant une période d'au moins 6 mois précédant la date de l'abandon du domicile ou du décès du locataire;
- avoir déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

Cet article tient compte d'un phénomène de société – „les ménages libres“ – qui est constaté de plus en plus souvent de nos jours. Beaucoup de jeunes gens, mais également bon nombre de personnes âgées, vivent aujourd'hui ensemble pour une période déterminée ou indéterminée, et ceci sans être liées par les liens du mariage.

Il peut s'agir de couples hétérosexuels ou homosexuels, mais également d'autres relations familiales où un descendant ou un ascendant vit avec le titulaire du contrat de bail en ménage. Les personnes habitant avec le locataire ne sont souvent pas nommément prévues dans le contrat de bail et – vu leurs liens avec le locataire – il a dès lors été jugé utile de leur réserver une protection pour les cas où le locataire décède respectivement abandonne le logement.

Article 14

Dorénavant, le juge sera libre de fixer le montant des dommages et intérêts redus au locataire en cas de non-occupation des lieux antérieurement loués aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail. Aucune indemnité ne sera due si le fait de ne pas avoir occupé les lieux conformément à la déclaration initiale est dû à un événement imprévisible. Un cas de force majeure n'est plus requis.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le tribunal constate que le motif invoqué était fallacieux que le montant des dommages et intérêts ne pourra être inférieur à un an.

Le texte proposé tient compte de la jurisprudence.

Article 15

L'article 15 reproduit les dispositions de l'ancien article 15 sur le droit de préemption du locataire dont le bail court depuis au moins 18 ans. Il est bien entendu que le droit de préemption n'appartient qu'au locataire qui a lui-même habité les lieux loués en vertu d'un contrat de bail ayant couru depuis 18 ans au moins et les habite toujours au moment où le propriétaire-bailleur entend vendre le logement.

L'application pratique de l'ancien texte pose cependant problème lorsque le vendeur envisage de procéder à une vente en bloc d'un immeuble de rapport dont une partie est occupée depuis plus de 18 ans par un locataire à des fins privées. A supposer que ce locataire souhaite exercer son droit de préemption, une vente en bloc devient impossible. Pour cette raison, il est maintenant précisé dans le texte que le droit de préemption ne peut être exercé que dans la mesure où l'objet du bail est un immeuble loué en totalité à un locataire unique ou qu'il s'agit d'un appartement isolé se trouvant dans un immeuble en copropriété indivise.

En cas de vente faite en violation du droit de préemption, la vente demeure valable. Le locataire lésé pourra toutefois réclamer des dommages-intérêts qui ne pourront être inférieurs à ceux prévus à l'article 14, alinéa 3.

Article 16

La possibilité de demander des sursis en cas de condamnation à déguerpir est maintenue dans le nouveau projet de loi.

La pratique a montré que des locataires peu soucieux ont utilisé abusivement toutes les voies de recours pour solliciter après des mois voire des années de procédure des sursis à exécution.

Afin d'éviter de tels agissements, il est opportun de refuser le sursis aux personnes qui ont interjeté appel contre une décision de déguerpissement et dont l'appel a été rejeté pour un moyen procédural, sinon qui a été déclaré irrecevable ou non fondé.

L'ancienne version de l'article 18, alinéa 2 ouvrait la porte à un certain nombre d'abus en ce que des locataires condamnés à déguerpir des lieux n'effectuaient les recherches pour trouver un nouveau logement qu'*in extremis* de façon qu'ils ne pouvaient pas trouver en temps utile un nouveau logement et qu'ils pouvaient ainsi espérer obtenir un nouveau sursis sans avoir utilement recherché un nouveau logement. La partie condamnée à déguerpir devra dorénavant effectuer des recherches sérieuses et étendues en vue d'un nouveau logement pour pouvoir justifier une demande de sursis à exécution.

Le juge de paix saisi d'une demande de sursis ne devrait donc accorder le sursis qu'à l'occupant de bonne foi. Le texte proposé permettra au juge de paix de prendre en considération tous les éléments de la cause et de nuancer sa décision.

Pendant la période du sursis, les parties restent tenues à toutes les obligations découlant du bail original, étant donné que le bail – qui en principe aurait pris fin – est prorogé judiciairement pendant la durée du sursis.

L'expérience a montré que par le passé, certains locataires et leurs avocats ont abusé des recours en justice, en utilisant des moyens dilatoires de toutes sortes, pour obtenir une prolongation en fait injustifiée de leur occupation. La hantise des procédures judiciaires a manifestement découragé certains investisseurs de bonne foi à orienter leurs investissements vers l'acquisition d'immeubles destinés à la location.

Pour éviter dorénavant ces abus, il a paru légitime de supprimer le recours à cette procédure dans l'hypothèse où la procédure judiciaire a déjà duré plus d'un an.

En tenant compte du fait que 3 mois se sont écoulés au minimum entre la date de dénonciation du bail et la saisine des juridictions, le locataire condamné à déguerpir pourra ainsi, le cas échéant, bénéficier d'un délai de 15 mois avant l'exécution du jugement. Sa protection est ainsi suffisamment assurée.

Une exception est prévue en cas de vente d'un logement loué. A ce sujet, il convient de préciser ce qui suit:

- pour pouvoir bénéficier de cette dérogation, le nouveau propriétaire-bailleur doit, dans les 3 mois de la date de l'acte notarié d'acquisition du logement, envoyer au locataire une lettre de résiliation,

laquelle doit informer le locataire qu'il veut occuper le logement lui-même, respectivement qu'il veut le faire occuper par un membre de sa famille jusqu'au 3e degré inclusivement (hypothèse du besoin personnel prévue par l'article 12, paragraphe (2), point a.);

- la procédure est celle prévue par l'article 12, paragraphe (3):
 - le délai de résiliation est de 6 mois;
 - si au cours des 3 premiers mois après réception de la lettre de résiliation du contrat de bail, le locataire demande une prolongation du délai de résiliation en invoquant un motif réel et sérieux, le juge lui accorde une prolongation du délai de résiliation pouvant aller jusqu'à 6 mois; dans ce cas, la faveur du sursis n'est plus applicable;
 - si au cours des 3 premiers mois après réception de la lettre de résiliation du contrat de bail, le locataire n'a pas demandé une prolongation du délai de résiliation, le bailleur peut, après ces 3 mois, demander au juge de paix un titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé après l'écoulement du délai de résiliation de 6 mois; le locataire condamné à déguerpir peut encore demander des sursis conformément aux premiers alinéas de l'article 16; le juge de paix ne peut cependant plus accorder un sursis qui dépasserait le dernier jour du délai de 12 mois à compter de la date où le locataire a été informé par le nouveau propriétaire-bailleur par lettre de résiliation;
- la décision du juge de paix statuant sur le déguerpissement du locataire vaudra de droit titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de 12 mois à compter de la date où le locataire a été informé par le bailleur.

Articles 17 et 18

Les articles 17 et 18 reproduisent les articles 19 et 20 de la loi modifiée du 14 février 1955.

Articles 19 à 26

Sous réserve de quelques ajustements, les dispositions des articles 21 à 26, 28 et 30 de la loi actuelle sont reprises.

Vu le libellé actuel de l'article 3, 3^o du Nouveau Code de procédure civile, tel que modifié par la loi du 1er août 2001, l'article 27 de la loi modifiée de 1955 n'est pas repris.

Dans le passé, il a été soutenu que le contrat de bail devait être enregistré pour que l'huissier de justice puisse signifier son acte. L'affaire, qui a fait couler beaucoup d'encre, se trouve actuellement réglée par une interprétation du Ministère des Finances. Il est maintenant précisé de manière non équivoque dans les articles 20 et 25 que toute demande est recevable même si le contrat de bail à la base de la demande n'a pas été enregistré.

Il n'est plus opportun de maintenir les dispositions de l'ancien article 29 relatif au recours en cassation dans la loi. Elles ont, par conséquent, été supprimées.

Article 27

Cet article est la reproduction actualisée de l'ancien article 31. La mission légale des communes d'assurer dans la mesure du possible le logement à toute personne domiciliée sur leur territoire y est consacrée.

Article 28

L'article 28, paragraphe (1) contient les dispositions de l'article 39 de la loi de 1955, lequel est resté lettre morte à ce jour.

Contrairement à l'ancien texte, la loi prévoit maintenant expressément des sanctions en cas de violation des dispositions relatives à l'interdiction de transformer des habitations en bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal. C'est précisément ce phénomène de conversion de logements en bureaux et locaux à usage commercial qui a accentué le manque de logements, et notamment sur le territoire de la commune de Luxembourg.

Il ne faut pas une pénurie de logements pour que le texte s'applique. Une jurisprudence avait limité son application aux seuls cas de pénurie de logements résultant soit d'une constatation officielle émanant du conseil communal compétent, soit d'une situation de fait dûment établie.

Le paragraphe (2) est une version actualisée de l'alinéa 1er de l'ancien article 33 de la loi sur les baux à loyer relatif à l'obligation de déclarer les immeubles et parties d'immeubles non occupés. Il s'agit

d'une mesure permettant à chaque commune d'agir contre l'inoccupation de logements situés dans la commune concernée. La loi prévoit également des sanctions en cas d'inobservation du texte. Comme pour la disposition prévue au paragraphe (1), il ne faut pas de pénurie – locale ou générale – de logements pour que la commune puisse agir. Conformément à ce qui a été annoncé dans le programme d'action „Logement“ fin 2001, la loi prévoit donc dorénavant l'obligation générale de déclarer aux autorités communales les logements non occupés.

Les dispositions relatives au changement d'affectation d'un logement et à la non-occupation de logements sont des mesures indispensables pour augmenter l'offre de logements et pour lutter contre la pénurie de logements.

Les autres mesures prévues par le chapitre V de la loi de 1955 et destinées à remédier à la pénurie des logements, en l'occurrence les articles 32, 34 à 38 et 40, n'ont pas été reprises. En effet, il n'y a plus aucun intérêt de maintenir des dispositions sur la réquisition d'immeubles dans une législation sur les baux à loyer. Elles ont plutôt leur place dans la loi générale sur les réquisitions.

Les travaux parlementaires sur la loi du 14 février 1955 avaient déjà stipulé que les mesures pour remédier à la pénurie des logements n'avaient leur place dans la loi qu'aussi longtemps qu'elles étaient encore indispensables. Le Conseil d'Etat, dans un avis du 9 octobre 1953, avait estimé que la législation sur les réquisitions „pourra être abrogée dans un prochain avenir, alors qu'il est à prévoir qu'elle ne sera plus guère appliquée“. Dans son avis du 7 juillet 1999 sur les problèmes liés au logement, le Conseil Economique et Social s'est également prononcé pour la suppression desdites dispositions.

Article 29

Cet article prévoit la possibilité pour une commune de demander auprès de leurs habitants des renseignements relatifs notamment au montant du loyer et des charges locatives afin de pouvoir établir – si souhaité par les autorités communales – un cadastre des loyers.

Un cadastre des loyers, une sorte de „*Mietspiegel*“ tel qu'il existe actuellement déjà en Allemagne, peut être établi dans le but de connaître le niveau moyen des loyers demandés pour les différents types de logements dans la commune ou une partie de celle-ci.

Après l'établissement d'un tel cadastre des loyers, toute personne intéressée a la possibilité de s'adresser à la commune pour connaître le niveau moyen des loyers dans celle-ci.

Articles 30 et 31

Les articles 30 et 31 reproduisent les articles 41 et 41-1 de la loi modifiée du 14 février 1955.

Compte tenu de difficultés d'interprétation de l'ancien texte, il est maintenant précisé dans la loi que dans le cas où une personne expulsée n'habite pas le rez-de-chaussée, la commune s'occupe du déplacement des biens meubles de la personne expulsée des étages de l'immeuble vers le rez-de-chaussée. Dans le passé, il y a en effet eu plusieurs cas où les services communaux et l'huissier en charge des opérations de déguerpissement se disputaient à propos de la personne à qui incombe la charge du déplacement des meubles de l'étage de l'immeuble vers le rez-de-chaussée.

Le paragraphe (18) de l'article 31 est une disposition nouvelle. A côté de la procédure actuelle, la commune a dorénavant la possibilité d'obtenir l'autorisation de disposer des biens meubles entreposés sans devoir passer via une procédure judiciaire, laquelle peut s'avérer trop lourde compte tenu de la valeur des intérêts en jeu.

En effet, l'expérience a montré que les biens meubles déposés dans les locaux communaux en application de l'article 41-1 de la loi modifiée de 1955 ont été le plus souvent de moindre valeur.

Si après l'écoulement d'un délai d'au moins 6 mois à partir du dépôt des meubles dans un local et suite à deux sommations envoyées par la commune à la personne expulsée par lettre recommandée, la personne expulsée ne retire toujours pas ses biens dans le délai de 15 jours indiqué dans la 2e sommation, il est présumé d'une manière irréfragable que la personne expulsée a renoncé à réclamer la restitution des biens entreposés. Ces biens deviennent alors la propriété de la commune qui peut les vendre à son profit.

Les biens meubles d'une certaine valeur sont dans la très grande majorité des cas déplacés par la personne condamnée au déguerpissement. A supposer que pour une raison ou une autre un bien de quelque valeur n'aurait pas pu être déplacé par la personne expulsée, celle-ci ne manquerait certainement pas de se manifester auprès des autorités communales, et au plus tard après la réception de la 2e sommation.

Le présent article vise à concilier au maximum les intérêts tant de la personne expulsée que de la commune obligée de prendre en charge l'entreposage des biens meubles.

Article 32

Ad 1° à 4°

Au Grand-Duché, la réglementation du bail commercial manque de cohérence et certaines dispositions de la loi de 1955 mériteraient être reprises dans le Code civil. Dès lors, la création d'une section spéciale réservée au seul bail commercial permettra au législateur dans une étape ultérieure de modifier et de réglementer de manière cohérente la matière en trouvant d'ores et déjà une section réservée à ce sujet dans le Code civil.

Or, toutes les dispositions des articles 1752 à 1762-2 du Code civil restent applicables non seulement au bail à loyer, mais également au bail commercial. Les titres proposés sont les mieux appropriés pour définir sans équivoque à quelles sortes de contrats s'appliquent les différentes dispositions.

Pour le contrat de bail professionnel, artisanal ou à ferme, il a été estimé que le contrat devait être maintenu dans le chef du repreneur de l'exploitation en cas de décès du locataire, sous condition que le repreneur maintienne l'exploitation existante, ce qui écarte toute personne voulant poursuivre le contrat de bail pour une nouvelle exploitation commerciale ou professionnelle, et à condition que le repreneur ait un lien de famille jusqu'au 5e degré inclusivement avec le défunt ou qu'il soit associé à l'exploitation du locataire défunt.

Une précision a encore été ajoutée au texte pour éviter notamment qu'un titulaire d'un contrat de bail mixte puisse, après avoir obtenu des sursis commerciaux, jouir des sursis au déguerpissement.

Ad 5°

On peut donner en location non seulement un logement d'habitation ou un local de commerce, mais également beaucoup d'autres choses, comme un emplacement de parking, un garage, un emplacement pour une terrasse, un emplacement de camping, etc. Il est dès lors utile de maintenir la notion de l'usage des lieux afin que toute hypothèse soit visée par la loi.

Toutefois, l'application de l'article 1736 du Code civil a entraîné qu'au sud du pays, les délais d'usage pour résilier un contrat de bail étaient de 2 mois alors qu'ils étaient de 3 mois dans les autres parties du pays. Dans un intérêt d'harmonisation du droit, il est opportun d'appliquer un délai homogène à tous les contrats de bail à loyer.

S'il est prévu une durée plus importante que 3 mois dans le contrat de bail écrit à durée indéterminée, ce délai supérieur est de rigueur, étant donné qu'il est surtout profitable au locataire.

En ce qui concerne les contrats de bail commerciaux et mixtes, il est également préférable de fixer une fois pour toutes la durée de 6 mois, largement appliquée par les juridictions luxembourgeoises. Toutefois, étant donné qu'un certain nombre de contrats peuvent être plus avantageux avec un délai de résiliation inférieur à 6 mois, il doit être possible aux parties de déroger à cette disposition.

Ad 6°

La version actuelle de l'article 1758 du Code civil correspond encore à un point de vue du XIXe siècle. Il n'existe plus de contrats faits au jour ni à l'année.

Dès lors, il est préférable de modifier le texte et de l'appliquer conformément à la jurisprudence actuelle en ce qu'un contrat de bail est censé être fait à durée indéterminée s'il n'est pas précisé pour quelle durée il a été conclu.

Ad 7°

L'ancienne version de l'article 1761 du Code civil ne connaît actuellement qu'une seule application par les tribunaux luxembourgeois en ce que seul le bailleur détenteur d'un contrat de bail à durée indéterminée peut résilier le contrat de bail pour cause d'occupation personnelle. Par conséquent, le texte proposé pour l'article 1761 correspond exactement à l'état actuel de la jurisprudence.

Ad 8°

Depuis toujours, il était possible d'inscrire une clause dans le contrat de bail en vertu de laquelle le bailleur pourrait résilier le contrat de bail pour cause d'habitation personnelle. Nous la connaissons sous

la forme de la clause diplomatique. Dès lors, il est opportun de modifier l'article 1762 à ce qu'il correspond logiquement à l'article 1736.

Article 33

Ad paragraphe (1)

Le libellé actuel des articles 82 et 84 du Nouveau Code de procédure civile peut donner lieu à des interprétations différentes.

En effet, ces articles parlent de parties „citées“ alors qu'en matière de bail à loyer, les affaires ne sont pas introduites devant le juge de paix par voie de citation, mais par voie de requête. Une citation serait donc irrecevable en matière de bail à loyer.

Conformément à l'article 21 de la loi, suite à une demande introduite sous forme d'une requête, le greffier du juge de paix convoquera les parties.

Pour davantage de sécurité juridique, il convient donc d'ajouter les termes „ou convoquées par voie de greffe“ dans lesdits articles.

Ad paragraphe (2)

L'article 37 de la loi du 18 juin 1982 sur le bail à ferme, tel que modifié par le règlement grand-ducal du 9 décembre 1983 relatif à l'uniformisation de certains délais de procédure, dispose que: „Les articles 26 et 30 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer sont applicables en matière de bail à ferme.“ La version actuelle de l'article 37 ne contient plus aucune référence à la procédure prévue par l'article 22 de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer, c'est-à-dire l'article 20 de la présente loi.

Or, selon un arrêt de la Cour de cassation du 28 février 2002, la procédure à suivre en bail à ferme, tant en première instance qu'en appel, est celle instaurée de manière générale pour toutes les procédures de loyer, qu'elles soient d'habitation, de commerce ou ruraux, et pour lesquelles compétence exclusive revient au juge de paix sur base de l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile. Même si le texte de l'article 37 ne prévoit pas *expressis verbis* que l'article 22 de la loi de 1955 est applicable à la matière du bail à ferme, la Cour de cassation a, à juste titre, considéré que le texte de l'article 22, tel que modifié par la loi du 27 août 1987, qui a réintroduit la procédure de saisine du juge du paix par voie de requête, vise toute procédure en matière de bail à loyer, sans qu'il ne soit nécessaire de faire un renvoi particulier dans la législation sur le bail rural à cet article.

Le bail à ferme constituant un bail de biens immeubles, il convient donc de modifier l'article 37 de la loi susmentionnée du 18 juin 1982.

Article 34

Il convient que les dispositions des articles 32 et 33, qui modifient des articles du Code civil et du Nouveau Code de procédure civile, puissent trouver une application immédiate.

Article 35

Etant donné qu'il n'est pas certain que le règlement grand-ducal prévu à l'article 7 – lequel sera élaboré notamment en étroite collaboration avec le SYVICOL et les commissaires de district – est d'application avant l'entrée en vigueur de la présente loi, il est opportun de prévoir une disposition transitoire.

Article 36

Chaque locataire ayant conclu un contrat de bail – à durée déterminée ou à durée indéterminée – avant l'entrée en vigueur de la présente loi peut dénoncer le contrat de bail endéans un délai de 3 mois à partir de date de la demande en augmentation du loyer du bailleur. Par conséquent, en cas de contrat de bail à durée déterminée, le locataire est en droit de dénoncer unilatéralement le bail avant le terme prévu au contrat.

TEXTE DU PROJET DE LOI

Chapitre Ier. – Dispositions générales

Art. 1er.– (1) Les baux à usage d’habitation principale sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil sous réserve des règles particulières instituées par la présente loi.

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s’applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d’habitation principale à des personnes physiques, quelle que soit l’affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.

(3) La loi ne s’applique pas:

- aux immeubles ou parties d’immeubles affectés à un usage commercial ou industriel ou à un service public, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre VIII;
- aux résidences secondaires;
- aux locaux tels que des garages ne formant pas l’accessoire du logement;
- aux chambres d’hôtel;
- aux logements collectifs conformément à la législation concernant l’intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l’action sociale en faveur des étrangers;
- aux logements meublés ou non meublés dans des structures d’hébergement spéciaux tels que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s’appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement.

Art. 2.– Toute cession de bail portant sur des baux à usage d’habitation principale est interdite, sauf convention expresse contraire des parties au bail. Cette convention cesse à l’expiration du bail et est exclue de la prorogation légale prévue par la présente loi.

Les dispositions des articles 3 à 11 s’appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

Chapitre II. – De la fixation du loyer et des charges

Art. 3.– (1) La location d’un logement à usage d’habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement.

(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 fonds sur lequel l’habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le coût du fonds 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.

(4) Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d’après les modalités formulées ci-avant 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 répara-

tion du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par le paragraphe (3). Au cas où les frais investis excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.

(5) 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.

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 et de la finition du logement.

(6) 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 1er.

Art. 4.— Le loyer des logements meublés, à l'exception de ceux visés par l'article 1er, paragraphe (3), ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier.

Art. 5.— (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer.

(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé lors de la conclusion du bail.

Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

(3) Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés par le locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.

(4) Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail.

Il est permis aux parties de convenir au cours du bail de modifier le régime des acomptes soit vers un régime forfaitaire soit du régime forfaitaire à un régime par acomptes.

(5) Les clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit.

Art. 6.– Les articles 3 à 5 ne s'appliquent pas aux logements avec confort moderne, non standard:

- a. dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948; ou
- b. dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (5):
 - par m² de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970; ou
 - par m² de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, des maisons unifamiliales est supérieur à 450 euros, valeur au nombre-indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970;
 à condition que le contrat de bail stipule clairement qu'il s'agit d'un des logements visés au présent article et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5.

Art. 7.– (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour toutes les communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal déterminera la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après „commission“, sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres et les suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres et les suppléants sont désignés par le conseil communal, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires domiciliés dans la commune. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, les membres et les suppléants des commissions sont désignés, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur, sur base d'une liste de candidats proposés par les différents conseils communaux, en réunion jointe des conseils communaux afférents qui seront convoqués par le commissaire de district du siège de la commission, et dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée. La réunion jointe est présidée par le commissaire de district compétent. Si l'assemblée jointe des communes concernées a été convoquée deux fois sans s'être trouvée en nombre requis, elle pourra, après une nouvelle et dernière convocation, quel que soit le nombre des communes présentes, prendre une résolution sur l'objet mis pour la troisième fois à l'ordre du jour. Le président de ces commissions est le commissaire du district où est situé le siège de la commission. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires domiciliés dans la zone de compétence territoriale de la commission. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous

ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission en cette qualité.

Les présidents des commissions dans les communes de 6.000 habitants et plus ainsi que les assesseurs de toutes les commissions des loyers peuvent être révoqués au cours de leur mandat et remplacés. La révocation d'un membre d'une commission dans une commune de 6.000 habitants et plus est faite par le conseil communal sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. La procédure de révocation d'un assesseur d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est initiée par une demande afférente présentée au président de la commission par une des communes concernées sur base d'une décision prise par son conseil communal. Dans le mois de la réception de la demande, le président convoque une réunion jointe des conseils communaux concernés lors de laquelle est prise une décision concernant la révocation. Cette décision est soumise à l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Les règles de fonctionnement de cette réunion jointe sont les mêmes que celles qui figurent au troisième alinéa du présent paragraphe.

En cas de vacance d'un poste de membre ou de suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux dans les communes de 6.000 habitants et plus. Il est désigné par le président parmi les fonctionnaires du commissariat de district pour chaque autre commission.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.

Art. 8.– 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.

Chaque requête précisera l'objet de la demande. Elle ne sera pas recevable pendant les douze premiers mois du bail.

Les parties seront convoquées par la commission par lettre recommandée avec accusé de réception qui contiendra outre les jour, heure et lieu pour se présenter devant la commission une copie de la requête introductive de la partie requérante. La convocation sera faite au moins à huitaine. Si une partie n'est pas touchée personnellement, la commission des loyers reconvoquera les parties à quinzaine, le tout sous peine de nullité. La deuxième convocation est valablement faite à domicile.

Art. 9.– (1) Les parties comparaîtront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission aux jour, heure et lieu indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations.

(2) La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir avant de déterminer le loyer. Elle pourra notamment prendre inspection des lieux loués.

Exceptionnellement, la commission pourra se faire assister par un expert. Les frais de cette intervention seront avancés par la partie requérante et ventilés entre les parties dans la décision de la commission ou, en cas de recours, par le tribunal saisi en tenant compte de l'issue de la procédure.

(3) La commission s'efforcera de concilier les parties.

S'il y a conciliation, il sera dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal sera signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission.

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.

(4) 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'article 10 ne court pas.

(5) La commission est tenue de rendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.

(6) Les parties peuvent convenir de charger la commission d'une mission d'arbitrage auquel cas la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe.

Art. 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. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 26. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.

Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.

La décision du juge de paix pourra être frappée d'opposition ou d'appel dans les formes et délais prévus aux articles 23 et 25.

Art. 11.– La détermination du loyer par la commission des loyers ou le juge de paix ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.

Lorsque, en application des dispositions de la présente loi, le loyer est augmenté de plus de 10% suite à une décision de la commission des loyers ou sur un recours en justice, la hausse s'applique par tiers annuels. Le locataire aura toutefois le droit de dénoncer le bail, nonobstant toute convention contraire, moyennant un délai de résiliation de trois mois.

Chapitre III. – De la durée du contrat de bail

Art. 12.– (1) Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée.

(2) Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclusivement;
- b. le locataire ne remplit pas ses obligations;
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

(3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix un titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé après l'écoulement du délai de résiliation précité.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande de résiliation est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. Sans préjudice de l'alinéa final de l'article 16, la prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai.

(4) Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat d'engagement intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin.

Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de l'article 3.

(5) Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un immeuble loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail n'a pas date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui avait été mis en possession des lieux avant cette date à moins que l'une des conditions définies aux paragraphes précédents ne soit réalisée.

Art. 13.— En cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée indéterminée:

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire;
- au profit des descendants, des ascendants ou du concubin notoire, qui vivaient avec lui en communauté domestique depuis au moins six mois à la date de l'abandon du domicile ou du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Les droits du bailleur contre le locataire ayant abandonné le logement ne sont pas affectés par ces dispositions.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de bail est résilié de plein droit par l'abandon du domicile ou le décès du locataire.

Art. 14.— Sauf événement imprévisible, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective et soutenue.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était fallacieux, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Art. 15.— Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur le logement loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou

qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite. Un règlement grand-ducal pourra déterminer les modalités d'application de ce droit.

Le bailleur adresse au locataire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le locataire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le locataire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. Le logement ne peut être vendu à un prix inférieur ou égal à celui offert par le locataire.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le locataire a loué tout l'immeuble, respectivement si l'appartement qu'il a loué est placé sous le régime de la copropriété.

En cas de vente du logement à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du locataire, le locataire lésé peut réclamer des dommages-intérêts qui ne pourront être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Chapitre IV. – De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement

Art. 16.– Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête de la partie condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de trois mois. Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie.

Le juge de paix peut fixer le loyer ou l'indemnité d'occupation pendant la durée du sursis en tenant compte du dommage subi par le bailleur par le maintien provisoire de l'occupant dans les lieux.

Si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision.

Toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il s'est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis.

Par dérogation aux délais fixés pour l'expiration du délai de déguerpissement conformément aux alinéas qui précèdent et pour l'expiration du délai de résiliation prévu par l'article 12, paragraphe (3), alinéa 3, en cas de vente d'un logement loué, l'expiration du délai de déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date où le nouveau propriétaire-bailleur informe par lettre de résiliation, dans la forme prévue à l'article 12, paragraphe (3), alinéa 1er, le locataire qu'il veut occuper lui-même le logement ou qu'il veut le faire occuper de manière effective par un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclusivement. A cet effet, la lettre de résiliation devra être envoyée au locataire endéans les trois mois de la date d'acquisition du logement. Dans ce cas, il ne peut plus être accordé aucun sursis dépassant le dernier jour du délai susmentionné de douze mois. La décision du juge de paix statuant sur le déguerpissement du locataire vaudra de droit titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du prédit délai de douze mois.

Art. 17.– La demande en sursis sera formée par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix. Les parties seront convoquées pour la première audience utile.

La décision sur la demande sera constatée par simple note au plumitif. Cette décision n'est susceptible d'aucun recours.

Art. 18.– Si le délai de déguerpissement accordé à l'occupant par la décision est supérieur à quinze jours, la demande en sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant

l'expiration de ce délai. La demande en prolongation du sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration du sursis. Il y sera statué incessamment. Néanmoins, la demande aura un effet suspensif.

Chapitre V. – Du règlement des litiges

Art. 19.– Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux.

Le juge de paix compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.

Le tribunal peut déclarer inapplicables toutes les stipulations contractuelles qui auraient pour effet de rendre inopérantes les dispositions protectrices du locataire prévues par la présente loi.

Art. 20.– La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

La date du dépôt de la demande est marquée par les soins du greffier sur un registre de papier non timbré tenu au greffe. Ce registre sera coté et paraphé par le juge de paix. Le greffier y inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi.

La demande est recevable même si le contrat de bail à la base de la demande n'a pas été enregistré.

Art. 21.– Le greffier convoquera les parties par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Il y joindra une copie de la requête pour chaque défendeur. La lettre indiquera les nom, prénom, profession et domicile du demandeur, l'objet de la demande, le jour et l'heure de l'audience fixée pour les débats par le juge de paix au délai minimum de huit jours. La convocation contiendra en outre et à peine de nullité les mentions prescrites à l'article 80 du Nouveau Code de procédure civile.

Art. 22.– Pour l'instruction et le jugement des affaires, la procédure ordinaire prévue en matière de justice de paix, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente loi, sera suivie.

Lorsqu'il y a lieu à enquête ou expertise, le greffier citera les témoins et les experts par lettre recommandée avec avis de réception. La lettre précisera l'objet de l'enquête ou de l'expertise.

Dans les quinze jours du prononcé, le greffier notifiera aux parties intéressées par lettre recommandée une copie sur papier libre du jugement.

Art. 23.– Si l'une des parties ne comparait ni en personne, ni par mandataire, le juge de paix statuera conformément aux dispositions des articles 74 à 89 du Nouveau Code de procédure civile. La partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 22, alinéa 3. Dans ce cas, la convocation se fera conformément aux dispositions de l'article 21.

Art. 24.– Le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

Art. 25.– L'appel sera porté devant le tribunal d'arrondissement. Il devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire et, si le jugement est rendu par défaut, dans un délai de quarante jours à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable. Pour la déclaration d'appel ainsi que pour l'instruction et le jugement de l'affaire, on suivra la procédure ordinaire prévue en matière commerciale.

L'appel est recevable même si le contrat de bail à la base de la demande n'a pas été enregistré.

Art. 26.– Les ordonnances, jugements et arrêts rendus en matière de bail à loyer sont exempts du droit de timbre.

Dans ces affaires, les pièces de toute nature produites en cours d'instance sont dispensées du droit d'enregistrement et de timbre.

Chapitre VI. – Des missions incombant aux autorités communales

Art. 27.– Les administrations communales ont la mission d’assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune.

Art. 28.– (1) Une habitation ou un local habituellement loué pour servir de logement proprement dit ne pourra être soustrait à cette destination pour être transformé en bureau ou local à usage commercial ou artisanal, sauf autorisation expresse de la part du collège des bourgmestre et échevins de la commune dans laquelle se situe l’habitation ou le local en question.

Cette interdiction ne s’applique ni aux bureaux des services publics ni aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l’accessoire du logement.

(2) Le collège des bourgmestre et échevins peut obliger les propriétaires des immeubles et parties d’immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l’administration communale dans le délai fixé par ledit collège. La déclaration devra préciser le volume non occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.

(3) Les infractions et les tentatives d’infraction aux dispositions du présent article sont punies d’une amende de 251 à 125.000 euros et d’un emprisonnement de huit jours à un an ou d’une de ces peines seulement.

Art. 29.– Chaque commune est autorisée à demander annuellement auprès des bailleurs, donnant en location un ou plusieurs logements sis sur le territoire de la commune, respectivement auprès des locataires d’un logement sis sur le territoire de la commune, des renseignements relatifs au montant du loyer et des charges locatives à payer au bailleur ainsi qu’au type et à la surface en m² du logement loué.

Ces renseignements peuvent être utilisés pour l’établissement d’un cadastre des loyers afin de connaître le niveau moyen des loyers demandés pour les différents types de logements dans une commune ou dans une partie de celle-ci.

La demande de renseignements est faite moyennant un formulaire mis à la disposition des bailleurs, respectivement des locataires, par les autorités communales. Elle doit être retournée, dûment remplie et signée par chaque bailleur ou locataire destinataire aux autorités communales dans le délai indiqué sur le formulaire, faute de quoi le destinataire défaillant pourra être puni à une amende dont le montant est fixé par règlement communal conformément aux dispositions de la loi communale.

En cas de demande du ministre ayant le Logement dans ses attributions, les résultats des renseignements récoltés dans une commune donnée sont communiqués au ministre par les autorités communales.

Chapitre VII. – Des mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir

Art. 30.– (1) En cas d’expulsion forcée d’une personne condamnée à déguerpir des lieux qu’elle occupe, les biens meubles se trouvant dans ces lieux sont transportés, aux frais de la personne expulsée qui doit en faire l’avance, au lieu qu’elle désigne.

(2) Si la personne expulsée ne désigne aucun lieu de dépôt, si elle refuse ou si elle n’est pas à même de faire l’avance des frais de transport, l’huissier chargé de l’exécution du jugement de déguerpissement fait transporter les biens meubles aux frais de la personne expulsée, avancés en cas de besoin par la commune, du lieu d’expulsion dans le local visé à l’article 31.

Dans le cas où la personne expulsée n’habite pas le rez-de-chaussée, la commune s’occupe du déplacement des biens meubles de la personne expulsée des étages de l’immeuble vers le rez-de-chaussée.

(3) L’huissier de justice dresse, aux frais de la personne expulsée, un procès-verbal contenant l’inventaire des biens transportés et la description sommaire de leur état. Il remet une copie du procès-verbal à la personne expulsée et à l’administration communale concernée.

Art. 31.– (1) La commune prend en charge, dans un local approprié, l’entreposage des biens meubles des personnes expulsées dans les conditions de l’article 30, paragraphe (2). Elle peut faire détruire les

biens périssables, insalubres ou dangereux et refuser d'entreposer les biens dont la conservation causerait des difficultés ou des frais anormaux.

(2) Le dépôt dans le local visé à l'alinéa qui précède peut être assujéti au paiement d'une redevance à fixer par la commune.

(3) Sauf convention écrite contraire entre la commune et la personne expulsée, les biens entreposés doivent être retirés dans un délai de trois mois à partir de la date du dépôt, contre paiement des frais de transport avancés par la commune et des redevances de dépôt rédues. La commune peut renoncer à exiger de la personne expulsée le paiement de ces frais et redevances.

(4) Après l'expiration de ce délai, la commune adresse, par lettre recommandée, à la personne expulsée une sommation de retirer ses biens dans un délai de quinze jours, avec l'indication que, faute d'y obtempérer, la commune se fera autoriser en justice à faire procéder à la vente des biens, suivant des modalités fixées par le juge, et à disposer librement des biens sans valeur vénale et des biens qui n'ont pas trouvé d'acheteur.

(5) L'autorisation est demandée au juge de paix de la situation des locaux ayant donné lieu au litige par une requête, déposée au greffe, contenant:

- le nom de la personne requérante;
- les qualités de la personne expulsée;
- l'objet de la demande et l'énumération des biens pour lesquels l'autorisation est demandée;
- l'indication qu'à l'expiration du délai d'un mois prévu au paragraphe (10), le juge de paix a le pouvoir d'autoriser, sans autre condition de procédure, la commune requérante à faire procéder à la vente des biens, et à disposer librement des biens sans valeur vénale ou n'ayant pas trouvé d'acheteur, pour autant que la partie expulsée ne les aurait pas retirés contre paiement des redevances de dépôt rédues et des dépenses engagées par la commune.

(6) Une copie du procès-verbal d'inventaire visé à l'article 30, paragraphe (3), est jointe à la requête.

(7) Dans les 48 heures du dépôt de la requête, le greffier adresse, par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, une copie de la requête à la personne expulsée.

(8) Le greffier inscrit la date du dépôt de la requête ainsi que la date de l'envoi de la lettre recommandée sur un registre à papier non timbré tenu au greffe. Ce registre est coté et paraphé par le juge de paix.

(9) Si la personne expulsée est sans domicile ni résidence connus, la commune doit, dans les 48 heures du dépôt de la requête, faire procéder à la publication de la requête dans un journal quotidien du pays. Un exemplaire de ce journal est déposé au greffe de la justice de paix.

(10) A l'expiration du délai d'un mois à partir de la date de l'envoi de la requête par le greffier à la personne expulsée, ou de la date de publication de la requête dans un journal, le juge de paix, statuant par ordonnance, autorise la commune, selon les modalités qu'il détermine, à vendre les biens mobiliers de la personne expulsée qui se trouvent dans le local de dépôt de la commune, et à disposer librement des objets sans valeur vénale.

(11) Si la partie expulsée est sans domicile ni résidence connus, le juge ordonne la publication, par la commune, d'un extrait de l'ordonnance dans un journal quotidien du pays.

(12) Le greffier adresse, par lettre recommandée, une copie de l'ordonnance à la personne expulsée.

(13) L'ordonnance n'est susceptible d'aucun recours. Elle est exécutoire sur minute et avant l'enregistrement.

(14) Tant que la commune n'a pas disposé des biens meubles sur la base de l'autorisation du juge, la personne expulsée peut les retirer, à charge de payer les redevances de dépôt et les autres dépenses engagées par la commune.

(15) La commune retient sur le produit de la vente les frais et autres dépenses mentionnés au paragraphe précédent. Le solde est versé à la caisse des consignations. Le propriétaire des effets et meubles ou ses ayants droit pourront en obtenir le versement pendant une période de dix ans. Passé ce délai, il est acquis à la commune.

(16) Lorsqu'il s'est avéré impossible à la commune de vendre les biens meubles selon les modalités fixées par le juge de paix, la commune peut demander au juge de paix l'autorisation de disposer de ces biens.

(17) L'autorisation est demandée par une requête déposée au greffe contenant:

- le nom de la commune requérante;
- les qualités de la personne expulsée;
- l'objet de la demande et l'énumération des biens pour lesquels l'autorisation est demandée;
- l'indication de l'ordonnance ayant, conformément au paragraphe (10), autorisé la commune à vendre les biens meubles de la personne expulsée.

Le juge de paix statue par une ordonnance qui n'est susceptible d'aucun recours et qui est exécutoire sur minute et avant l'enregistrement.

(18) Si un délai de trois mois s'est écoulé depuis la date de l'envoi de la lettre recommandée conformément au paragraphe (4) sans que la personne expulsée ne s'est manifestée auprès de l'administration communale concernée, la commune peut adresser, par lettre recommandée, à la personne expulsée une nouvelle sommation de retirer ses biens dans un délai de quinze jours, avec l'indication que, faute d'y obtempérer, il est présumé d'une manière irréfragable que la personne expulsée a renoncé à réclamer la restitution des biens entreposés. La commune concernée est alors autorisée à procéder à la vente à son profit des biens se trouvant dans le local de dépôt de la commune et à disposer librement des biens sans valeur vénale et des biens qui n'ont pas trouvé d'acheteur, et ceci sans devoir passer par la procédure judiciaire prévue aux paragraphes (4) à (17).

Chapitre VIII. – Dispositions finales, abrogatoires et transitoires

Art. 32.– (1) Dans le livre III du Code civil, le chapitre II „Du louage des choses“ du titre VIII est modifié comme suit:

1° Un nouvel article 1762-8 est inséré au Code civil, lequel aura la teneur suivante:

„Art. 1762-8. (1) Le preneur commerçant ou industriel dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

Si le délai-congé conventionnel est égal ou inférieur à deux mois, la demande en sursis peut encore être déposée dans les huit jours de la notification du congé.

Si le premier sursis accordé par le juge est égal ou inférieur à deux mois, la demande en obtention d'un deuxième sursis devra être déposée au plus tard huit jours avant l'expiration du premier sursis.

Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. Le sursis sera refusé si le bailleur prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres causes graves et légitimes.

(2) En cas de décès d'un preneur d'un local de commerce, titulaire d'un contrat de bail professionnel, artisanal ou à ferme, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur sous condition que le repreneur maintient l'exploitation commerciale, artisanale, professionnelle ou agricole et à condition que le repreneur ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le défunt, sinon qu'il soit associé à l'exploitation du locataire défunt.

(3) Sont à considérer dans l'application du présent article comme locaux à usage commercial ou industriel les immeubles ou parties d'immeuble dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et ceux dans lesquels cette activité est exercée à titre principal. Dans cette hypothèse, le titulaire du contrat de

- bail ne pourra faire valoir les dispositions de protection inscrites dans la législation sur le bail à usage d'habitation principale.“
- 2° L'intitulé de la section II est remplacé par l'intitulé suivant: „Section II.– Des règles particulières aux baux à loyer et aux baux commerciaux“.
- 3° Il est inséré une section III libellée „Section III.– Des règles particulières aux seuls baux commerciaux“. Elle comprendra les articles 1762-3 à 1762-8.
- 4° La section III „Des règles particulières aux baux à ferme“, comprenant les articles 1763 à 1778, deviendra la section IV du titre VIII.
- 5° L'article 1736 du Code civil est modifié comme suit:
- „**Art. 1736.** Si le bail a été fait sans écrit ou si le contrat est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.
- Le délai de résiliation d'un contrat de bail à loyer est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois. Ce délai se compte à partir du 1er ou du 16e du mois.
- Le délai de résiliation pour un contrat de bail commercial ou un contrat de bail mixte est de six mois, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail écrit. Ce délai se compte à partir du 1er ou du 16e du mois.“
- 6° L'article 1758 du Code civil aura désormais la teneur suivante:
- „**Art. 1758.** Le bail d'un appartement meublé ou non meublé est censé être fait à durée indéterminée s'il n'est pas spécifié dans le contrat de bail écrit pour quelle durée les parties ont voulu se lier.“
- 7° L'article 1761 du Code civil est remplacé comme suit:
- „**Art. 1761.** Le bailleur ne peut résoudre le contrat de bail à durée déterminée, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.“
- 8° L'article 1762 du Code civil est modifié comme suit:
- „**Art. 1762.** S'il a été convenu dans le contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de notifier d'avance un congé soit aux époques déterminées par le contrat de bail, soit moyennant congé notifié dans les délais prévus à l'article 1736.“

Art. 33.– (1) Dans l'article 82 du Nouveau Code de Procédure Civile, les mots „ou convoquées par voie de greffe“ sont insérés entre les mots „citées“ et „pour le même objet“.

Dans l'article 84 du Nouveau Code de Procédure Civile, les termes „ou convoquées par voie de greffe“ sont insérés entre les mots „citées“ et „, toutes ne comparaissent pas“.

(2) L'article 37 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est à modifier comme suit:

„**Art. 37.** Les articles 20, 24 et 27 de la loi du xx sur le bail à usage d'habitation principale sont applicables en matière de bail à ferme.“

(3) Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence à la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer s'entend comme référence aux dispositions de la présente loi, dans la mesure où cette référence concerne des dispositions qui restent applicables après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 34.– Les dispositions prévues par les articles 32 et 33 sont applicables aux contrats en cours à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les commissions des loyers au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 35.– (1) Sont abrogées:

- la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer;
- les articles IV et V de la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer.

(2) Par dérogation au paragraphe (1), premier tiret, l'article 6 de la loi modifiée du 14 février 1955 restera d'application aussi longtemps que le règlement grand-ducal prévu à l'article 7, paragraphes (1) et (6), de la présente loi n'est pas entré en vigueur.

(3) Par dérogation au paragraphe (1), les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la loi et portant sur des logements de luxe visés par l'article 5 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer continuent à courir jusqu'à l'expiration du bail.

Art. 36.– Les loyers convenus avant l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être adaptés au niveau résultant de l'application de la présente loi que conformément aux dispositions de l'article 11, alinéa 2.

Le locataire occupant un logement en vertu d'un contrat de bail conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi dispose d'un délai de réflexion de trois mois, à partir de la demande en augmentation du loyer du bailleur en application des dispositions introduites par la présente loi, pour dénoncer le contrat de bail. S'il dénonce le contrat de bail, aucune adaptation du loyer ne peut lui être imposée.

Art. 37.– La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

