**N° 5216**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

**Session ordinaire 2005-2006**

**-----------------------------------------------------------------------------------------**

**Projet de loi**

**sur le bail à usage d’habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

**\* \* \***

L’objectif principal du projet consiste à rendre plus attractif l’investissement dans le logement locatif afin de parer à la pénurie de logements à louer, tout en continuant à assurer une protection indispensable à la partie économiquement la plus faible dans le contrat de bail, à savoir le locataire.

Le projet de loi sous rubrique changera essentiellement les dispositions suivantes :

**Champ d’application de la loi**

La loi doit s’appliquer exclusivement aux baux à usage d’habitation.

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

La loi modifiée de 1955 fait une distinction entre les logements construits avant 1944, dont le loyer est en principe fixé de façon forfaitaire, et les logements construits après 1944, dont le loyer ne peut excéder 5% du capital investi.

Le projet de loi sous rubrique prévoit d’abandonner cette différenciation qui avait sa raison d’être dans le contexte de l’après-guerre, mais qui ne se justifie plus à notre époque.

Or, aujourd’hui, les loyers ne sont plus adaptés à la situation économique et sociale actuelle. En effet, des logements d’avant-guerre sont loués à des loyers exorbitants demandés par certains bailleurs et acceptés par les locataires faute d’alternatives, alors que d’autres restent inoccupés faute de rendement qui n’est pas en relation avec les inconvénients que peut apporter une location.

**Autres modifications relatives à la fixation du loyer**

a) Capital investi

Le principe de la fixation du loyer en fonction du capital investi est maintenu. Il est cependant précisé que le capital investi est déterminé en fonction de 3 éléments, à savoir le capital engagé dans la construction initiale du logement et de ses dépendances mis à la disposition du locataire dont le coût est établi au jour de leur achèvement, le capital engagé dans les travaux d’amélioration et le prix du terrain sur lequel l’immeuble est situé.

b) Adaptation des loyers

Le projet prévoit la faculté d’une adaptation des loyers tous les deux ans au lieu de trois.

**Redéfinition de la notion de logements de luxe**

Le critère retenu dans le projet de loi comprend deux variantes du critère coût; le loyer mensuel et le capital investi.

**Professionnalisation des commissions de loyers**

Actuellement, chaque commune doit avoir au moins une commission des loyers. Or, dans de nombreuses communes rurales, une commission des loyers ne se justifie pas.

Le projet de loi prévoit à cet effet que les communes de 6.000 habitants et plus doivent instituer une ou plusieurs commissions, alors que plusieurs communes de moins de 6.000 habitants auront en commun une commission.

**Nouvelles dispositions concernant la prorogation du bail et le déguerpissement du** **locataire**

a) Prorogation légale du bail

Le principe de la prorogation automatique du bail est maintenu, sauf en cas de besoin personnel du logement par le propriétaire, de non-respect par le locataire de ses obligations ou d’autres motifs graves et légitimes, le transfert de propriété étant exclu. Le besoin personnel du propriétaire est étendu à tous les membres de la famille et alliés jusqu’au 3e degré inclus. Aussi, le projet étend à toute forme d’occupation pour besoin personnel l’interruption de la prorogation. Le propriétaire bailleur peut donc invoquer un besoin à usage professionnel.

b) Déguerpissement du locataire

La nouvelle procédure de déguerpissement est basée sur une idée du Conseil Economique et Social qui consiste à prévoir dans les cas de besoin personnel du logement par le propriétaire, un délai précis au terme duquel le propriétaire peut prendre usage de son logement. Aujourd’hui, cet usage est souvent largement repoussé par voie des recours judiciaires excessifs. En contrepartie, le locataire pourra profiter d’un délai de déguerpissement effectif pouvant aller jusqu’à 18 mois au maximum.

c) Demandes de sursis

La possibilité de demander des sursis en cas de condamnation à déguerpir a été maintenue dans le nouveau projet de loi. La pratique a cependant montré que des locataires peu soucieux ont utilisé abusivement toutes les voies de recours pour solliciter des sursis à exécution. Il convient donc 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.

**Autres modifications significatives**

a) Extension du champ d’application de la garantie locative à toute créance qui peut naître du contrat de bail et obligation pour le propriétaire bailleur d’accepter une garantie locative sous forme de garantie bancaire.

b) En ce qui concerne les charges locatives, le projet prévoit la possibilité d’une adaptation du montant des acomptes en cours de bail.

c) Le projet prévoit une protection nouvelle en cas d’abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès de celui-ci pour les personnes ayant partagé son domicile.

d) Missions incombant aux autorités communales

Le collège des bourgmestre et échevins doit obligatoirement donner son autorisation en cas de transformation par le propriétaire d’un logement d’habitation en bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal. Le projet de loi prévoit des sanctions en cas de contravention par le propriétaire.

Le projet prévoit également la possibilité pour la commune de demander auprès de leurs habitants des renseignements relatifs au loyer en vue de la création d’un cadastre des loyers (*Mietspiegel*) ainsi que des renseignements relatifs aux logements non-occupés.