

**N° 7503<sup>4</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

**PROPOSITION DE LOI****portant modification****1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil****2° du Code civil**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS**

(21.10.2020)

**RESUME STRUCTURE**

*La proposition de loi sous avis soumet deux nouvelles règles, à savoir qu'un contrat de bail d'habitation conclu pour une durée déterminée qui se trouve prorogé à sa date d'échéance, l'est pour une durée indéterminée ; et qu'il n'est pas possible de déroger au préavis de résiliation de trois mois prévu en la matière.*

*Si la Chambre des Métiers peut comprendre que ces deux règles peuvent être entendues comme pouvant jouer en faveur du locataire, elle estime que cet objectif devient problématique quand le bailleur dispose d'un motif valable de résiliation.*

*Il est de plus regrettable que cette réforme laisse deux zones d'incertitude ; à savoir, d'une part, celle des conditions – autres que la durée – qui régissent le nouveau contrat tacitement prorogé ; et, d'autre part, celle des logements dit de luxe qui échappent aux règles légales prévues en matière de prorogation.*

\*

Par sa lettre du 6 janvier 2020, Monsieur le Ministre du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet de la proposition de loi reprise sous rubrique.

\*

**1. CONSIDERATIONS GENERALES**

La proposition de loi sous avis a pour objectif de mieux protéger le locataire d'un bail à usage d'habitation avec l'introduction de deux nouvelles règles.

La première règle serait l'ajout dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation du principe suivant lequel, lorsqu'un contrat de bail d'habitation à durée déterminé se trouve prorogé, le nouveau contrat prorogé le sera pour une durée indéterminée sauf dans le cas où le bailleur informe par écrit le locataire, au moins trois mois avant l'échéance, qu'il envisage une occupation personnelle ou une rénovation substantielle de l'immeuble « après la fin du contrat prorogé ». Dans cette dernière hypothèse, on devrait considérer – à défaut de clause contractuelle qui organise la reconduction dans le contrat initial, ou d'un nouvel accord des parties – que le nouveau contrat sera prorogé pour une durée de trois années conformément à l'usage.

La seconde règle suggérée par la proposition de loi sous avis serait de supprimer de l'article 1736 du Code civil la possibilité de déroger contractuellement au délai de résiliation de trois mois prévu en matière de bail d'habitation.

Suivant l'auteur de la proposition de loi sous avis, ces modifications permettraient de contrecarrer une pratique qui privilégierait la « *conclusion consécutive de contrats à durée déterminée au lieu de contrats à durée indéterminée* » préjudiciable aux locataires en ce que cette succession de contrats à durée déterminée « *permet aux propriétaires de générer un temps de préavis artificiel plus généreux que celui prévu pour la résiliation d'un contrat de bail à durée indéterminé* »<sup>1</sup> et, par voie de conséquence, de leur garantir que le locataire ne puisse pas sortir du contrat avant l'échéance qui est prévue.

\*

## 2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

La Chambre des Métiers peut concevoir que l'indétermination de la durée d'un contrat de bail d'habitation, assortie d'un préavis de résiliation figé de trois mois, aille en faveur du locataire en raison du fait que ces deux principes apportent à ce dernier la possibilité de décider de sortir de ce contrat à tout moment en respectant le préavis ; alors que le bailleur ne peut résilier le contrat que s'il justifie de l'un des trois motifs légaux de résiliation, à savoir un besoin personnel, un manquement contractuel par le locataire, ou d'autres motifs graves et légitimes.

Cependant, comme toute règle légale impérative, les prétendus « avantages » peuvent se retourner contre la partie que le législateur entend protéger.

Ainsi, un bail à durée indéterminée place le locataire dans une plus grande incertitude dès lors que le bailleur invoque un motif valable de résiliation – comme par exemple le projet d'effectuer des travaux d'envergure – et ceci, non pas seulement à l'échéance du bail comme en matière de bail à durée déterminée, mais à n'importe quel moment. Dans une telle perspective, le délai de préavis très court de trois mois se retournera contre le locataire quand c'est le bailleur qui l'invoque, alors qu'un délai contractuel plus long lui permettrait d'organiser son déménagement avec plus de quiétude.

Quand bien même l'opportunité d'une telle réforme soit jugée suffisante pour modifier les textes de loi, il serait de plus judicieux d'élargir la portée des modifications afin de préciser, dans la loi, qu'en cas de tacite reconduction, que le bail est reconduit aux mêmes conditions que l'ancien contrat, et ce mise à part la durée qui devient indéterminée.

En effet, la tacite reconduction d'un contrat de bail, tant d'un bail d'habitation que d'un bail commercial, n'est pas l'idéal car le contrat reconduit est un nouveau contrat dont les contours restent imprécis : suivant une jurisprudence ancienne, lorsque les conditions d'une tacite reconduction sont réunies, le nouveau contrat qui s'opère a des « *effets et la durée (qui) se règlent, non d'après les clauses de l'ancien bail, mais d'après l'usage local.* »<sup>2</sup>

Cette réforme pourrait aussi déterminer le sort des baux arrivant à échéance portant sur les « logements avec confort moderne non standard » (ou logements dit « de luxe ») visés à l'article 6 de la loi du 21 septembre 2006, car la seule certitude pour ces baux est la non-application des dispositions légales en matière de prorogation tacite.

\*

La Chambre des Métiers ne peut approuver la proposition de loi lui soumise pour avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations ci-avant formulées.

Luxembourg, le 21 octobre 2020

*Pour la Chambre des Métiers*

*Le Directeur Général,*  
Tom WIRION

*Le Président,*  
Tom OBERWEIS

<sup>1</sup> Proposition de loi, exposé des motifs, page 2.

<sup>2</sup> Décisions de justice annotées sous l'article 1738 du Code civil (Lux. 14 septembre 1877, Cour 13 décembre 1877, pas. 1, 397).