

N° 52167

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2004-2005

PROJET DE LOI**sur le bail à usage d'habitation principale**

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Dépêche du Procureur Général d'Etat au Ministre de la Justice (31.3.2005).....	1
2) Avis de la Justice de Paix de Luxembourg (6.11.2003).....	4
3) Avis de la Justice de Paix de et à Esch-sur-Alzette (30.10.2003)..	6
4) Avis de la Justice de Paix de Diekirch (29.1.2004).....	10
5) Avis du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg (22.12.2003)	12

*

**DEPECHE DU PROCUREUR GENERAL D'ETAT
AU MINISTRE DE LA JUSTICE**

(31.3.2005)

Monsieur le Ministre de la Justice,

Je vous prie de trouver ci-joint les avis sollicités des différentes instances de la magistrature consultées à propos de l'avant-projet de loi sous rubrique.

Tout en entendant me rallier, dans les grandes lignes, aux avis exprimés, j'aimerais formuler, en complément, les observations suivantes:

L'avant-projet de loi se propose de réformer profondément la législation spéciale sur le bail à loyer des immeubles d'habitation, notamment et entre autres, les règles de fixation des loyers et de détermination du capital investi, la notion de „logement de luxe“, les dispositions sur les commissions des loyers, la procédure de résiliation du bail et les règles relatives au déguerpissement du locataire.

Si l'initiative de modifier les règles actuelles de fixation des loyers maxima dans le sens d'une uniformisation des critères par abandon de la distinction entre logements d'avant-guerre et d'après-guerre est, d'une manière générale, ressentie comme une nécessité, le besoin de légiférer sur d'autres points et notamment les modifications législatives concrètes proposées à ce sujet par l'avant-projet de loi soumis pour avis sont loin de faire l'unanimité parmi les corps de la magistrature consultés et sont même, pour partie, accueillies avec plus ou moins de réserves.

L'un des objectifs principaux de la modification législative est celui de combattre la pénurie des logements par une relance de l'investissement privé dans le secteur de l'immobilier locatif et notamment dans la modernisation et l'assainissement des immeubles anciens, objectif que la loi de 1955 et les aménagements apportés par la loi du 27 août 1987 n'ont pas réussi à atteindre, les investisseurs potentiels, selon les auteurs de l'avant-projet de loi, préférant se tourner vers d'autres formes d'investissement plus rentables. Par ailleurs, beaucoup d'investisseurs seraient découragés par les inconvénients liés à la location et les contraintes de la législation actuelle qui a instauré un régime axé sur la protection des intérêts du locataire.

Les auteurs de l'avant-projet profitent donc de l'occasion pour porter réforme de la législation dans son ensemble par une série de mesures de nature à améliorer la situation du bailleur qui non seulement doit être assuré de pouvoir réclamer un loyer considéré correspondre à un rendement équitable de son

investissement dans le logement loué, mais encore doit pouvoir, dans les cas où la loi lui permet de dénoncer le bail, disposer des lieux loués dans un délai raisonnable.

S'il est vrai que la législation actuelle sur le bail à loyer des immeubles d'habitation a été inspirée par un souci légitime de protection des intérêts du locataire, considéré comme la partie économiquement plus faible dans les relations avec le bailleur, certaines dispositions de la nouvelle loi risqueront de compromettre l'autre objectif majeur prôné par l'avant-projet de loi et qui doit être celui de tout Etat qui se préoccupe du bien-être de ses citoyens, à savoir celui de garantir à toute personne „*un logement décent répondant aux normes de qualité généralement admises*“.

Or, il ne faudrait pas que, dans le souci de stimuler l'investissement dans le logement locatif, le législateur sous-estime les répercussions que la réforme législative pourrait avoir sur les couches défavorisées de la population qui sont, en fait, celles qui nécessitent le plus de protection et qui, sous la législation actuelle, bien que, dans la réalité, la pénurie des logements ait, dans une large mesure et en dépit des seuils maxima fixés par la loi, provoqué une libéralisation des loyers aux conditions du marché, ont encore tout juste été en mesure de payer un loyer correspondant à leur capacités financières modestes.

Les auteurs de l'avant-projet sont donc invités à prendre à cœur les réserves formulées dans certains des avis sollicités et dont ils pourront s'inspirer pour apporter au texte de loi, lors de la mise au point définitive, les éclaircissements et aménagements utiles.

Par ailleurs, afin d'éviter une foule de nouveaux cas sociaux, l'Etat devrait, le cas échéant, penser à tempérer les effets de la modification législative par des mesures parallèles telles que la création de logements sociaux et par des mesures fiscales en faveur de l'investissement privé dans le logement locatif à caractère social.

Le soussigné se propose de passer rapidement en revue et de commenter brièvement, par référence aux avis recueillis, les modifications essentielles prévues par l'avant-projet de loi:

1) Modifications concernant les critères de fixation des loyers

- Abandon de la différenciation entre les immeubles construits avant et après le 10 septembre 1944: Cet abandon au profit d'un système uniforme de fixation, qui est salué par l'ensemble des instances judiciaires consultées, peut être approuvé, dans la mesure où le contexte socio-économique de l'époque de l'après-guerre, qui avait motivé la différenciation, a profondément évolué depuis lors et que les aménagements apportés par la loi du 27 août 1987 n'ont pas permis d'apporter le résultat escompté.

Les nouveaux critères d'évaluation et de réévaluation du capital investi ne paraissent, quant à leur principe, pas non plus donner lieu à des critiques majeures, les observations y relatives se limitant à des questions d'ordre technique et procédural.

D'une manière générale, il conviendra, dans la mesure du possible, d'éviter d'édicter des règles dont l'application pratique se révélerait compliquée et qui seraient dès lors source de conflits juridiques fréquents, impliquant un recours systématique aux instances judiciaires.

- Redéfinition de la notion de „logement de luxe“:

Le soussigné partage les soucis exprimés dans les différents avis de la magistrature.

La notion de „*confort moderne non-standard*“ retenue par le texte de l'avant-projet est vague et risquera de faire l'objet de fréquents débats devant les instances judiciaires auxquelles est ainsi réservé un large pouvoir d'appréciation pour déterminer les critères qualitatifs selon lesquels un logement tombe ou non sous l'application de la loi, tel qu'il est d'ailleurs reconnu dans l'exposé des motifs.

Par ailleurs, il ne paraît pas judicieux de retenir, pour qualifier un logement de logement de qualité supérieure exclu du champ d'application de la loi, un critère tel que le montant du loyer, indépendamment des difficultés pratiques que l'application de ce critère risquera de créer. Il est renvoyé à ce sujet aux observations formulées dans les avis des justices de paix de Luxembourg et Esch-sur-Alzette.

2) Modifications concernant les commissions des loyers

Dans la mesure où l'avant-projet de loi, qui relève l'utilité des commissions des loyers en tant qu'organe de conciliation, se propose de réformer cette institution dans le sens d'une plus grande professionnalisation, le texte de loi ne donne pas lieu à commentaire de la part des magistrats consultés.

Il convient cependant de renvoyer aux critiques formulées par Monsieur le juge de paix-directeur d'Esch-sur-Alzette à l'encontre de la disposition prévoyant la prise en charge par l'Etat des frais de fonctionnement des commissions dans les communes de moins de six mille habitants ainsi qu'à ses observations relatives au caractère juridictionnel des décisions de cette institution et des conséquences qu'il faudrait en tirer.

Par ailleurs, la décision d'étendre jusqu'à douze mois le délai pendant lequel la commission des loyers ne peut être saisie d'une demande en fixation du loyer, disposition qui favorisera davantage le bailleur que le locataire, n'est pas approuvée à l'unanimité.

Mise en doute par les uns, elle est saluée par les autres qui, à l'instar des auteurs de l'avant-projet de loi, font état de l'exemple du locataire de „mauvaise foi“ pour la justifier.

Le soussigné n'entend pas commenter autrement les opinions divergentes exprimées à ce sujet, donne cependant à considérer qu'il existe également des bailleurs de mauvaise foi que le terme rallongé pourrait inciter à demander des loyers exorbitants qui leur resteront dorénavant acquis pendant toute une année.

3) Modifications concernant la procédure de résiliation du bail et de déguerpissement du locataire

Par le nouveau texte de loi, le législateur entend réglementer la procédure de résiliation du bail, notamment en cas de besoin personnel invoqué par le bailleur. Par ailleurs, les possibilités pour le locataire de demander des sursis au déguerpissement sont limitées.

Le texte de l'avant-projet de loi, qui est sensé remplacer la procédure actuelle de déguerpissement jugée laborieuse, coûteuse et peu efficace, se veut de protéger davantage les intérêts du propriétaire, confronté à un besoin personnel, face à un locataire présenté comme étant, d'une manière générale, de mauvaise foi et décidé d'user de toute manœuvre dilatoire pour se maintenir dans les lieux loués aussi longtemps que possible.

Partant de cette prémisse, le législateur entend notamment introduire une procédure de résiliation simplifiée avec intervention limitée du juge ainsi que des délais de déguerpissement raccourcis en cas de procédure judiciaire.

Tel qu'on peut cependant le ressentir à la lecture des avis formulés, les dispositions afférentes de l'avant-projet de loi sont, d'une manière générale, appréciées avec prudence et réserve et font même partiellement l'objet de vives critiques.

Les observations portent aussi bien sur le caractère imprécis et incohérent de la procédure de résiliation que sur les dispositions excluant ou limitant le sursis au déguerpissement et qui ne sont pas approuvées par tous les magistrats consultés.

Il conviendrait dès lors de s'interroger sur la nécessité de légiférer dans ce domaine, d'autant plus que les délais dans lesquels le contentieux relatif aux demandes de déguerpissement et de sursis est évacué à l'heure actuelle, sont ressentis par les instances judiciaires comme se situant dans des proportions tout à fait raisonnables, de sorte que, de ce point de vue, la réforme législative risque de ne guère apporter une amélioration substantielle.

Par ailleurs, sous le régime actuel, tout abus peut être utilement sanctionné par le juge que ce soit en allouant au bailleur une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ou en refusant au locataire démeritant un sursis au déguerpissement, sans qu'il ne paraisse nécessaire d'ériger la pratique judiciaire en règle impérative enlevant au juge tout pouvoir d'appréciation.

En tout cas et indépendamment de la question de l'utilité d'une réforme législative en la matière, le texte de l'avant-projet de loi, qui présente des lacunes, devra être revu et complété, tant dans l'intérêt d'une meilleure sécurité juridique que dans un esprit d'équité, en tenant compte, d'une manière générale, des remarques, critiques et recommandations formulées par les différents avis.

Veillez croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de mon plus profond respect.

*Pour le Procureur Général d'Etat,
L'Avocat Général,
Jérôme WALLENDORF*

AVIS DE LA JUSTICE DE PAIX DE LUXEMBOURG

(6.11.2003)

Le présent avant-projet tend à la première réforme importante, depuis 1987, de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer. Dans ce cadre, il tend à réformer le mode de calcul de loyers maximaux. Ce dernier aspect de l'avant-projet, qui est de loin le plus important quant à ses incidences d'ordre économique, ne sera pas commenté ici. Les observations qui suivent ont trait aux aspects techniques de procédure civile auxquels touche l'avant-projet.

L'article 1er (2) formule une réserve des articles 16 à 18 (relatifs à la procédure de sursis). Cette réserve est inutile puisque le champ d'application de la loi est défini. La loi est limitée aux locataires, personnes physiques; les locataires, personnes morales en sont exclues. Un problème peut, néanmoins se poser lorsque des sociétés louent des immeubles pour les besoins d'habitation de leurs salariés: cette catégorie de bail est-elle à exclusion du champ d'application de la loi?

Concernant l'applicabilité de la loi, il faudra, pour trancher la question, que le juge recherche s'il y a eu affectation à usage d'habitation principale. Cette recherche s'avérera souvent difficile; en cas de doute, les stipulations des parties feront foi.

L'avant-projet retient que le bailleur pourra s'opposer à une réaffectation par le locataire. Or, il ne pourra s'opposer qu'à une réaffectation concernant un logement à usage d'habitation principale; si l'affectation contractuelle n'était pas à usage d'habitation principale et que le locataire décide d'en faire son logement principal, le bailleur ne pourra s'y opposer sur base de la loi. La disposition ne donne donc pas d'utilité.

Elle promet, par ailleurs, des problèmes d'appréciation délicats concernant les justifications de l'opposition du bailleur. Le seul critère qui puisse jouer dans un tel cas sera la force obligatoire des contrats, une partie ne pouvant unilatéralement modifier l'objet du contrat hormis l'accord de l'autre. En vertu de ce principe, l'opposition sera toujours justifiée. L'article 1729 du code civil prévoit, d'ailleurs, que le bailleur pourra poursuivre la résiliation du contrat si le preneur opère un changement de destination.

Article 1er (3):

Le commentaire des articles précise que la liste des locations exclues du bénéfice de la loi ne serait pas exhaustive. Cette réserve ne ressort pas du texte de loi, il pourrait y être remédié par l'ajout du terme „notamment“.

Il y aurait, en outre, lieu de préciser dans quelle mesure la loi ne s'applique pas à ces locaux: cette exclusion ne concerne-t-elle que les dispositions sur la fixation des loyers ou plus généralement toutes les dispositions, y compris les règles relatives à la compétence et à la procédure?

Article 2:

Le commentaire des articles n'explique pas la raison de cette dérogation à l'article 1717 du code civil. Il est de jurisprudence qu'une clause contractuelle du contenu de la règle proposée confère au contrat un caractère *intuitu personae*. Tel n'est probablement pas l'objectif recherché. L'article 13, d'ailleurs, plaide contre un telle appréciation.

La règle ne mentionne pas les sous-locations. S'agit-il d'un oubli ou leur exclusion est-elle faite à dessein?

Article 3 (5):

Il serait préférable que la désignation d'un expert, impartial, se fasse par une personne tierce (juge de paix, président de la commission des loyers ...) afin que le principe du contradictoire soit garanti, faute de quoi l'autre partie aura vite fait de contester le résultat de cette évaluation.

Les critères sur base desquels l'expert évaluera le capital investi ne sont pas précisés; s'il s'agit de ceux énumérés pour la commission des loyers, l'on peut s'interroger sur l'opportunité d'une expertise puisque toute contestation à son égard devant la commission des loyers sera vaine.

Article 5 (3):

Le texte de loi ne reprend pas l'idée du commentaire qui estime que la garantie locative devrait être productive d'intérêts.

Il serait utile de prévoir un certain délai dans lequel le bailleur devra présenter le décompte des charges puisque certains bailleurs sont très négligents à ce niveau. La possibilité pour le locataire de suspendre le paiement des avances sur charges sera une sanction adéquate pour le défaut de production d'un décompte par le bailleur au terme du délai retenu.

Article 5 (4):

La possibilité de fixer un forfait est en contradiction avec le paragraphe (3) qui ne permet la mise en compte que des frais réellement exposés. Il y aurait lieu de préciser s'il s'agit d'une dérogation.

Il n'empêche que des difficultés d'application apparaîtront: comment contrôler, sinon en se référant à la consommation réelle, lorsque des désaccords entre bailleur et locataire apparaissent? Par ailleurs, la possibilité d'adapter le forfait en cours de bail laisse d'ores et déjà présager de nombreux litiges, puisqu'il est prévisible que le locataire refusera toute augmentation du forfait, de sorte que le recours au tribunal sera inéluctable.

Article 6:

Cette disposition est plutôt illogique puisqu'il suffira au bailleur de réclamer un loyer dépassant ce seuil pour échapper à ces règles et empêcher le locataire d'en faire état pour solliciter une réduction de loyer.

Article 7:

Le commentaire des articles prévoit l'avis du SYVICOL sur la composition des commissions des loyers. Cette exigence n'est pas reprise dans le texte de loi.

Article 10 (2):

Pour que cet article soit en conformité avec le commentaire, il serait préférable de lire: „La partie qui n'a pas introduit de recours suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, est présumée, d'une manière irréfragable avoir accepté la décision“.

Article 12 (2):

Le commentaire dit que „le bail prorogé est un bail à durée indéterminée“; cela n'est pas précisé dans le texte. Il serait opportun d'y apporter cette précision afin d'éviter au juge d'en décider.

Article 12 (3):

La reproduction du texte du présent paragraphe dans la lettre de résiliation est, elle aussi, une mesure bien formaliste et la sanction par la nullité plutôt rigoriste.

L'obligation de motiver une simple lettre de résiliation d'un bail paraît constituer, surtout si elle était érigée par la jurisprudence en formalité substantielle, une exigence disproportionnée et qui sera de nature, dans de nombreux cas, de conduire à des résiliations jugées irrégulières par les tribunaux composés de magistrats, juristes professionnels, alors que ces résiliations émaneront le plus souvent de profanes. L'expérience de nombreux employeurs avec le formalisme de la motivation du licenciement (articles 22 et 27 de la loi du 24 mai 1989 sur le contrat de travail) pourrait montrer à cet égard qu'il s'agit d'un exemple à ne pas suivre.

Article 13:

La résiliation du contrat prévue au dernier alinéa pourrait impliquer que le locataire peut provoquer la résiliation avec effet immédiat du contrat de bail, prenant le bailleur au dépourvu, simplement en abandonnant le logement. Cette conséquence est-elle vraiment voulue?

Article 16:

Bien que cette mesure soit à saluer pour bon nombre de cas manifestement abusifs ou dilatoires, il ne serait pas opportun d'exclure du bénéfice du sursis ceux dont l'appel a été déclaré irrecevable pour une question de procédure, tandis qu'ils pouvaient très bien avoir raison au fond.

De même, l'exclusion du sursis lorsqu'un délai supérieur à un an s'est écoulé entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement n'est pas souhai-

table pour les cas où le locataire avait des raisons valables pour s'opposer à la résiliation et qu'il n'aura une réponse à ses moyens qu'aux termes d'une décision judiciaire.

La procédure prévue au dernier alinéa est très complexe, il est à craindre que le justiciable non conseillé par un avocat ne se méprenne quant à son application.

Article 19 (1):

Il n'est pas précisé que la compétence en question est limitée aux baux d'immeubles. Des discussions ont eu lieu dans le passé sur la question de savoir si cette compétence recouvrait également les baux de meubles. Afin d'éviter toute discussion, il faudrait préciser que seuls les baux d'immeubles sont visés ou reproduire les termes de l'article 3, alinéa 3, du nouveau code de procédure civile ou, plus simplement, y renvoyer.

Article 28 (1):

L'interdiction de changer un local d'affectation est de nature à poser des questions d'ordre constitutionnel, notamment quant à l'exercice du droit de propriété. Si le conseil communal peut adopter un plan d'aménagement général fixant les modalités d'usage des locaux sur le territoire de la commune, il semble cependant beaucoup plus discutable que le collège des bourgmestre et échevins puisse intervenir sur l'affectation d'un local bien déterminé.

Article 29:

La quête de ces données va donner lieu à constitution d'une banque de données, qui risquera d'être soumise à la législation en la matière en ce sens qu'elle devra soit être autorisée, soit déclarée. Par ailleurs, la mise en œuvre de ce pouvoir accordé à la commune requerra l'intervention d'un règlement communal, dont il faudra bien mesurer le contenu.

Article 31 (18):

Cette nouvelle procédure rend superflue la procédure judiciaire prévue aux paragraphes 4 à 17. Pourquoi une commune entamerait-elle une procédure compliquée, alors qu'une procédure plus simple existe en parallèle? La question de l'utilité des paragraphes 4 à 17 se pose ici.

*

AVIS DE LA JUSTICE DE PAIX DE ET A ESCH-SUR-ALZETTE

(30.10.2003)

REMARQUES PRELIMINAIRES

Le projet de loi soumis pour avis ne manque pas de laisser le lecteur perplexe. Si les deux grands textes adoptés par le législateur en 1955 et en 1987 avaient pour but de protéger le locataire en tant que partie économiquement faible, le texte soumis pour avis semble avoir pour but de protéger le propriétaire contre un locataire présenté comme un fraudeur suspecté à tout bout de champ de se livrer à des abus, à tel point qu'à la fin de l'examen du texte le lecteur ressent un profond malaise.

Je reviendrai ci-après sur certaines assertions insérées dans le texte soumis pour avis.

Le texte du projet de loi part de la prémisse qu'il y a un manque de logements locatifs. Cette prémisse n'est que partiellement vraie. Celui qui peut et veut payer un loyer élevé trouve toujours un logement adapté à ses besoins. Par contre il y a un manque dramatique de logements pour ceux qui gagnent à peine le salaire social minimum, doivent entretenir avec ce seul salaire une famille et ne peuvent de ce fait payer qu'un faible loyer.

Si on peut légitimement admettre qu'il n'appartient pas aux propriétaires de logements privés de pourvoir aux besoins de cette population, le législateur ferait bien avant de toucher à l'équilibre délicat établi en 1955 et en 1987 d'assurer la construction de logements sociaux en nombre suffisant afin d'éviter que suite à l'adoption du projet de loi soumis pour avis des familles entières ne soient jetées dans la rue et ne retrouvent plus de logement décent, comme c'est le cas aux Etats-Unis notamment.

*

INCONVENIENTS DE LA LOI ACTUELLE

Le principal inconvénient du texte actuel est que d'un côté les articles 1er et 2 encadrent le prix du loyer mais que d'un autre côté les locataires ne peuvent saisir la Commission des Loyers les six premiers mois de la conclusion du bail et que la décision de celle-ci ne prend effet que le premier mois après sa saisine de sorte qu'un loyer même usurier demeure acquis au propriétaire indélicat.

Cet inconvénient a pour effet d'encourager les propriétaires à ne pas respecter les articles 1er et 2 de la loi et les locataires à ne pas se fier à la Commission des Loyers mais de signer un bail à n'importe quel prix en sachant dès la signature qu'ils ne peuvent payer le loyer accepté et qu'ils ne paieront pas ce loyer.

Mes collègues qui siègent en matière de bail à loyer m'ont dit que plus 80% du contentieux en cette matière concerne des loyers impayés!

D'un autre côté la justice de paix d'ici n'est guère saisie de recours contre des décisions de commissions des loyers de sorte que je me pose des questions quant au nombre de litiges soumis à ces commissions. Il est symptomatique à cet égard que l'excellent ouvrage de Maître François BILTGEN, 5e édition revue et remaniée par Maître Georges KRIEGER, ne renseigne pas de jurisprudence relative à l'article 2 de la loi actuelle.

Loin de remédier à l'inconvénient signalé le texte soumis pour avis étend le délai pour saisir la Commission des Loyers de six à douze mois.

Un second inconvénient est que le texte actuel ne prévoit pas de dispositions en faveur des personnes qui ont cohabité avec le locataire. Pour éviter des cas de rigueur le législateur de 1987 avait étendu la faveur du sursis aux occupants sans droit ni titre.

Cela a eu pour conséquence que cette mesure de protection en faveur des locataires évincés a par la suite été détournée par des personnes indélicates qui après avoir vendu leur logement et encaissé le prix de vente se sont maintenues dans les lieux et ont présenté des requêtes basées sur les articles 18 et suivants du texte actuel, essayant ainsi de gagner du temps.

Il faut reconnaître que l'article 13 du projet de loi protège les personnes ayant cohabité avec le locataire.

De ce fait, le bénéfice de la faveur du sursis peut être réservé aux seules personnes ayant disposé d'un contrat de location ou de sous-location régulier et à leurs ayants droit.

*

ANALYSE DU TEXTE SOUMIS

Article 6.-

Cet article concerne les logements dits „avec confort moderne, non standard“.

De façon étrange le projet de loi substitue au critère objectif de la loi en vigueur un critère subjectif, à savoir le prix du loyer, de sorte que le propriétaire peut décider lui-même de soustraire son immeuble aux dispositions des articles 3 à 5 du projet de loi et à la prorogation légale des baux prévue par l'article 12. (2) en demandant un loyer élevé.

Le projet n'exclut pas ces logements de la procédure instituée par les articles 7 à 10 du projet.

L'auteur du projet ne se prononce pas sur les conséquences d'une augmentation par la commission des loyers d'un loyer initialement inférieur au seuil institué par l'article 6 a. au-delà de ce seuil, ni sur celles d'une diminution d'un loyer initialement supérieur audit seuil en-deçà du seuil légal.

Eu égard à l'insécurité juridique engendrée par ce critère il est proposé de l'abandonner de même que celui institué par le paragraphe b., trop compliqué et impossible à vérifier au moment de la conclusion du bail, le commentaire de l'article nécessitant trois pages pour l'expliquer.

Aujourd'hui est considéré comme „logement avec confort moderne non standard“ tout logement disposant de trois salles de bain comptant chacune 5 mètres carrés au moins et d'un garage pour deux voitures de classe moyenne au moins.

L'article 6 est à modifier en ce sens.

Article 7.–

Cet article différencie entre les communes de 6.000 habitants et plus qui doivent supporter elles-mêmes les frais de leurs commissions des loyers et les autres dont les frais sont pris en charge par l'Etat donc également par les contribuables habitant dans les communes de 6.000 habitants et plus!

Le texte consacre ainsi une rupture de l'égalité des citoyens devant les charges publiques guère compatible avec l'article 10bis (1) de la Constitution.

Si les petites communes éprouvent vraiment des difficultés pour composer des commissions des loyers il semble préférable de prévoir que les communes peuvent se regrouper en syndicats intercommunaux pour créer une ou des commissions des loyers.

Article 8.–

Pour les raisons développées ci-dessus sub „Inconvénients de la loi actuelle“ il convient de biffer la seconde phrase du deuxième alinéa de cet article. Il est juridiquement indéfendable et par ailleurs injuste à l'égard des propriétaires respectant la loi qu'un propriétaire puisse profiter d'un loyer manifestement excessif au regard de la loi et même usurier.

Article 9.–

Dans le commentaire de cet article l'auteur du projet de loi écrit le deuxième alinéa:

„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.“

Ce commentaire est en contradiction avec le texte de l'article qui sub (3) 3e alinéa dispose:

„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.“

La commission prend donc bel et bien une décision juridictionnelle relative à un droit civil.

L'article 84 de la Constitution dispose ce qui suit:

„Les contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort des tribunaux.“

Il faut en conclure que la commission des loyers est un tribunal civil.

Cela n'a pas seulement comme conséquence que les dispositions du Livre 1er du Nouveau Code de Procédure Civile y sont applicables mais encore qu'il y a lieu d'adapter l'article 94, alinéa 2, de la Constitution pour y inclure les commissions de loyer, l'article 86 de la Constitution prévoyant expressément:

„Nul tribunal, nulle juridiction contentieuse ne peuvent être établis qu'en vertu d'une loi. Il ne peut être créé de commissions ni de tribunaux extraordinaires, sous quelque dénomination que ce soit.“

Article 12.–

Dans l'exposé des motifs l'auteur du projet de loi écrit:

„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.“

Cette assertion ne correspond pas à la réalité.

Comme il a déjà été noté ci-dessus le gros du contentieux en matière de bail à loyer concerne des loyers impayés, le locataire accordant généralement défaut et n'interjetant pas appel contre le jugement de condamnation.

En ce cas le juge de paix n'accorde généralement pas de sursis à exécution au motif qu'„il résulte des travaux préparatoires que le législateur entendait exclure du sursis le locataire dont le bail a été résilié pour défaut de paiement du loyer“ (cf. entre de nombreuses autres décisions: Tribunal de Paix de Luxembourg, 22 janvier 1979, demande en sursis No B 103/78 MAJERUS c./ HAHN, et réf. y citée).

En ce qui concerne le besoin personnel allégué par le propriétaire le contentieux n'est pas tellement nombreux qu'il justifierait une procédure d'exception telle que celle projetée.

Je n'ai pas connaissance d'une décision ayant condamné un locataire pour avoir abusivement interjeté appel contre un jugement admettant le besoin personnel du propriétaire alors qu'il existe un certain nombre de décisions condamnant le propriétaire à des dommages et intérêts au profit du locataire pour avoir allégué fallacieusement un besoin personnel et avoir reloué le logement par la suite.

Il y a lieu de relever que dans la plupart des cas les locataires, après une décision de résiliation du bail, n'entendent pas se maintenir dans les lieux par „mauvaise foi“, mais que l'administration communale, à laquelle ils se sont adressés pour être relogés, ne trouve pas de logement adapté à leur budget familial de sorte que c'est l'assistant social de leur commune d'origine qui rédige la requête en obtention d'un sursis.

Il y a encore lieu de signaler que généralement le premier sursis ne dépasse pas deux mois et qu'un deuxième voire troisième sursis ne sont accordés que tout à fait exceptionnellement, par exemple lorsque le locataire a trouvé un nouveau logement qu'il doit aménager.

Il y a enfin lieu de rappeler que le juge de paix ne prend sa décision relative à l'octroi d'un sursis qu'après avoir entendu les deux parties en cause en audience publique et évalué les intérêts en présence.

Il s'ensuit des développements qui précèdent que si des gens hésitent à investir dans la construction de nouveaux logements voire refusent de louer leurs logements vides ce n'est certainement pas à cause des délais de déguerpissement excessifs mais tout au plus parce que ces gens craignent de ne plus toucher à un certain moment les loyers convenus de la part d'un locataire devenu insolvable.

La nouvelle procédure proposée par le projet de loi place de façon étrange le locataire ayant toujours rempli ses obligations contractuelles mais se trouvant confronté à l'allégation d'un besoin personnel par le propriétaire dans une situation moins favorable que le locataire n'ayant pas rempli ses obligations contractuelles.

En effet le premier est privé de tout accès à un tribunal le juge de paix étant placé au service exclusif du propriétaire moyennant une procédure écrite unilatérale et non publique. Le texte ne prévoit nulle possibilité pour le locataire de contester le besoin personnel allégué, ni nulle voie de recours contre la lettre de dénonciation de bail rendue exécutoire par le juge de paix.

Si dans le commentaire de l'article 12 Ad paragraphe (3) l'auteur écrit:

„il est évident que le locataire condamné à déguerpir peut encore demander des sursis conformément à l'article 16“ (page 27 doc. parlem. No 5216 en haut de la page), le texte dudit article dit tout à fait le contraire: „La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable“ (page 38 du même doc. parlem. en haut de la page).

L'article 6.1. de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, approuvée par la loi du 29 août 1953, dispose ce qui suit:

„Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. **Le jugement doit être rendu publiquement**, mais l'accès de la salle d'audience peut être interdit à la presse et au public pendant la totalité ou une partie du procès dans l'intérêt de la moralité de l'ordre public ou de la sécurité nationale dans une société démocratique, lorsque les intérêts des mineurs ou la protection de la vie privée des parties au procès l'exigent, ou dans la mesure jugée strictement nécessaire par le tribunal, lorsque dans des circonstances spéciales la publicité serait de nature à porter atteinte aux intérêts de la justice.“

Un traité international, incorporé dans la législation interne par une loi approbative, est une loi d'essence supérieure ayant une origine plus haute que la volonté d'un organe interne.

Il s'ensuit qu'en cas de conflit entre les dispositions d'un traité international et celles d'une loi postérieure, la loi internationale doit prévaloir sur la loi nationale (Conseil d'Etat, 28 juillet 1951, Pas. 15, p. 263; Cour Supérieure de Justice (Cass.), 8 juin 1950, Pas. 15, p. 41; Cour Supérieure de Justice (Cass.), 14 juillet 1954, Pas. 16, p. 151).

Il existe dès lors un doute sérieux que le juge de paix puisse appliquer la procédure d'exception prévue par le projet, abstraction faite même de l'article 88 de la Constitution disposant:

„Les audiences des tribunaux sont publiques, à moins que cette publicité ne soit dangereuse pour l'ordre ou les mœurs, et, dans ce cas, le tribunal le déclare par un jugement.“

Le texte de l'article 12. (3) risquant dès lors d'accroître l'insécurité juridique qu'il est censé combattre, je recommande de l'abandonner purement et simplement.

En contrepartie il convient de limiter la faveur du sursis aux seules personnes disposant d'un contrat de location ou de sous-location régulier respectivement à leurs ayants droit prévus par l'article 13 du projet de loi à l'exclusion des occupants sans droit ni titre.

Article 32.-

Le projet propose d'intégrer les dispositions relatives au sursis commercial dans le code civil sub art. 1762-8. Il serait plus logique d'intégrer ces dispositions tout comme d'ailleurs les articles 1762-3 à 1762-7 dans le Code de Commerce, ces articles concernant exclusivement les baux commerciaux.

En revanche les dispositions relatives à la fixation du loyer et à la protection des locataires des logements servant d'habitation principale seraient à intégrer dans le Code Civil, le législateur se proposant de faire une législation destinée à durer et non pas, comme en 1955, une législation d'exception.

En tout état de cause à l'article 1762-5 du Code Civil le deuxième alinéa est à modifier comme suit:

„Ceux-ci seront choisis par les parties ou sinon désignés, à la requête de la partie la plus diligente, par *le juge de paix* de la situation de l'immeuble.“

En effet l'article 3.3. du Nouveau Code de Procédure Civile confère une compétence générale au juge de paix en matière de baux d'immeubles.

*Le Conseiller Honoraire à la Cour d'Appel,
Le Juge de Paix Directeur,
Jean-Marie HENGEN*

*

AVIS DE LA JUSTICE DE PAIX DE DIEKIRCH

(29.1.2004)

Il y a lieu de saluer en premier lieu et sans réserves l'abolition de différenciation à opérer entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés postérieurement, distinction de bon aloi au moment de la rédaction du texte de la loi du 14 février 1955, mais parfaitement obsolète de nos jours.

La détermination du prix du loyer telle qu'elle se trouve réglementée par le nouveau texte, appelle cependant quelques réflexions.

Il ne fait de doute qu'en pratique les parties bailleuses et locataire prennent que très rarement recours aux modes de calcul édictés par les textes légaux, la détermination effective du prix du loyer étant largement „abandonnée“ aux lois du marché. Il reste à craindre que face à une offre restreinte de logements, la forte demande persistante des personnes en quête d'un logement ne laissera de sitôt de faire pencher la balance du côté de la hausse.

Il va de soi que cette situation n'est pas salubre au consommateur-locataire qui ne voit en principe aucune chance de réchapper au cercle vicieux dans lequel il se trouve pris malgré lui; le contentieux peu volumineux en matière de demandes en réduction du loyer en est un témoignage éloquent.

Cette situation n'étant plus méconnue et afin de contrecarrer les effets néfastes qui en résultent pour les consommateurs-locataires, le pouvoir politique s'efforce d'une part de stimuler un regain d'intérêt des investisseurs des placements immobiliers dans le but avoué d'accroître l'offre en logements.

Dans le contexte qui nous concerne plus particulièrement il importe de relever dans un même esprit l'importance de l'établissement d'un ensemble de règles tarifaires, faciles à comprendre et à appliquer, formant une espèce de cadre légal-butoir, ni trop flou ni trop restrictif, dans lequel le prix des loyers pourrait évoluer dans un esprit de libéralisme contrôlé en vue de répondre à la fois aux exigences sociales et à celles du marché.

Les règles prônées par le nouveau texte ne répondent que très imparfaitement à ces exigences.

L'avant-projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale stimule dans son article 6 que les articles 3 à 5 relatifs à la fixation des loyers et des charges ne s'appliquent pas aux **logements avec confort moderne, de type non-standard**.

S'il est bien vrai que l'ancien critère primordial, à savoir l'existence de 7 pièces habitables, ne saurait plus être pris en considération de nos jours, le défaut d'établissement de nouvelles références précises par le législateur risquera de créer un flou jurisprudentiel, alors que dans l'exposé des motifs du nouveau texte il est reconnu que les critères susceptibles d'être pris en considération constituent des critères qualitatifs, dont le contrôle de l'application pratique est qualifié d'un degré de difficulté tel que l'idée de la mise en place d'un organe officiel chargé de l'agrément des classements sollicités a été écartée, cette solution exigeant apparemment la mise en œuvre d'un appareil administratif important, tout en n'offrant pas nécessairement les garanties voulues.

Ne faudra-t-il pas dès lors s'attendre à une pléthore de demandes de classification au nombre des *logements élus*, à débattre devant les juridictions compétentes?

En dépit des conditions énumérées et des critères à déterminer par les tribunaux et les commissions de loyer, dès lors investis d'un pouvoir d'appréciation très large, l'application concrète du nouveau texte ne devrait pas s'avérer des plus aisées, les **dispositions de l'article 12** créant notamment une sorte de question préalable à la solution du litige au fond, alors qu'il dépend essentiellement de cette classification en logement standard ou non-standard s'il y a lieu à application des règles particulières de la loi nouvelle, les logements tels qu'ils sont définis à l'article 6 (confort moderne, non-standard) n'y étant en effet pas soumis.

Les tergiversations au sujet de la classification du logement aux conditions de cet article 6, à défendre par le bailleur et à contester par le locataire, risquent dès lors de créer un corpus de contentieux tout à fait nouveau, contraire aux intérêts d'une prompte exécution de la justice et à l'esprit du nouveau texte, soucieux de ramener les délais de procédure, voire de déguerpissement, à des proportions acceptables pour le bailleur-propriétaire et tolérables pour le preneur.

Qu'il soit dans ce contexte fait remarquer qu'en considération de la rapidité de l'évacuation des affaires de bail-à-loyer devant les tribunaux de Diekirch (due à la double circonstance que ces affaires sont, à l'instar d'autres procédures urgentes, traitées de façon prioritaire et que les plaideurs y ont pris pour la majeure partie l'habitude de ne pas abuser de moyens dilatoires) la nécessité urgente et imminente *de lege ferenda* ne s'impose pas (encore?).

Quant au chapitre relatif à la **durée du contrat de bail**, créant en quelque sorte une **double procédure** à appliquer en matière de demande en résiliation et en déguerpissement, il se pose la question de savoir si les diverses étapes prévues dans le cadre de la procédure semi-contentieuse, *préalable* si l'on veut, instituée par le paragraphe (3) de l'article 12, se trouvent en leur généralité ou plus particulièrement soumises au double degré de juridiction ou bien si les décisions prises par le juge de paix le sont en premier et dernier ressort.

Une disposition y relative et complémentaire se devrait d'y apporter la clarté nécessaire.

Le Juge de Paix Directeur adjoint,
Romain WIRTZ

AVIS DU TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT DE LUXEMBOURG

(22.12.2003)

Suivant l'exposé des motifs, le projet de loi sur le bail à loyer à usage d'habitation modifiera la législation actuelle en matière de bail à loyer sur les points suivants:

- abandon de la différenciation entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux érigés après;
- redéfinition des logements de luxe;
- professionnalisation des commissions des loyers;
- nouvelles dispositions en matière de déguerpissement du locataire;
- redéfinition du taux de rendement.

Le projet de loi tend ainsi à mettre en œuvre la modification tant attendue de la loi du 14 février 1955 pour répondre au changement de la situation économique et sociale du pays.

L'augmentation constante de la population a, en effet, entraîné une demande de logements de plus en plus importante et il s'est avéré nécessaire de stimuler la rentabilité de l'investissement privé dans le logement locatif afin de garantir à tout citoyen un logement décent et à un prix normal.

Nous partageons l'idée des auteurs du projet de loi qu'une révision de la législation en matière de bail à loyer s'impose pour toutes les dispositions qui ont trait à la fixation du loyer qui en effet ne répondent plus à la situation actuelle du marché.

En ce qui concerne, en revanche, le remaniement proposé de la procédure des sursis à exécution, nous estimons qu'elle ne s'impose pas à l'heure actuelle.

En effet, depuis l'augmentation du nombre des juges de paix et de la création d'une chambre d'appel supplémentaire, les délais des procédures judiciaires en matière de déguerpissement forcé ont considérablement diminué.

Ainsi, la durée moyenne d'une procédure de déguerpissement forcé ne dépasse guère deux ou trois mois pour chacune des deux instances. En y ajoutant trois sursis, d'une durée de trois mois chacun, la durée totale de la procédure de déguerpissement ne dépassera en moyenne pas les quinze mois.

Il en résulte que la réforme proposée n'apportera pas nécessairement une amélioration à cet égard. En revanche, elle entraînera un changement important de toute la procédure de déguerpissement qui se caractérise par une intervention limitée des juges.

Nous examinerons ci-après les modifications proposées par le projet de loi

Article 1:

Cet article définit le champ d'application de la nouvelle loi.

Le paragraphe (1) rappelle que les nouvelles règles dérogent aux règles générales du louage des choses prévues par le code civil en précisant que „*les baux à usage d'habitation principale sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du code civil sous réserve des règles particulières à instituer par la nouvelle loi*“.

En vertu du principe „*lex specialis derogat legi generali*“, les dispositions du code civil s'appliquent à tous les baux, de sorte que cette précision nous paraît superfétatoire.

Le paragraphe (2) dispose ensuite que sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la nouvelle loi s'applique exclusivement aux baux relatifs aux logements à usage d'habitation principale des personnes physiques.

Dans la mesure où la loi vise expressément les logements à usage d'habitation principale des personnes physiques, il y a lieu de se demander quel est le sort des locations faites au nom d'une personne morale, mais ayant pour objet un logement mis à disposition d'un employé.

Par ailleurs, les baux relatifs à des résidences secondaires sont exclus, conformément au paragraphe (3), du champ d'application de la nouvelle loi.

Il y a lieu de s'interroger sur l'intérêt pratique de distinguer entre les baux à usage d'habitation principale et les autres baux, au vu du nombre très limité des litiges entre bailleurs et locataires d'une résidence secondaire.

La nouvelle loi n'a-t-elle pas vocation à s'appliquer aux frontaliers qui prennent un logement au Luxembourg et qui rentrent à leur domicile familial en fin de semaine, respectivement aux travailleurs luxembourgeois qui cherchent un pied-à-terre près de leur travail pour éviter de faire journallement un trajet qui leur semble trop long?

Il serait donc utile de préciser la notion de logement à usage d'habitation principale.

Pour plus de clarté, il nous paraît encore préférable de scinder l'article 1er paragraphe (2) en deux phrases, la première définissant le champ d'application de la nouvelle loi et la deuxième prévoyant la possibilité pour le bailleur de s'opposer à une réaffectation opérée par le locataire en cours de bail, respectivement de préciser que l'affectation à prendre en compte est celle prévue en début de bail.

Le paragraphe (3) prévoit les cas où la nouvelle loi ne s'applique pas.

D'après les auteurs du projet de loi, la liste des locations exclues du bénéfice de la loi n'est pas exhaustive et il appartient aux juges de déterminer la volonté commune des parties, en cas de situation ambiguë, respectivement en cas de bail mixte.

Les auteurs du projet de loi proposent encore au paragraphe (3) in fine d'exclure du champ d'application des articles 3 à 11 et 15 les logements prévus par les articles 27 à 30 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Dans la mesure où l'article 28, paragraphe 2, de la loi modifiée du 25 février 1979 fait encore référence à l'ancienne loi, il y a lieu de remplacer cette référence par celle aux dispositions de la nouvelle loi, telle que proposée sous l'article 33 (3) du projet.

Article 2:

Le premier paragraphe prévoit que la cession de bail est en principe interdite, sauf convention expresse contraire, tout en ajoutant dans la deuxième phrase que *„cette convention cesse à l'expiration du bail et est exclue de la prorogation légale prévue par la présente loi“*.

Cet ajout ne nous paraît pas indiqué, dans la mesure où en cas d'expiration du bail, la cession de bail n'a plus de base contractuelle.

Le paragraphe 2 prévoit ensuite que les articles 3 à 11 et 15 s'appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

Nous constatons que désormais les sous-locataires, respectivement les cessionnaires, bénéficient seulement des dispositions protectrices des articles 3 à 11 relatives à la fixation des loyers et charges, à l'exclusion de celles relatives à la durée du contrat et de la protection des personnes condamnées à déguerpir.

Le nouveau texte est donc plus restrictif que le texte actuel de l'article 12 de la loi modifiée du 14 février 1955, qui prévoit que les dispositions légales régissant les relations entre bailleurs et preneurs s'appliquent également aux relations entre preneurs principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

Article 3:

L'article 3 a trait à la fixation du loyer.

Dorénavant, il n'y a plus lieu de distinguer entre les logements construits avant et ceux construits après la 2e guerre mondiale.

La suppression de cette distinction qui, dans la pratique s'est souvent révélée comme étant injuste à l'égard des bailleurs d'un logement d'avant-guerre, est à approuver.

Le paragraphe (1) maintient cependant le principe de la fixation du loyer des logements en fonction du capital investi, en précisant que 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.

Le paragraphe (3) prévoit que le 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.

Pour les logements dont la construction remonte à 15 ans ou plus, le capital investi réévalué est ainsi diminué de 2% par période de 2 années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement.

Il reste à voir si le taux de rendement à 5% du capital réellement investi, ainsi que le nouveau système de décote sont suffisants pour stimuler l'assainissement des logements locatifs, ou si au contraire, les propriétaires de logements plus anciens resteront passifs et préféreront les affecter à d'autres fins.

En effet, dans le passé, le taux de rendement de 5% et le système de décote se sont révélés insuffisants pour inciter les bailleurs à procéder à des travaux substantiels de rénovation et d'amélioration des logements loués.

Il nous paraît dès lors indiqué de réexaminer, sur base d'une étude du marché, si le taux de rendement à 5% du capital réellement investi est réaliste et suffisant pour inciter les propriétaires à investir dans l'immobilier aux fins de location.

Les paragraphes (2) et (5) ont trait au calcul du capital investi et à la procédure à suivre par les parties en cas de désaccord sur base des pièces justificatives.

Le paragraphe (2) permet au bailleur de fixer le coût du fonds à 20% du capital investi, sans cependant préciser dans quelle hypothèse il en est ainsi. Est-ce qu'il y a lieu d'en déduire que le bailleur peut opter librement entre les deux modes d'évaluation du coût du fonds?

Suivant l'exposé des motifs, le bailleur pourra encore bénéficier d'une compensation avec la décote si les frais exposés n'atteignent pas, dans la masse de ses investissements, le montant correspondant de la décote.

Or, une telle faculté n'a pas été reprise dans le libellé du paragraphe (4) du projet de loi.

Le paragraphe (5) in fine permet aux parties de saisir la commission des loyers au cas où l'évaluation du capital investi ou le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique de vente sont contestés.

La commission des loyers retrouve dans ce cas une certaine liberté d'appréciation, étant donné qu'il est prévu qu'elle peut déterminer le capital investi compte tenu d'autres critères, à savoir la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien et la finition du logement.

Il y a dès lors lieu de s'interroger sur les critères que le juge, saisi d'un recours contre une telle décision de la commission des loyers, doit prendre en considération pour évaluer le capital investi.

Article 4:

L'article 4 qui a trait aux logements meublés n'appelle pas de commentaire particulier.

Article 5:

L'article 5 traite de la garantie locative et des frais locatifs.

Le paragraphe (1) rappelle le principe que la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer.

Le paragraphe (2) prévoit qu'en cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé lors de la conclusion du bail.

Comme il arrive en pratique que les lieux sont occupés au jour de la conclusion du bail, il nous paraît utile de donner la possibilité aux parties de procéder à l'établissement d'un état des lieux jusqu'au moment de l'aménagement du locataire.

Le paragraphe (2) in fine prévoit encore que le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

Pour garantir l'efficacité du paiement ainsi garanti, il convient de préciser que la garantie bancaire visée dans le dernier alinéa de l'article 5 (2) est une garantie bancaire à première demande.

Concernant les avances sur frais locatifs, les auteurs du projet de loi envisagent, dans leur commentaire des articles, la possibilité d'adapter le montant des acomptes en cours de bail, au cas où le montant des avances fixées conventionnellement dépasse celui des frais réellement exposés.

Suivant le texte proposé du projet de loi, les adaptations peuvent néanmoins être faites tant vers le haut que vers le bas. Cette solution est à approuver, si l'on veut éviter une trop grande différence entre les frais réellement exposés et les avances.

A cet égard, il est encore important de noter qu'il s'agit de frais exposés par le bailleur pour compte du locataire, de sorte qu'il y a lieu de remplacer les termes „ces acomptes peuvent être adaptés aux

frais réellement exposés par le locataire“ par la formulation suivante: „*ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire ...*“.

Concernant le régime des clauses de valeur, il y a lieu de relever que si l'exposé des motifs se réfère à la „*nullité*“ d'une clause de valeur pour l'avenir, il est indiqué au paragraphe (5) du projet de loi que les clauses de valeur „*perdront leur effet*“ à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

On peut dès lors s'interroger sur le montant du loyer que le locataire devra payer pour l'avenir, à savoir le loyer initialement fixé ou celui payé par le locataire au moment de sa lettre de réclamation.

Article 6:

Cet article introduit une nouvelle notion en ce qu'il exclut du champ d'application des articles 3 à 5 du projet de loi, les logements „*avec confort moderne, non standard*“, remplissant l'un ou l'autre des deux critères prévus sub a) respectivement sub b).

La notion de „*confort moderne non standard*“ n'est pas autrement définie. Elle est donc laissée à l'appréciation des juges en cas de litige.

Cette notion risque cependant de susciter de nombreuses discussions sur la question de savoir ce qu'il y a lieu d'entendre par confort moderne, non standard (chauffage central, nombre de salles de bains, existence d'un ou de plusieurs garages, qualité de l'équipement etc.).

Par ailleurs, la détermination du loyer d'un logement moderne en fonction du critère de la fixation du capital investi prévu sub b) s'avère devenir compliquée dans la pratique pour un bailleur profane désirant louer une maison ou un appartement pour un loyer conforme à la loi.

Il y a lieu enfin de relever que si, d'après le commentaire des articles, les auteurs du projet de loi ont entendu exclure les locataires de logements avec confort moderne, non standard, du bénéfice de la prorogation légale, cette exclusion n'a pas été reprise dans le texte proposé de l'article 6, d'après lequel seuls les articles 3) à 5) concernant la fixation des loyers et des frais ne s'y appliquent pas.

Article 7:

Cet article a trait à la composition de la commission des loyers.

Il ne suscite pas de commentaire particulier.

Article 8:

Cet article est relatif à l'introduction d'une requête devant la commission des loyers et la procédure à suivre.

La durée pendant laquelle les parties n'ont pas le droit d'introduire une requête devant la commission des loyers est augmentée de 6 à 12 mois. Cette modification est à approuver en ce qu'elle tend à empêcher qu'à l'avenir des locataires de mauvaise foi acceptent un prix du bail élevé pour introduire, dès l'expiration du délai de 6 mois, une demande en réduction du loyer convenu.

Les précisions apportées quant aux délais et modalités de convocation et, notamment l'obligation de procéder à une reconvoication au cas où une des parties n'a pas été personnellement touchée, sont à approuver. En effet, cette formalité tend à éviter que la décision de la commission des loyers soit prise en l'absence d'une partie.

Article 9:

Cet article prévoit la procédure à suivre devant la commission des loyers qui, dorénavant, peut être chargée par les parties d'une mission d'arbitrage.

Le paragraphe (2) prévoit que la commission peut s'entourer de tous renseignements qu'elle juge utiles et qu'elle peut prendre inspection des lieux. Exceptionnellement, elle pourra se faire assister par un expert.

Il y aurait lieu de préciser suivant quels critères l'expert devra, dans ce cas, évaluer le capital investi, étant donné que, d'une part, les paragraphes (2), (3) et (4) prévoient des critères d'évaluation du capital investi précis, mais que, d'autre part, d'après le paragraphe (5) du même article, la commission des loyers retrouve une certaine liberté d'appréciation et n'est pas liée par ces critères.

Article 10:

L'article 10 traite du recours contre la décision de la commission des loyers.

Nous proposons de remplacer le terme „action“ par celui de „recours“, de sorte que le premier paragraphe de l'article 10 serait à lire comme suit:

„La décision de fixation du loyer de la commission peut faire l'objet d'un recours devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Ce recours devra être formé, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Ce recours sera introduit, instruit et jugé conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 26 ...“

Article 11:

La décision du juge de paix rendue à la suite d'un recours contre une décision de fixation du loyer par la commission pouvant être frappée d'appel, il est préférable de modifier le premier paragraphe de l'article 11 comme suit:

„La détermination du loyer par la commission des loyers ou par les juges 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.“

Les auteurs du projet de loi donnent encore au locataire la possibilité de dénoncer le bail au cas où le loyer est augmenté de plus de 10%, suite à une décision de la commission des loyers ou sur recours en justice.

Article 12:

L'article 12 traite de la durée du contrat de bail et de sa cessation.

D'après le paragraphe (2), sont dorénavant exclus des règles de la prorogation légale, les logements définis à l'article 6 du projet de loi.

Les auteurs du projet de loi semblent donc être d'avis que ces personnes sont suffisamment protégées par l'application des règles de droit commun en matière de louage de choses.

Dans tous les autres cas, le contrat de bail est prorogé, à moins que:

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

La notion d'une occupation élargie est à approuver pour répondre à des besoins réels.

Ainsi, le propriétaire-bailleur peut invoquer un besoin d'occupation non seulement aux fins d'habitation mais également aux fins d'usage professionnel pour lui-même et pour les membres de sa famille allant, dorénavant, jusqu'au 3e degré inclusivement.

Nous constatons ensuite que le projet de loi a été introduit dans le but de faciliter entre autres la procédure de résiliation du bail, notamment en cas de besoin personnel et, de raccourcir les délais jusqu'au déguerpissement effectif, en cas de procédure judiciaire.

En cas de besoin personnel, il prévoit que le bailleur est tenu d'adresser au locataire une lettre de résiliation motivée moyennant un préavis de 6 mois.

Dans les 3 mois de l'avis de réception de cette lettre, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation.

En l'absence d'une telle demande, le bailleur peut demander un titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé, après l'écoulement du délai de résiliation précité.

En cas de silence du locataire, le bailleur peut dès lors, d'après les intentions des auteurs du projet de loi, se procurer un titre exécutoire sans possibilité de recours du locataire.

La seule possibilité prévue pour un locataire est de demander une prolongation du délai de déguerpissement. Sauf si la demande en résiliation est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix est tenu d'accorder une prolongation du délai au locataire, à condition par celui-ci de justifier notamment qu'il a entrepris des démarches utiles en vue de trouver un nouveau logement.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation par le locataire, le juge de paix saisi peut accorder une prolongation ne pouvant dépasser de 12 mois la date d'expiration du délai initial de 6 mois.

Le texte ne prévoit aucun recours contre les décisions du juge de paix qui valent titre exécutoire.

Or, d'une part, il y aurait lieu de préciser la procédure à suivre aux fins d'obtenir un titre exécutoire (procédure contradictoire ou unilatérale).

D'autre part, il y aurait lieu de préciser si le titre est exécutoire à titre provisoire, sans provision, ou s'il s'agit d'un titre définitif contre lequel aucun recours n'est possible.

En effet, en vertu de l'article 578 du nouveau code de procédure civile, l'appel est possible en toute matière s'il n'en est autrement disposé.

Dès lors, la nouvelle procédure risque d'allonger considérablement les délais actuels pour obtenir un déguerpissement.

Nous constatons, par ailleurs, que si, en cas de besoin personnel, la durée totale de la procédure prévue ne dépassera plus, d'après les intentions des auteurs du projet de loi, un délai de 18 mois en cas de demande de prolongation, ce délai peut toujours atteindre, en l'absence d'une telle demande, un total de 15 mois, étant donné que le locataire peut, le cas échéant, profiter de la faveur de trois sursis successifs de trois mois chacun.

Le texte proposé oblige en outre le bailleur à prendre sa décision quant à un besoin personnel 6 mois à l'avance, c'est-à-dire de prévoir, 6 mois à l'avance, l'existence d'un besoin personnel dans son chef ou dans celui d'un membre de sa famille allant jusqu'au 3e degré inclus, au risque que le besoin personnel ne soit finalement plus actuel à l'expiration de ce délai.

Le paragraphe (4) applicable au logement de service prévoit, au cas où l'occupant reste dans les lieux après la cessation du contrat de travail, que l'indemnité d'occupation allouée à l'employeur est évaluée comme un loyer, c'est-à-dire contrairement à la jurisprudence qui, d'une manière générale, fixe l'indemnité d'occupation en fonction du préjudice subi.

Le paragraphe (5) prévoit que l'acquéreur-bailleur d'un immeuble ne peut, par dérogation à l'article 1743 du code civil, expulser le locataire dont le bail n'a pas de date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui a été mis en possession des lieux avant cette date à moins que l'une des conditions définies aux alinéas qui précèdent ne soit réalisée.

Nous constatons que les conditions visées par les auteurs du projet de loi „aux alinéas qui précèdent“ sont celles du paragraphe (2) de cet article. Pour plus de clarté, nous suggérons dès lors de libeller le paragraphe (5) comme suit:

„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 au paragraphe (2) du présent article ne soit réalisée.“

Article 13:

Cet article prévoit qu'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, respectivement au profit des descendants, des ascendants ou du concubin notoire, qui ont vécu avec lui en communauté domestique depuis au moins 6 mois du jour de l'évènement.

Ainsi est imposé au bailleur un locataire qui, le cas échéant, ne présente pas les mêmes garanties de solvabilité que son cocontractant au début du bail.

Article 14:

Cet article traite des dommages et intérêts au cas où les lieux ne sont pas occupés dans les trois mois aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail.

Les modifications proposées tiennent compte des difficultés rencontrées dans la pratique au niveau de l'application de l'ancien article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955, en ce que le projet de loi exclut dorénavant le cas de force majeure et introduit la notion de suspension du délai pendant les travaux de rénovation.

Article 15:

L'article 15 régit le droit de préemption du locataire sur le logement loué en cas de vente.

Par rapport aux dispositions légales existantes, les auteurs du projet de loi ont pris soin de préciser que 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.

Cette précision a été ajoutée, suite à des difficultés rencontrées en pratique lorsqu'un bailleur envisageait de vendre un immeuble en bloc, mais qu'une partie seulement de cet immeuble était occupée par un locataire pendant plus de 18 ans. Elle est dès lors à approuver.

Le nouveau texte prévoit encore qu'en cas de vente du logement à un tiers en dépit du droit de préemption existant dans le chef du locataire, celui-ci peut réclamer des dommages et intérêts qui ne peuvent pas être inférieurs au montant des loyers d'une année à l'instar des dispositions retenues à l'article 14 du présent projet de loi.

La nouvelle sanction ne suscite pas de commentaire particulier.

Pour parer à des difficultés d'application rencontrées dans la pratique, il convient de préciser que l'offre de vente à adresser au locataire doit être une offre réelle et non simplement une information du bailleur.

En effet, il s'est avéré que le caractère réel de l'offre a souvent fait l'objet de contestations par les locataires.

Article 16:

Cet article maintient le principe que toute personne condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans titre, peut demander un sursis.

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises, chaque fois pour une durée de trois mois.

Toutefois, le nouveau texte, entérinant la jurisprudence existante, prévoit que 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.

En outre, en cas d'appel d'une décision de condamnation au déguerpissement, le locataire ne pourra plus introduire de demande en sursis, après que le jugement d'appel a déclaré l'appel irrecevable ou a confirmé le jugement ayant ordonné le déguerpissement.

Enfin, 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 par le jugement prononçant la condamnation ou par l'ordonnance ayant accordé un premier sursis.

Ces différents palliatifs qui tendent à lutter contre des recours abusifs par certains locataires à la procédure de sursis, sont à approuver.

Il est également prévu que 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.

Il appartient donc au juge d'apprécier in concreto le dommage subi par le maintien du locataire dans les lieux.

L'article 16 in fine dispose par ailleurs:

„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 12 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 12 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 12 mois.“

Il ressort du libellé tant complexe que compliqué de ce paragraphe, qu'il a trait à l'hypothèse où un nouveau propriétaire-bailleur entend occuper le logement acquis soi-même respectivement le faire occuper par un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclusivement.

A cet effet, les auteurs du projet de loi prévoient que la lettre de résiliation devra être envoyée dans les trois mois de la date d'acquisition du logement.

Le délai de résiliation et la procédure de prolongation sont ceux prévus à l'article 12 paragraphe (3), sauf que l'expiration du délai de déguerpissement a impérativement lieu au plus tard 12 mois après la date où le nouveau propriétaire-bailleur informe par lettre de résiliation le locataire de son besoin personnel ou de celui d'un des membres de sa famille.

Il est encore prévu qu'aucun sursis dépassant le dernier jour du prédit délai de 12 mois ne pourra plus être accordé.

Pour donner plus de clarté au texte proposé, il y aurait lieu, à notre avis, de le scinder en deux, en ajoutant les dispositions relatives à la résiliation du bail et à sa prolongation à l'article 12, et en maintenant à l'article 16 que les dispositions relatives au sursis.

Nous proposons dès lors d'ajouter à l'article 12 (5), un paragraphe in fine libellé comme suit:

„L'acquéreur d'un immeuble loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail, dans les trois mois de l'acquisition de l'immeuble.

Dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que l'expiration du délai de déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard 12 mois après la date d'envoi de lettre de résiliation du bail.“

L'article 16 in fine serait alors de la teneur suivante:

„Par dérogation à l'alinéa qui précède, toute demande de sursis est encore irrecevable à l'expiration du délai de 12 mois à partir de la date où l'acquéreur d'un immeuble loué a informé le locataire par lettre recommandée qu'il veut occuper l'immeuble lui-même ou par un des membres de sa famille jusqu'au troisième degré inclusivement.“

Articles 17 et 18:

Ces articles ne suscitent pas de commentaire particulier.

Article 19:

Contrairement au texte actuel qui donne compétence au juge de paix pour connaître des contestations relatives aux baux des immeubles, les auteurs du projet de loi prévoient de lui donner compétence pour connaître de toutes les contestations relatives à l'existence et à l'exécution de tous les *baux* sans exception, partant également des baux de meubles et des baux à cheptel.

Cet article est contraire à l'article 3, 3° du nouveau code de procédure civile qui limite la compétence spéciale du juge de paix à toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux *d'immeubles*, à quelque valeur que la demande puisse s'élever.

Le texte proposé est encore en contradiction avec l'alinéa 2 du même article qui prévoit que le juge territorialement compétent est celui de la situation du „logement“ faisant l'objet du bail en litige.

Le dernier alinéa de l'article 19 prévoit que 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.

Or, comme l'article 19 traite des règles de compétence du juge saisi, nous proposons d'en retirer ce dernier alinéa et de prévoir un article supplémentaire sous le chapitre I ayant trait aux dispositions générales.

Articles 20 à 26:

Ces articles, qui ont trait à la procédure à suivre en cas de litige, n'ont fait l'objet que de quelques modifications mineures, telle que l'adaptation de la procédure aux nouvelles dispositions du nouveau code de procédure civile applicables en cas de défaut d'une des parties convoquées.

Les auteurs du projet de loi proposent encore de supprimer les dispositions des articles 27 et 29 de la loi du 14 février 1955. Ces dispositions ont trait à la compétence en dernier ressort du juge de paix en matière de bail à loyer saisi ainsi qu'au recours en cassation.

Or, dans la mesure où le chapitre V a pour objet le règlement des litiges en matière de bail à loyer, donc l'ensemble de la procédure, ces dispositions gardent toute leur utilité.

Dans un souci de garantir la sécurité juridique, il nous paraît encore indispensable de prévoir le point de départ pour le calcul du délai du pourvoi en cassation.

Articles 27 à 29:

L'article 28 prévoit la possibilité pour les autorités communales d'obliger les propriétaires des immeubles non occupés destinés à servir de logement à les déclarer à l'administration communale.

L'article 28 prévoit également des sanctions pénales en cas de violation des dispositions relatives à l'interdiction de transformer des habitations en bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal ou en cas de défaut d'indiquer les logements non occupés.

Si le taux des peines prévues peut se justifier en cas d'une transformation non autorisée, il nous semble cependant disproportionné en cas de défaut de déclaration d'un immeuble non occupé.

Articles 30 et 31:

Ces articles reproduisent les articles 41 et 41-1 de la loi modifiée du 14 février 1955 relatives aux mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir.

Ils ont été modifiés sur quelques points pour tenir compte des difficultés rencontrées dans la pratique en cas de déguerpissement forcé et pour tenir compte des difficultés rencontrées par les administrations communales dans les cas où les personnes expulsées ne se manifestent plus pour retirer leurs biens entreposés dans un local de la commune.

Ils ne font pas l'objet de commentaires particuliers, sauf qu'il y aurait lieu de préciser le paragraphe (5) de l'article 31 comme suit:

- l'indication qu'à l'expiration du délai d'un mois prévu au paragraphe (10) *du présent article*, 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.

Article 32:

Cet article introduit des modifications au code civil et notamment l'introduction d'un nouvel article 1762-8.

Dans leur commentaire, les auteurs du projet de loi relèvent que 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.

A cet effet, ils proposent de diviser l'actuelle section 2 du chapitre II du titre VIII dans le livre III du code civil en deux, la première étant applicable aux baux à loyer et aux baux commerciaux et, la deuxième étant applicable aux seuls baux commerciaux.

On peut se poser la question s'il est utile de procéder comme tel, étant donné que la nouvelle section ne comportera qu'un seul article divisé en plusieurs points. En outre, l'intitulé „*Des règles particulières aux baux à loyer*“ englobe forcément les baux commerciaux.

D'après le commentaire du projet de loi, il est prévu qu'en cas de contrat de bail professionnel, artisanal ou à ferme, ce contrat devrait 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 et qu'il ait un lien de famille jusqu'au 5e degré inclusivement avec le défunt ou qu'il soit associé à l'exploitation du locataire défunt.

Or, d'après le paragraphe (2) de l'article 1762-8, le maintien du bail n'est prévu qu'en cas de décès d'un preneur *d'un local de commerce*, titulaire d'un contrat de bail professionnel, artisanal ou à ferme. Une ferme ou un lieu artisanal, n'est cependant pas forcément un local de commerce.

Comme cette disposition est insérée à l'article 1762 applicable aux seuls baux commerciaux, il nous semble donc utile de préciser exactement les locaux visés.

Le premier alinéa de l'article 1736 reprend la législation actuelle, dans la mesure où il prévoit que 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 deuxième alinéa de cet article prévoit de façon générale pour tout „*bail à loyer*“ – à l’exception du bail commercial et du bail mixte pour lesquels un délai de résiliation de 6 mois est retenu – un délai de résiliation de 3 mois, sauf clause contraire.

Les auteurs du projet de loi ont entendu fixer un délai de préavis uniforme pour éviter des disparités.

On peut cependant s’interroger si les délais de la législation actuelle n’avaient pas le mérite d’être plus adaptés à la situation réelle, en ce qu’ils tenaient compte du temps nécessaire, suivant les usages, pour trouver un nouveau logement respectivement un nouveau locataire.

Par ailleurs, si l’intention des auteurs du projet de loi est d’uniformiser le délai de résiliation pour les baux d’habitation et de maintenir les délais d’usage pour les autres baux, par exemple pour la location d’un emplacement de parking, un garage, un emplacement pour une terrasse ou un emplacement de camping, l’article 1736 modifié retient, toutefois, pour tous les baux à loyer, c’est-à-dire également les baux ci-avant énumérés, un délai de résiliation de 3 mois.

Le deuxième alinéa de l’article 1736 serait dès lors, le cas échéant, à modifier comme suit:

„Le délai de résiliation d’un contrat de bail d’habitation est de 3 mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à 3 mois.“

L’article 1758 du code civil aura d’après les intentions des auteurs du projet de loi la teneur suivante:

„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.“

Si la nouvelle version de l’article 1758 a été introduite pour tenir compte de la réalité et de consacrer la jurisprudence actuelle, d’après laquelle un contrat de bail est censé être fait à durée indéterminée, s’il n’est pas précisé pour quelle durée il a été conclu, il y a lieu de relever que les contrats de bail visés par le projet de loi, à savoir les baux d’habitation principale, relèvent de toute façon de l’application de la nouvelle loi et plus particulièrement de son article 12.

Article 33:

Le paragraphe (2) précise que l’article 37 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est modifié et précisé 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.“

Nous constatons que, non pas l’article 27, mais l’article 26 de la nouvelle loi, semble être visé.

L’article 37 de la loi modifiée du 18 juin 1982 devra dès lors être précisé comme suit:

„Art. 37.– Les articles 20 à 26 de la loi du xx sur le bail à usage d’habitation principale sont applicables en matière de bail à ferme.“

Le paragraphe (3) retient, d’une manière générale, que la référence faite à la loi du 14 février 1955 dans tous les textes de loi et de règlement, est à entendre comme référence faite à la nouvelle loi, pour toutes les dispositions qui restent applicables après son entrée en vigueur.

Nous approuvons cette disposition générale, dans la mesure où elle fait face à un éventuel oubli de changement de référence.

Dans l’intérêt d’une application plus cohérente des différents textes, il serait toutefois utile d’indiquer les textes en cause et de préciser les changements que l’introduction de la nouvelle loi implique.

Ainsi dans la mesure où, par exemple, l’article 28, paragraphe (2), de la loi modifiée du 25 février 1979 se réfère encore à l’ancienne loi, il y a lieu de remplacer cette référence par celle aux dispositions de la nouvelle loi, de sorte que ledit article 28 paragraphe (2) se lira comme suit:

„Les logements visés à l’alinéa qui précède restent régis par les dispositions de la loi du XXX, à l’exception des articles 3 à 6 et 15.“

Article 34:

Le paragraphe (3) de cet article retient que 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 continuent à courir jusqu’à l’expiration du bail.

Il nous semble préférable de prévoir l'application immédiate de la nouvelle loi pour toutes les catégories de logements, étant donné qu'une entrée en vigueur différente pour certains logements risque de générer un nouveau contentieux pour savoir quels contrats sont exclus de l'application de la nouvelle loi.

Article 35:

Cet article prévoit que l'adaptation des loyers par tiers annuels est applicable aux baux en vigueur, tout comme il retient la possibilité pour les locataires de dénoncer leur contrat de bail, partant également un contrat de bail à durée déterminée – qui, en principe, ne peut être dénoncé unilatéralement avant terme.

Article 36:

Cet article qui prévoit l'entrée en vigueur de la loi n'appelle pas de commentaire.

Conclusion:

La modification profonde de la législation sur les baux à loyer constitue une des mesures retenues par le gouvernement pour promouvoir le logement locatif.

Toutefois, nous estimons qu'il serait prudent de réexaminer tant l'opportunité des différentes mesures proposées que leur application pratique pour assurer ainsi un nouveau cadre législatif, garantissant les droits et les obligations de tous les intéressés.

Luxembourg, le 22 décembre 2003

*Le Président du Tribunal d'Arrondissement
de Luxembourg,
Pierre GEHLEN*

