

N° 7642⁷**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI**modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail
à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions
du Code civil**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(11.5.2021)

Par dépêche du 4 août 2020, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche financière, d'une fiche d'évaluation d'impact ainsi que du texte coordonné de la loi modifiée du 21 septembre 2006 que le projet de loi entend modifier.

Par dépêches respectivement des 19 octobre 2020, 5 et 18 novembre 2020, 24 décembre 2020, 22 février 2021 et 25 mars 2021, les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des salariés, des Justices de paix de Diekirch, d'Esch-sur-Alzette et de Luxembourg, du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers ont été communiqués au Conseil d'État.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

D'après ses auteurs, le projet de loi sous avis fait partie des projets visant à exécuter le programme gouvernemental 2018–2023, qui prévoit notamment une modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, en la complétant « par des dispositions simplifiant la sous-location et la colocation » et en mettant en place un système « qui garantira que les frais d'agence encourus lors de la signature d'un contrat de location ne soient pas imputés unilatéralement aux locataires. [...] La législation existante sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers et de renforcer le rôle et les compétences des commissions de loyers. »

Le projet de loi s'inscrit par ailleurs dans toute une série d'initiatives législatives, issues pour la plupart de propositions de loi¹, et ayant pour origine la situation actuelle sur le marché luxembourgeois du logement.

Le Conseil d'État n'entend pas revenir sur les descriptions exhaustives faites dans les différents avis lui transmis de la situation difficile du logement au Grand-Duché de Luxembourg, que ce soit au niveau de l'accession à la propriété immobilière ou au niveau de l'accession à un logement locatif.

1 À titre d'exemple :

- 1° Proposition de loi n° 7503 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, et l'avis y relatif du Conseil d'État du 28 avril 2020 (doc. parl. n° 7503²) ;
- 2° Proposition de loi n° 7094 portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006 et l'avis y relatif du Conseil d'État du 17 mars 2017 (doc. parl. n° 7094¹) ;
- 3° Proposition de loi n° 7257 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et l'avis y relatif du Conseil d'État du 28 avril 2020 (doc. parl. n° 7257⁵).

Ainsi que le souligne la Chambre des salariés, la surchauffe actuelle dudit marché risque de conduire à une fracture sociale séparant les habitants du Grand-Duché de Luxembourg entre ceux disposant des moyens nécessaires pour s'assurer un logement pour le moins décent et ceux ne disposant pas de ces moyens et qui sont par conséquent forcés, soit de chercher à accéder à la propriété au-delà des frontières du Luxembourg², soit de dépenser une partie appréciable de leurs revenus pour s'assurer un logement, soit même de s'expatrier pour pouvoir se loger en location.

Les raisons à l'origine de cette situation sont multiples. On pourrait citer, à titre d'exemple, la forte hausse de la population sur le territoire du Grand-Duché, qui a fait que le nombre d'habitants a presque doublé entre le 1^{er} janvier 1991 (384.400 habitants) et le 1^{er} janvier 2020 (626.100 habitants)³, tout comme la hausse générale des revenus disponibles, combinée avec un manque de logements offerts sur le marché.

Il appartiendra au législateur d'apprécier l'opportunité politique d'agir sur les facteurs appropriés pour augmenter l'offre de logements mis sur le marché foncier ou locatif ou d'influer sur une concentration particulièrement importante du patrimoine foncier.⁴

D'autres facteurs, tels que des contraintes et lenteurs administratives, doivent également être pris en considération, tout comme des réglementations entraînant des hausses de prix de construction ainsi que, le cas échéant, le traitement fiscal des plus-values réalisées lors de ventes d'immeubles, notamment s'il s'agit de biens détenus par le même propriétaire, voire ses ascendants, depuis de longues années afin que la mobilisation de ces biens ne soit pas rendue inintéressante par une trop forte imposition des dites plus-values.

Le projet de loi sous avis, qui se limite, d'après ses auteurs, au seul volet des baux d'habitation, entend intervenir dans ce domaine sur plusieurs axes :

- 1° mettre en place un cadre légal pour la colocation ;
- 2° mieux encadrer les frais d'agence et la garantie locative ;
- 3° renforcer les droits des parties contractantes ;
- 4° préciser les modalités de détermination du capital investi ;
- 5° agir sur les loyers maxima pour les logements meublés ;
- 6° préciser la durée du bail en cas de reconduction ;
- 7° préciser certaines dispositions concernant les commissions des loyers.

Le Conseil d'État se doit de rappeler ses considérations relatives à une réglementation par voie législative des loyers faites dans le cadre de son avis du 25 octobre 2005 relatif au projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui deviendra la loi du 21 septembre 2006, à savoir que « la réglementation, par la loi, de la matière du bail à loyer, et en particulier de la fixation du loyer, ne constitue pas un moyen apte à résoudre le problème de la pénurie de logements. Ainsi que le relèvent les auteurs, les investisseurs privés recherchent avant tout un rendement maximal : il serait donc illusoire de croire que les investisseurs privés pourraient se substituer aux pouvoirs publics en matière de politique sociale, en l'occurrence de logement social. »⁵

Le Conseil d'État ajoute à ses considérations de l'époque que, tout au plus, et au regard de la situation du marché locatif en 2021, une telle réglementation, utilisée à bon escient, peut-elle pallier les dérives les plus graves sur le marché. Si une intervention au niveau des loyers peut dès lors se justifier, elle ne saurait à elle seule, et à défaut de nouveaux instruments – y compris fiscaux – être de nature à

2 Voir V. SPINRAD et F. BUNGERT « Und raus bist du », SZ 08.02.2021, p. 10.

3 Le Luxembourg en chiffres 2020, STATEC, p. 11.

4 Il découle de *La Note 23 de l'Observatoire de l'habitat*, pages 1 et 8, que « le top 1% aux possessions foncières à la plus haute valeur (159 personnes physiques) détient 25,1% de toute la valeur aux mains de personnes physiques, ce qui revient à environ 21,4 millions d'euros de terrains pour chacune de ces personnes physiques », tandis que « seulement 10 sociétés privées aux possessions foncières disponibles pour l'habitat les plus étendues détenaient 172 hectares, soit 5,8% de la surface totale des terrains constructibles en 2016 et juste en dessous de 40% de la surface détenue par les sociétés privées dans leur entièreté. [...] Le top 20% des sociétés privées aux possessions foncières les plus étendues concentraient 84,2% de tous les terrains disponibles aux mains des sociétés privées. »

5 Avis du Conseil d'État relatif au projet de loi sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (doc. parl. n° 5216⁸), p. 2.

endiguer la forte hausse des prix immobiliers⁶, et ainsi constituer un véritable palliatif à la crise des logements, notamment tant que la croissance économique est soutenue essentiellement par une hausse purement quantitative de la main-d'œuvre⁷.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} insère dans la loi précitée du 21 septembre 2006 un chapitre *Ibis* nouveau, intitulé « De la colocation » et comprenant les articles *2bis* à *2sexies* nouveaux. Ce chapitre contient une définition de la colocation et établit un certain nombre de droits et d'obligations pour les colocataires et le bailleur.

Le nouvel article *2bis* définit la notion de « colocation », en exclut certaines communautés de vie et rend applicable la loi précitée du 21 septembre 2006 aux colocations.

Le Conseil d'État rappelle que la colocation est actuellement déjà pratiquée sur base du droit civil commun. Il conçoit néanmoins que l'introduction d'un régime spécifique dans la législation luxembourgeoise est de nature à créer une sécurité juridique accrue entre colocataires. Il attire toutefois l'attention des auteurs du projet sous avis sur le fait que la mise en place d'un cadre normatif strict pour la colocation, sauf à vouloir le rendre d'ordre public, n'empêchera pas la survivance d'un régime de colocation de fait dans lequel, à l'instar de la situation actuelle, le bailleur conclut des contrats de location séparés avec une pluralité de locataires concernant un seul logement. Face au formalisme que le projet entend mettre en place notamment pour ce qui est de la sortie du pacte de colocation, la relative souplesse d'un tel régime informel, notamment pour les personnes recherchant un logement à courte durée en colocation, tels des étudiants en semestre ERASMUS ou des professionnels en mission au Luxembourg pour quelques mois seulement, risque d'amener les personnes concernées à préférer la colocation informelle au régime mis en place par le projet de loi sous avis, qui restera alors lettre morte.

Par ailleurs, le Conseil d'État note que le projet sous avis ne règle pas la problématique qui est apparue dans certaines communes, dont le plan d'occupation des sols ne reconnaît pas la notion de colocation pour des maisons unifamiliales et n'autorise par conséquent pas qu'une pluralité de personnes qui ne présentent pas entre elles une relation de famille ou de partenariat légalement reconnu puissent établir leur résidence ensemble dans un même immeuble classé comme maison unifamiliale. Dans ces communes, toute colocation respectant le prescrit de la loi est par conséquent impossible dans les immeubles concernés.

À l'instar du décret wallon du 15 mars 2018⁸, qui est, d'après les auteurs du projet de loi, la source d'inspiration principale pour le projet de loi sous avis, ce dernier impose la conclusion de deux contrats écrits distincts, à savoir le « pacte de colocation » entre les futurs colocataires et un contrat de bail unique, nécessairement subséquent, entre les (co-)locataires et le bailleur, contrat qui est appelé à « formaliser » le pacte de colocation. Dès lors, et par dérogation au droit commun du bail, ni le pacte de colocation ni le contrat de bail entre les colocataires et le bailleur ne peuvent être des contrats oraux.

Le Conseil d'État note que l'article 2 du prédit décret, en son point 1^o, précise que le pacte de colocation doit avoir été signé « au plus tard à la signature du contrat de bail et [sa] date de signature [doit être] reprise dans le contrat de bail », précision pourtant utile, mais dont l'omission dans le projet sous avis n'est pas autrement commentée par ses auteurs. De même, il n'est pas indiqué à la disposition sous examen que le pacte de colocation suit le sort du bail, et ne saurait survivre à ce dernier s'il y est mis fin. Enfin, le Conseil d'État s'interroge sur la plus-value normative de l'alinéa 3 du nouvel article *2bis*, qui pourrait utilement être omis.

La disposition sous examen n'appelle pas d'autre observation de la part du Conseil d'État.

6 Voir notamment les propositions de loi n° 7484 et n° 7486 relatives à des mesures fiscales et n° 7485 relative à l'introduction de la possibilité d'une location d'immeuble avec option d'achat. Voir également les chiffres actuels sur la hausse des prix immobiliers (+ 16,7 % entre le quatrième trimestre de 2019 et le quatrième trimestre 2020) fournis par le STATEC en avril 2021 (<https://statistiques.public.lu/catalogue-publications/logement-en-chiffres/2021/logement-en-chiffres-final.pdf>).

7 Voir, sur ce point, l'avis de la Chambre de commerce, p. 5.

8 Voir notamment les articles 65 et suivants du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le nouvel article *2ter* pose le principe de la solidarité légale entre les colocataires vis-à-vis du bailleur, disposition introduite, selon les auteurs du projet, étant donné qu'à leurs yeux elle « rassure les bailleurs et devrait dès lors favoriser le développement de la colocation ».

Si le Conseil d'État n'a pas d'observation quant à l'introduction de cette solidarité légale, qui est un choix politique, il note toutefois qu'elle introduira dans le droit du bail un régime spécifique de la solidarité qui vient s'ajouter à la solidarité légale découlant de l'article 220 du Code civil pour les couples mariés ainsi que de l'article 7 de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats pour ce qui est du logement du ménage, tandis que les contrats de bail signés en dehors de ces cadres spécifiques, mais toujours à des fins de logement, ne mettent pas à charge des locataires une telle solidarité, sauf si elle est convenue contractuellement entre parties.

Le Conseil d'État s'interroge en outre sur l'agencement du projet de loi qui lui est soumis, et notamment sur l'emplacement des dispositions les unes par rapport aux autres. En effet, l'article *2bis* constitue une disposition générale qui contient une définition de la colocation, tout en renvoyant aux autres modalités de la colocation (pacte de colocation). Au lieu de continuer cette disposition par le texte relatif au pacte de colocation, il est suivi de l'article *2ter* précisant que les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail. Cette disposition est elle-même suivie d'une disposition réglant la fin de la colocation et l'hypothèse du congé donné par un seul colocataire.

La disposition de l'article *2sexies* aurait utilement sa place à la suite de l'article *2bis*, en tant que nouvel article *2ter*. L'article *2ter* actuel deviendrait ainsi l'article *2quater*, et ainsi de suite.

Dans l'intérêt d'une meilleure lisibilité du texte, le Conseil d'État suggère aux auteurs du texte sous avis de procéder au réagencement du projet.

Le nouvel article *2quater* met en place les règles applicables au cas où un ou plusieurs des colocataires entendent quitter la colocation.

Au cas où tous les colocataires entendent dénoncer le bail, ils peuvent le faire sous réserve d'un préavis écrit de trois mois. Le texte sous avis ne prévoit, pour ce cas, pas de procédure particulière, de telle sorte que, en application de l'alinéa 3 du nouvel article *2bis*, le droit commun du bail à loyer garde son empire.

Toutefois, un dispositif spécifique est mis en place si un ou une partie seulement des colocataires sont concernés par la dénonciation du bail, la dénonciation devant alors être faite tant vis-à-vis des autres colocataires que vis-à-vis du bailleur. Le Conseil d'État se pose la question de savoir pour quelles raisons l'acte est libre et sans forme particulière par rapport aux autres colocataires, mais requiert la forme écrite par rapport au bailleur, et ce alors que cette notification fait naître des droits (par exemple celui de chercher un nouveau colocataire) et des obligations (notamment pour ce qui est des effets sur la responsabilité solidaire), respectivement, en faveur ou à charge des colocataires.

Le projet de loi sous avis impose au locataire sortant une obligation de chercher un remplaçant, sinon d'apporter la preuve d'avoir « effectué une recherche active et suffisante », mais restée infructueuse, d'une telle personne. Outre le fait qu'il ne devrait pas seulement s'agir d'un défaut d'accord, mais aussi du simple défaut de présentation d'un potentiel colocataire remplaçant, la phrase en question soulève plusieurs observations.

En premier lieu, cette obligation pourrait se concevoir si aucun remplaçant n'est trouvé, mais non pas si les autres colocataires et le bailleur ne se mettent tout simplement pas d'accord. En effet, le fait même pour le colocataire sortant d'avoir proposé un nouveau colocataire constitue la preuve qu'il a effectué les démarches nécessaires. Le système devient illogique. *Quid* si le nouveau colocataire trouvé rencontre l'assentiment du bailleur, mais non celui des autres colocataires ?

Le Conseil d'État doit par conséquent s'opposer formellement au dispositif mis en place, qui est incohérent et dès lors source d'insécurité juridique.

En deuxième lieu, le Conseil d'État s'interroge sur le moment auquel le « défaut d'accord sur un nouveau colocataire » est constaté. Après deux, trois ou quatre semaines de recherche ? Ou après le dixième candidat refusé à défaut d'accord ?

Enfin, le Conseil d'État s'interroge sur la signification des termes vagues « recherche active et suffisante », en l'absence de la moindre indication de la nature et de l'étendue des démarches que le colocataire sortant doit entreprendre afin d'échapper à la mise en cause de sa responsabilité contractuelle de droit commun, qui, à défaut d'autre sanction indiquée au projet sous avis, est la seule sanction envisageable.

Le paragraphe 3 du nouvel article *2quater* prévoit que le nouveau colocataire doit signer un avenant au contrat de bail initial dès que « l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire ». Le Conseil d'État signale que la signature par ce dernier du pacte de colocation, contrat qui ne peut être que sous forme écrite, est également nécessaire, tout comme la signature de l'avenant par les autres parties au bail, partant les autres colocataires, pour assurer l'opposabilité à ces parties dudit avenant. La seconde phrase du paragraphe sous examen est, quant à elle, dépourvue de toute valeur normative propre et peut dès lors être omise.

La disposition sous examen n'appelle pas d'autre observation.

Quant au nouvel article *2quinquies*, le Conseil d'État renvoie à son observation à l'endroit de l'article *2quater* relative aux termes « recherche active et suffisante ».

Le nouvel article *2sexies* fixe le contenu minimal du pacte de colocation, qui est destiné, selon les termes du texte sous examen, à « formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de colocation ». Ainsi qu'il est précisé par les auteurs du projet de loi dans le commentaire d'article, le pacte de colocation n'est pas opposable au bailleur. Le Conseil d'État s'interroge sur la sanction qui est attachée à un non-respect de ce contenu minimal. Est-ce qu'il s'agira d'une nullité dudit pacte ? Si oui, quelle conséquence aurait cette nullité notamment sur le contrat de bail et les obligations respectives des parties à ce contrat ? Le Conseil d'État rappelle en outre l'observation faite à l'endroit de l'article *2ter* quant à son emplacement dans l'agencement général de la loi que le projet est appelé à modifier.

Quant à l'énumération des clauses minimales, le Conseil d'État s'interroge sur la portée pratique de l'inventaire des biens meubles. En effet, dans le commentaire de cette disposition, les auteurs expliquent que cet inventaire doit permettre d'éviter, le cas échéant, qu'une saisie mobilière affectant l'un des colocataires ne s'étende aux biens meubles d'autres colocataires. Cela exigerait que le pacte de colocation puisse être opposé aux tiers.

Article 2

L'article 2 du projet sous avis regroupe, sous trois points distincts, des modifications à l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006, qui plafonne actuellement le revenu que peut légalement tirer un bailleur d'une habitation à un maximum de 5% du capital investi dans le logement.

Les dispositions projetées touchent ainsi au cœur d'un des facteurs majeurs de la crise du logement actuelle, à savoir l'exclusion des personnes économiquement les plus faibles du marché locatif en raison de loyers surfaits dépassant de loin leurs capacités financières. Si, aux yeux du Conseil d'État, la preuve de la vérité de l'affirmation que tous les locataires sont nécessairement la partie faible dans un contrat de bail, tandis que les bailleurs sont tout aussi nécessairement toujours la partie forte et par principe dans le déni de la loi, est loin d'être rapportée, surtout pour ce qui est des baux à haut, voire très haut, niveau de loyer, la réalité de la crise pour les personnes ne disposant pas des ressources nécessaires n'en est pas moins réelle, ni ne l'est le fait que, notamment, certains propriétaires n'hésitent pas à profiter de la surchauffe actuelle du marché de la location pour exiger des loyers dépassant le cadre fixé par la loi.

Pour ce qui est de la légalité d'une limitation du montant des loyers qu'un propriétaire peut tirer de son bien immobilier au regard de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, le Conseil d'État rappelle les considérations faites dans son avis du 28 avril 2020 relatif à la proposition de loi n° 7257 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, dans lequel il a retenu que « [s]elon la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, une législation sur le contrôle des loyers s'analyse en une ingérence légale dans le droit de propriété au sens de l'article 1^{er} du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Une telle ingérence dans le droit de propriété est admise si elle vise un but légitime de politique sociale, ainsi que le permet le paragraphe 2 de l'article 1^{er} du Protocole n° 1. La marge d'appréciation de l'État en la matière est très large ; la législation que l'État peut mettre en vigueur pour réglementer l'usage des biens est celle qu'il « juge nécessaire » à cette fin. Les propriétaires touchés doivent démontrer qu'ils ont été soumis à une contrainte excessive. L'État reste en effet soumis au respect d'un juste équilibre entre l'intérêt général et l'intérêt particulier. C'est en raison de la violation de cet équilibre que la Cour a été amenée à « condamner », au cours de la dernière décennie, certaines lois nationales.

Tel était le cas pour un régime de contrôle des loyers en Pologne en vigueur pendant onze ans et qui soumettait les propriétaires privés à d'importantes restrictions et encore pour une loi en Slovaquie en vertu de laquelle les loyers régulés étaient fixés à un niveau sensiblement inférieur aux prix du marché dans la zone considérée. »⁹

Tout comme pour la proposition de loi ainsi avisée, le Conseil d'État n'est pas en mesure de porter un jugement sur le régime envisagé par le projet de loi sous avis au regard de cette jurisprudence. Pour citer encore le prédit avis, « [i]l ne peut que constater l'importance de l'ingérence dans le droit de propriété prévue dans le dispositif sous examen et attirer l'attention du législateur sur la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme en la matière. »¹⁰

Le point 1° de l'article 2 apporte un certain nombre de précisions quant au cumul de plusieurs loyers payés pour un seul et même logement ou un ensemble de logements, même séparés, regroupés dans un seul immeuble, qui ne pourront pas dépasser le loyer maximal de 5% par an, ainsi que quant au maximum de loyer qu'un bailleur peut demander pour les meubles meublant un objet donné en location meublée, le projet de loi sous avis précisant par ailleurs que la part du loyer mise en compte du chef des meubles doit dorénavant être indiquée séparément du loyer relatif à l'immeuble. Le Conseil d'État relève, à nouveau, que la loi ne prévoit pas de sanction en cas de méconnaissance de cette nouvelle obligation.

Le point 2° de l'article 2 modifie la loi précitée du 21 septembre 2006 sur deux points essentiels pour la fixation du loyer maximal.

En premier lieu, la disposition sous examen entend remplacer, à l'article 3, paragraphe 3, alinéa 2, de la loi précitée du 21 septembre 2006, les termes « construction du logement » par ceux de « date de la première occupation du logement ». Les auteurs du projet de loi sous avis entendent ainsi préciser le moment à partir duquel court la période de quinze ans à la fin de laquelle s'appliquera la décote de la valeur du capital investi en vue du calcul du loyer maximal.

En admettant que les informations visées par les auteurs du projet soient effectivement disponibles dans les différents registres tenus auprès des communes, le Conseil d'État rappelle qu'en égard aux règles régissant la protection des données personnelles des occupants successifs d'un immeuble, les seuls éléments qui pourront être transmis tant au propriétaire d'un immeuble (en tant que successeur dans les droits des propriétaires précédents) qu'au locataire (en tant que personne présentant un intérêt légitime d'y accéder dans le cadre de la fixation du loyer réduit) sont celles relatives à la date de la première occupation, à l'exclusion de toute donnée personnelle quant aux occupants antérieurs.

Le Conseil d'État s'interroge dans ce contexte si l'intention des auteurs du projet ne serait pas également réalisée par le biais d'un certificat de première occupation joint à l'acte notarié d'acquisition au moins pour les immeubles provenant d'une telle transaction.

Enfin, le texte proposé risque encore de créer des difficultés d'interprétation pour ce qui est de la notion de « première occupation du logement » notamment au cas, fréquent, où un logement plus ancien est divisé en plusieurs logements. Faut-il alors prendre en considération la date de la première occupation du logement entier, ou bien celle, à l'évidence plus récente, des logements résultant de la division du logement initial ? La réponse à cette question a en effet une influence certaine sur le cours de la période de quinze ans avant la première décote.

Le Conseil d'État doit s'opposer formellement au dispositif sous examen, celui-ci risquant d'être source d'insécurité juridique.

En second lieu, la disposition sous examen entend, sous la lettre b), imposer l'insertion, dans tous les nouveaux baux à loyers, de deux clauses ayant trait, respectivement, à la fixation du loyer et à la possibilité de saisir la Commission des loyers.

Selon les auteurs du projet, ces deux clauses ont pour but de « renforcer l'information tant des bailleurs que des locataires, et par là le respect de la limite légale du loyer annuel ». Le Conseil d'État note, à nouveau, que le projet ne contient pas de sanction pour la non-observation de cette nouvelle obligation, de telle sorte qu'il est amené à s'interroger sur sa nature juridique. Soit elle est purement

⁹ Avis du Conseil d'État du 28 avril 2020 sur la proposition de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (doc. parl. n° 7257³), p. 2.

¹⁰ *Ibid*

informative, et alors elle est juridiquement superfétatoire, pour ne constituer qu'un simple renvoi à la loi que nul n'est censé ignorer, le Conseil d'État se demandant par ailleurs si d'autres éléments de la loi, voire du Code civil, ne devraient pas, dans ce cas, également figurer dans chaque bail pour être d'une importance au moins égale aux deux dispositions figurant au projet. Soit, par contre, les mentions sont imposées sous peine de nullité du contrat ou d'une de ses dispositions, ce que le commentaire du texte sous examen semble admettre en comptant ces mentions parmi les dispositions « essentielles » du bail, auquel cas le projet de loi sous avis devrait le préciser expressément afin d'assurer la sécurité nécessaire.

Le point 3° entend préciser la définition de la notion de capital investi pour les cas où ce capital ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives. Selon le commentaire de la disposition sous examen, la loi actuelle serait « loin » d'être claire, de telle sorte que le juge serait obligé d'interpréter le texte, et notamment la notion de « valeur marchande comparable », qui pourrait, aux yeux des auteurs du projet de loi sous avis, avantageusement être remplacée par celle de « capital investi ». Le projet de loi semble être la réaction à une décision rendue en première instance par le juge de paix de Luxembourg en date du 18 juin 2020, qui avait à l'époque été largement médiatisée sous la désignation d'« affaire du Limpertsberg »¹¹ et qui avait interprété « l'article 3 (4) alinéa 3 en ce sens que si les conditions sont réunies, le capital investi correspond, par une fiction juridique, à la « valeur marchande comparable » du bien », en ajoutant, en se basant sur le commentaire des articles du projet de loi n° 5216 ayant mené à la loi précitée du 21 septembre 2006, que, par conséquent, « la Commission des loyers, et le juge de paix qui statue sur recours peut déterminer le capital investi compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement » pour conclure que les parties « peuvent procéder à [une évaluation de la valeur de l'immeuble] en se basant sur la réalité du marché immobilier [valeur marchande], sans tenir compte des critères légaux du capital investi. »

Cette décision a été confirmée en appel par un jugement rendu le 21 décembre 2020 qui a retenu, sur le point des critères de fixation du capital investi que celui-ci est déterminé, « en l'absence de toutes les pièces relatives aux travaux de rénovation effectués », « en tenant compte des critères suivants : la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien ainsi que la finition du logement ». Les juges d'appel ont, par conséquent, procédé à une analyse *in concreto* de la situation de l'appartement en question, et, après avoir constaté que celui-ci se trouve « localisé à proximité de toutes les commodités qu'offre la Ville de Luxembourg » et que « [l]es lieux loués qui ont une surface utile d'habitation de 90 m² ainsi qu'un balcon d'environ 11 m², se trouvent dans un bon état d'entretien général », ils ont confirmé la décision entreprise.

Les auteurs du projet de loi sous avis entendent réagir à cette jurisprudence par les dispositions sous examen.

Un bref rappel de la situation actuelle s'impose.

L'article 3 actuel de la loi précitée du 21 septembre 2006 prévoit un mécanisme d'évaluation qui permet une fixation du loyer sur base du capital investi dans le logement. En principe, le montant du capital investi fait l'objet d'un accord entre parties (article 3, paragraphe 2, première phrase). À défaut d'accord, « 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. Des précisions sont ajoutées en ce qui concerne les frais et coûts à inclure dans le capital investi. Le texte permet dorénavant d'inclure dans le capital investi les „travaux d'amélioration“ au sens large, c'est-à-dire tous les travaux à l'exception des réparations locatives et de menu entretien. En ce qui concerne le capital engagé dans le terrain, le coût à prendre en considération est en principe celui fixé au jour de l'acquisition du terrain. Or, pour les terrains acquis à une époque lointaine il est parfois difficile, voire impossible, d'établir ce coût. Il est dès lors proposé de prévoir la faculté pour le bailleur d'opter pour une fixation forfaitaire du prix du terrain, en l'occurrence 20% du capital investi. »¹²

¹¹ Justice de paix Luxembourg, 18 juin 2020, rép. fiscal 1523/20, confirmé par jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, XIVe chambre, du 21 décembre 2020, rôle TAL-2020-06032.

¹² Rapport parlementaire de la Commission des classes moyennes, du tourisme et du logement sur le projet de loi n° 5216 (doc. parl. n° 5216¹¹), p. 4.

En cas de contestation sur la valeur du capital investi, il peut être recouru aux lumières d'un expert, à la requête de la partie la plus diligente (article 3, paragraphe 4). Il est à noter que la loi omet – contrairement à ce qu'elle prévoit pour les juges – de préciser les critères que l'expert devra, en l'absence de pièces, prendre en considération pour la détermination du capital investi. Cet expert fera une évaluation qui, si elle est contestée par la partie qui « aura prouvé [que cette évaluation] ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi », sera soumise à la Commission des loyers, voire au juge, qui alors détermineront le capital investi sur base des critères précités indiqués par la loi.

Les modifications proposées sont essentiellement de deux ordres.

En premier lieu, la notion de prix d'acquisition est précisée en incluant, outre les acquisitions à titre onéreux pour lesquelles le prix à prendre en considération est celui porté dans l'acte notarié, celles à titre gratuit, pour lesquelles sera considéré comme prix d'acquisition la valeur du bien en question telle qu'elle est indiquée dans l'acte translatif de propriété, ou, en cas de transmission par héritage, celui équivalent « à la valeur indiquée dans la déclaration de succession ».

Le Conseil d'État attire cependant l'attention des auteurs du projet de loi sous avis sur le fait que, dans les successions en ligne directe, qui sont pourtant les plus fréquentes, la valeur des immeubles n'est pas indiquée dans les déclarations de succession, de telle sorte que la modification proposée manquera son effet dans ces hypothèses.

En second lieu, la disposition sous examen fera désormais référence au capital réellement investi par le bailleur, capital qui, en l'absence de pièces, sera réévalué et décoté par un expert, compte tenu, notamment, de la valeur du terrain et du logement à la date où le bailleur en a acquis la propriété et des autres critères fixés par la loi.

Le Conseil d'État rappelle qu'il pourra s'avérer difficile de déterminer le prix d'acquisition de la propriété si celle-ci a été transmise par voie de succession en ligne directe. Il n'a pas d'autre observation à formuler.

Le point 4° limite la fréquence des adaptations des loyers, quelle qu'en soit la base légale, à deux années. Le Conseil d'État n'a pas d'observation à formuler.

Article 3

L'article sous examen du projet sous avis donne un nouveau contenu à l'article 4 de la loi précitée du 21 septembre 2006. Le texte actuel, visant les meubles meublants des locations meublées, étant remplacé par les dispositions reprises dans l'article 3, tel que modifié, de cette même loi, l'article 4 sera désormais consacré aux services supplémentaires mis à la disposition du locataire par le bailleur, à l'exemple de services de nettoyage ou de conciergerie. Le Conseil d'État comprend qu'il s'agit de services prestés individuellement pour les différents locataires ou un ensemble de colocataires, distincts des frais communs à supporter en tant que charges locatives normales (p. ex. chauffage, éclairage et nettoyage des parties communes), qui ne peuvent être considérés comme des « services offerts par le bailleur », mais font partie intégrante d'un bail. Le Conseil d'État n'a pas d'autre observation à formuler.

Article 4

L'article sous examen apporte plusieurs modifications à l'article 5 de la loi précitée du 21 septembre 2006, qui ont toutes trait aux frais additionnels que doit supporter le locataire au moment de conclure un nouveau bail, à savoir, d'un côté, les frais d'agence, et, de l'autre, la garantie locative que le bailleur est en droit d'exiger.

Le point 1° vise les frais et honoraires mis en compte en cas d'intervention « d'un agent immobilier ou d'un autre tiers », qui devront à l'avenir « obligatoirement » être partagés entre le bailleur et le locataire, alors qu'actuellement, selon les auteurs du projet de loi sous avis, ces frais sont presque toujours supportés par le seul locataire en cas de conclusion du bail. Le Conseil d'État comprend qu'il s'agira d'une règle impérative.

Le Conseil d'État rappelle qu'avant que la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence n'abroge la loi du 7 juillet 1983 modifiant la loi du 30 juin 1961 ayant pour objet, entre autres, d'abroger et de remplacer l'arrêté grand-ducal du 8 novembre 1944 portant création d'un office des prix, le règlement grand-ducal modifié du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immo-

biliers¹³ prévoyait déjà, en son article 5, que « [l]a commission maximum pour des locations privées et commerciales est fixée à un mois de loyer. Cette commission est soit à charge du propriétaire, soit à charge du locataire, selon la convention entre parties. Elle peut également être facturée partie à charge du propriétaire et partie à charge du locataire, sans que le total puisse dépasser un mois de loyer. La commission n'est due qu'en cas de location effective. » Plus récemment, la problématique de la commission d'agence a également fait l'objet de la proposition de loi n° 7094 portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006.

Si le Conseil d'État n'a pas d'observation quant au principe à la base de la disposition sous examen, qui correspond à un choix politique¹⁴, il estime toutefois qu'elle risque de manquer le but visé par ses auteurs, en ne précisant pas les quotes-parts qui incomberont, respectivement, au bailleur et au locataire, ce qui laisse une large marge de manœuvre aux parties, voire comporte un risque d'abus en cas de position dominante d'une des parties (qui risque ici fort d'être le bailleur). Pour éviter cette situation, il s'impose, dans le texte de la loi, soit de préciser une quote-part fixe, soit d'indiquer les fourchettes de quotes-parts légalement autorisées. Le Conseil d'État comprend, d'après le commentaire de la disposition sous examen, que les auteurs entendent introduire le principe d'un partage par moitié.

Par ailleurs, les termes « relatifs à la location d'un logement à usage d'habitation » pourraient utilement être précisés et le Conseil d'État propose de les remplacer par ceux de « intervenant dans la location d'un logement à usage d'habitation ». Cette observation vaut tout particulièrement en relation avec l'intervention d'un tiers autre qu'un agent immobilier dans la conclusion d'un contrat de bail. La mise en compte des frais de ce tiers, d'ailleurs non autrement défini, ne tient pas compte du rôle de la partie qui est à l'initiative de l'intervention du tiers, ce qui risque de conduire à des abus.

Le point 2° réduit le montant qui peut être demandé au titre de la garantie locative à deux mois de loyer, au lieu des trois mois que prévoit le texte actuel, deux mois de loyer étant, par les auteurs du texte sous avis, « jugés suffisants pour garantir le paiement du loyer et des autres obligations découlant du contrat de bail ». À nouveau, le Conseil d'État n'a pas d'observation à formuler quant au principe à la base de la disposition sous examen, mais il attire toutefois l'attention des auteurs sur l'avis du juge de paix-directeur d'Esch-sur-Alzette, qui estime que la garantie ainsi constituée risque de rester insuffisante au regard du fait que « dans la majorité des litiges, le montant revenant au bailleur dépasse souvent le montant de la garantie locative de 3 mois »¹⁵. Le Conseil d'État rappelle également que d'autres possibilités de garantie, à l'instar des garanties bancaires simples ou à première demande, ainsi que des assurances de loyer existent, qui n'entraînent que peu de coûts pour les locataires tout en constituant une sécurité pour le bailleur.

Le point 3° a pour objet d'introduire, à l'article 5 de la loi précitée du 21 septembre 2006, un nouveau paragraphe *2bis*, qui a trait au remboursement de la garantie locative à la fin du bail. La loi précitée du 21 septembre 2006 ne prévoit actuellement pas de disposition spécifique à ce sujet. La disposition à introduire concerne notamment le moment de la restitution effective de la garantie locative, les auteurs du projet, qui se réfèrent – d'ailleurs sans autres précisions – à des « expériences de la pratique », jugeant utile de prévoir dans la loi des délais de restitution.

Le projet de loi sous avis met en place deux agencements différents, selon que l'immeuble loué n'est pas soumis ou bien est soumis au régime de la copropriété.

Dans la première hypothèse, la garantie devra, sauf appel en garantie, être restituée dans les deux mois de la remise des clés par le locataire, dans la seconde, la moitié de la garantie devra être restituée dans le même délai, et l'autre moitié après le décompte des charges annuelles de la copropriété. Tout retard dans le remboursement de la garantie verra le montant de cette dernière majoré « d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard ».

Le Conseil d'État s'interroge en premier lieu sur l'application de cette disposition aux garanties locatives ne consistant pas en une somme d'argent remise au bailleur, mais en une garantie bancaire, voire une assurance de garantie locative. Dans ces hypothèses, la question d'un remboursement ne se pose pas.

¹³ Sur le principe de l'abrogation de ce règlement grand-ducal, voir, parmi une jurisprudence constante, l'arrêt de la Cour d'appel, 4e chambre, du 30 octobre 2013, n° 37.319 du rôle.

¹⁴ Les auteurs, après avoir constaté que les trois pays limitrophes ont choisi la voie du principe d'un paiement, sauf exception, soit, par le propriétaire (France et Belgique), soit par celui qui demande l'intervention du tiers (Allemagne), se réfèrent à l'« usage » luxembourgeois qu'il s'agit de maintenir en son essence pour expliquer leur choix de la solution sous examen.

¹⁵ Avis de la Justice de paix d'Esch sur Alzette (doc. parl. n° 7642³), p. 8.

En second lieu, il s'interroge encore sur la majoration du montant à rembourser en cas de retard de remboursement d'une garantie payée en espèces non-imputable au locataire. S'il comprend que les auteurs du projet entendent prémunir le locataire contre des abus de la part du bailleur, il attire toutefois leur attention sur le risque de voir le taux de la majoration tel que proposé empêcher le bailleur de faire valoir ses droits. Par ailleurs, la disposition sous avis n'est pas de nature à éviter tout abus de la part du locataire. En effet, au taux prévu au projet, le bailleur y réfléchira à deux fois avant de refuser de rembourser la garantie, même s'il s'estime fondé à ce faire, du moment que le locataire conteste être à l'origine des raisons invoquées par le bailleur pour justifier cette rétention, et cela afin d'éviter l'aléa d'une sanction hors proportion avec la valeur de la garantie en fin de litige.

Le Conseil d'État suggère dès lors de recourir, plutôt qu'à la majoration linéaire proposée, à une majoration du taux d'intérêt légal à compter du jour de la mise en demeure du bailleur par le locataire, à l'instar de la procédure mise en place par l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard¹⁶. Cette disposition prévoit qu'« [e]n cas de condamnation, le tribunal ordonnera, dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement. » Ainsi, le taux appliqué serait, au jour de la prise du présent avis, de 5% par an.

Le point 4° a trait au transfert de la garantie en cas de changement de propriétaire des lieux loués, et a pour finalité d'assurer que le locataire, qui est tiers à l'acte translatif de propriété qui ne touche pas au contrat de bail, maintenu vis-à-vis du nouveau propriétaire en vertu, notamment, de l'article 12, paragraphe 2, de la loi précitée du 21 septembre 2006, ne voit pas sa garantie affectée par cet acte. Ainsi, cette garantie profitera désormais au nouveau bailleur et il appartiendra à ce dernier d'en assurer le transfert en sa faveur, tout comme le remboursement en fin de bail.

Le Conseil d'État estime en premier lieu qu'il s'impose de faire abstraction des termes « à titre gratuit ou onéreux » à l'alinéa 6 du paragraphe 2*bis* nouveau, qui renvoient à un transfert de propriété par voie de contrat, une transmission pouvant également se faire par voie de succession. Le renvoi au seul concept de « transfert de propriété » couvre toutes les hypothèses.

En second lieu, si cette disposition ne soulève pas d'observation d'un point de vue purement pratique si elle vise une garantie en somme d'argent, elle pourra toutefois se heurter à des difficultés pour toutes les autres formes de garanties, qui, pour être transférées à un autre bénéficiaire, nécessiteront en principe, sauf disposition contractuelle, voire législative spécifique, une action de la part du locataire pour opérer un tel changement. Or, la loi en projet ne prévoit pas de solution au cas où un locataire refuse de procéder à une telle modification. La solution pourrait consister en une disposition prévoyant qu'en cas de transfert de propriété d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties soient transférées de plein droit au nouveau propriétaire.

La disposition sous examen pose toutefois une difficulté majeure quant au fond : que se passera-t-il si le locataire est encore débiteur vis-à-vis de l'ancien propriétaire ? Tel que le texte est actuellement proposé, ce dernier se verra, par le seul effet de l'acte translatif de propriété, sauf pour le cas d'une succession, privé du droit de pouvoir invoquer à son profit la garantie, pourtant constituée *ab initio* à cet effet, et dans laquelle il pouvait avoir une confiance légitime. Se posent encore tant la question du paiement d'une nouvelle garantie par le locataire si l'ancien propriétaire a recouru à la garantie constituée à son profit que celle, pour le nouveau bailleur, de devoir rembourser une garantie qui, dans les faits, avait déjà été utilisée à son insu. Pour éviter des procédures judiciaires, il serait utile de mettre en place un cadre légal plus précis.

Article 5

L'article sous examen abroge l'article 6 de la loi précitée du 21 septembre 2006, relatif à la définition des « logements de luxe », qui ne sont actuellement pas soumis aux dispositions protectrices des articles 3 à 5 de cette loi. Au vu des standards d'équipement actuels de logements, cette distinction ne s'imposerait plus et, de toute façon, « [l]es logements les plus chers et les plus luxueux sont ainsi de toute façon réservés à une clientèle fortunée, exigeant un certain confort dépassant le nécessaire et l'utile, qui ne mérite aucune protection particulière de la part du législateur », ainsi que l'expliquent les auteurs du projet de loi dans le commentaire de l'article.

¹⁶ Loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, Mém. A n° 66 du 6 mai 2004, p. 978

Si l'abandon de la notion en question correspond de nouveau à une option politique, le Conseil d'État note toutefois que cet abandon pur et simple de la notion, de préférence à une adaptation des critères de définition des « logements de luxe »¹⁷, aura justement pour effet de soumettre les logements de la « clientèle » en question à l'ensemble des dispositions protectrices de la loi, ce qui semble pourtant être l'effet contraire de celui recherché tant en 2006 que par le projet de loi sous avis.

Article 6

L'article sous examen du projet sous avis modifie l'article 9, paragraphe 5, de la loi précitée du 21 septembre 2006, relatif à la Commission des loyers, en introduisant la possibilité de saisir directement le juge de paix si cette commission ne peut pas utilement se composer ou bien ne peut pas rendre sa décision dans le délai de trois mois prévu à la loi.

La disposition sous examen est la réaction à une décision du juge de paix de Luxembourg du 6 mars 2020 qui avait déclaré irrecevable un recours direct à la juridiction, différent donc d'une saisine du juge à titre de recours contre une décision de la Commission des loyers, au motif qu'un tel recours n'était possible que si ladite commission n'avait pas rendu sa décision endéans le délai de trois mois. Si ce jugement a entretemps été réformé en instance d'appel¹⁸, il n'en est pas moins vrai qu'il a révélé une difficulté d'interprétation de la loi que la disposition sous examen entend clarifier.

Le Conseil d'État n'a pas d'observation à formuler.

Article 7

L'article sous examen tend à apporter une clarification à l'endroit de l'article 12, paragraphe 2, de la loi précitée du 21 septembre 2006, en inscrivant dans cette loi la précision que tout bail qui vient à cesser est, sauf les circonstances prévues dans la loi, prorogé pour une durée indéterminée. Selon les auteurs du projet de loi sous avis, il s'agit encore une fois d'une réaction à certaines décisions judiciaires dans lesquelles les juges ont estimé que la prorogation d'un bail à durée déterminée ne pouvait être qu'à durée déterminée, et cela bien que les travaux préparatoires de ladite disposition, cités par les auteurs du texte sous examen, tout comme les commentaires de la loi, laissent apparaître une autre volonté du législateur¹⁹.

Le Conseil d'État, qui rappelle par ailleurs que la proposition de loi n° 7503, précitée, poursuit un but analogue, n'a pas d'observation à formuler quant au texte proposé.

Article 8

L'article sous examen étend la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer également aux litiges entre bailleurs, locataires et colocataires. Le Conseil d'État n'a pas d'observation à formuler.

Article 9

L'article sous examen limite le champ d'application temporel des dispositions prévues aux articles 1^{er} (colocation) et 2 à 4 (dispositions relatives aux loyers, aux frais et aux garanties dans les baux à loyer) respectivement aux contrats de bail de colocation et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la loi en projet, tandis que le droit commun est applicable selon les dispositions prévues à l'article 10 du projet de loi sous avis.

Le Conseil d'État n'a pas d'observation à formuler.

Article 10

L'article sous examen est consacré à l'entrée en vigueur des dispositions qui ne sont pas visées par l'article 9.

*

¹⁷ Dans son avis, la Chambre de commerce relève, à ce sujet, que les critères qualitatifs d'un logement de luxe, visés par les auteurs de la loi de 2006, sont « quasiment devenus « standard » de nos jours » (p. 14).

¹⁸ Justice de paix de Luxembourg, 6 mars 2020, rép. 846/20, réformé par un jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 4 janvier 2021, réf. 2021TALCH14/00003.

¹⁹ Voir notamment : Bail à loyer, la nouvelle législation en matière de bail à loyer, Ministère du Logement, 2006, p. 60 ; *adde* Marc THEWES, Le nouveau droit du bail, ULC éd., 2007, no. 152, p. 72.

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observations générales

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir » ou les termes « être tenu de ». Dans le même ordre d'idées, le terme « obligatoirement » est superfétatoire et à écarter.

Les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur.

Article 1^{er}

Les numéros d'articles à insérer sont à faire suivre d'un point final. Ainsi, il convient d'écrire, à titre d'exemple, « Art. 2bis. ».

La phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« **Art. 1^{er}.** Il est inséré, à la suite de l'article 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, un nouveau chapitre Ibis, intitulé « De la colocation » et comprenant les articles 2bis à 2sexies nouveaux, libellés comme suit :

« Chapitre Ibis – De la colocation

Art. 2bis. [...] » ».

À l'article 2quater, paragraphe 1^{er}, première phrase, la virgule à la suite du terme « eux » est à supprimer. À la seconde phrase, les termes « Dans ce cas » sont superfétatoires, et la phrase peut être reformulée comme suit :

« Le délai de résiliation est de trois mois. »

Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, et tenant compte de l'observation générale qui précède, il convient d'écrire respectivement « il le notifie » et « est faite ».

À l'article 2quinquies, alinéa 1^{er}, première phrase, le terme « respectivement » est employé de manière inappropriée et il y a lieu de le remplacer par le terme « ou ». Par ailleurs, il convient d'ajouter une virgule à la suite des termes « de son congé » et d'écrire « l'avenant visé à l'article 2quater, paragraphe 3, ».

À l'article 2sexies, paragraphe 2, phrase liminaire, et tenant compte de l'observation générale formulée ci-dessous, il convient d'écrire « Le pacte prévoit ».

À l'article 2sexies, paragraphe 2, pour caractériser les énumérations, il est fait recours à des numéros suivis d'un exposant « ° » (1°, 2°, 3°, ...).

Au paragraphe 3, alinéa 2, et tenant compte de l'observation générale formulée ci-dessus, il convient d'écrire « celui-ci signe ».

Article 2

Au point 1°, phrase liminaire, les termes « les trois alinéas suivants » sont à remplacer par les termes « les alinéas 2 à 4 nouveaux, libellés comme suit ».

À l'alinéa 4 nouveau qu'il s'agit d'insérer, le Conseil d'État propose d'écrire « Dans le cas d'un logement meublé ». Par ailleurs, il y a lieu d'insérer une virgule à la suite du terme « mois » et à la suite du terme « dit », d'écrire « en plus du » au lieu de « à côté du » et, tenant compte de l'observation générale formulée ci-dessus, d'écrire « qui est indiqué ».

Au point 2°, lettre b), et tenant compte de l'observation générale formulée ci-dessus, il convient d'écrire « Le contrat de bail écrit stipule » et « renseigne également ».

Au paragraphe 4, alinéa 2, qu'il s'agit de modifier, le terme « respectivement » est employé de manière inappropriée et est à remplacer par le terme « ou ». Par ailleurs, les virgules à la suite des termes « succession » et « déclaration » sont à supprimer.

Au paragraphe 4, alinéa 3, qu'il s'agit de modifier, il faut omettre les parenthèses entourant le chiffre faisant référence au paragraphe auquel il est renvoyé. Partant, il y a lieu d'écrire « de l'article 9, paragraphe 2, ».

Au paragraphe 4, alinéa 3, qu'il s'agit de modifier, à la lettre a), *in fine*, la virgule est à remplacer par un point-virgule et le terme « et » est à supprimer, car superfétatoire.

Au point 4°, au paragraphe 5, alinéa 1^{er}, qu'il s'agit de modifier, il y a lieu d'insérer une virgule à la suite du terme « fixés » ainsi qu'à la suite du terme « précédent ». Par ailleurs, il y a lieu de renvoyer avec précision aux dispositions visées par les termes « dispositions qui précèdent ».

Article 3

À l'occasion du remplacement d'articles dans leur intégralité, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné, au lieu d'être mis en gras, pour mieux le distinguer du numéro des articles de l'acte modificatif.

Tenant compte de l'observation générale formulée ci-dessus, il y a lieu d'écrire « le bailleur opère dans le contrat de bail ».

Article 4

Au point 1°, la phrase liminaire est à reformuler comme suit :

« 1° Le paragraphe 1^{er} est complété par un alinéa 2 nouveau, ayant la teneur suivante : ».

Toujours au point 1°, le terme « relatifs » est à écrire au féminin singulier.

À l'alinéa 2 nouveau qu'il s'agit d'insérer, le terme « obligatoirement » est à supprimer, car superfétatoire.

Le point 2° est à reformuler comme suit :

« 2° Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mot « trois » est remplacé par celui de « deux ». »

Au point 3°, les guillemets ouvrants sont à remplacer par des guillemets employés en langue française.

Au paragraphe *2bis* nouveau qu'il s'agit d'insérer, alinéa 1^{er}, et tenant compte de l'observation générale formulée ci-dessus, il y a lieu d'écrire « est restitué ».

Toujours au paragraphe *2bis* nouveau, alinéa 1^{er}, il y a lieu d'écrire « en mains propres », de supprimer la virgule à la suite du terme « réception » et d'écrire « si elles sont dûment justifiées ».

Ces observations valent également pour l'alinéa 2.

À l'alinéa 3, et tenant compte de l'observation générale formulée ci-dessus, il y a lieu d'écrire « sont effectuées ».

À l'alinéa 5, il convient de remplacer la virgule après le terme « prévus » par le terme « et » et d'écrire « 10 pour cent ».

Article 6

Tenant compte de l'observation générale formulée ci-dessus, il y a lieu d'écrire « La commission rend sa décision ».

Article 7

Il convient d'écrire « À l'article 12, paragraphe 2, de la même loi, [...] ».

Article 8

Il convient d'écrire « À l'article 19, alinéa 1^{er}, de la même loi, ».

Article 9

Lorsque les modifications d'un acte appellent l'introduction de mesures transitoires, celles-ci sont à insérer de préférence dans l'acte qu'il s'agit de modifier, à moins que cette insertion ne complique outre mesure le libellé de la disposition transitoire.

À cet effet, il y a lieu de reformuler l'article sous examen de la manière suivante :

« **Art. 9.** Après l'article 33 de la même loi, il est inséré un nouvel article *33bis*, ayant la teneur suivante :

« Art. 33bis. (1) Les articles *2bis* à *2sexies* de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la loi du XXX modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(2) Les articles 3 à 5 de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX. » »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 11 mai 2021.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Christophe SCHILTZ

