



Réponse commune du Ministre du Logement et de la Ministre de la Justice à la question parlementaire n°8237 du 18 août 2023 de Monsieur le Député Yves Chruchten concernant la « loi sur le bail à usage d'habitation ».

En matière de bail à loyer, seul les nombres totaux des affaires nouvelles, des décisions de justice prononcées et des affaires rayées ou mises au rôle font l'objet de statistiques. Ces statistiques ne reprennent que les affaires introduites devant les justices de paix par voie de requête sur base de l'article 19 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Elles ne font pas de distinction entre l'objet des affaires introduites. Par conséquent, le gouvernement n'est pas en mesure de fournir des chiffres relatifs aux seules affaires en lien avec l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, c'est-à-dire aux affaires intentées par les locataires dont le bail a été résilié par le bailleur sous prétexte d'avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement.

Les bailleurs comme les locataires doivent respecter les dispositions de la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, qui sont impératives et d'ordre public. Contrairement à ce que le libellé de la question laisse sous-entendre, la loi prévoit bien une sanction en cas de résiliation abusive. Ainsi, l'article 14 de la loi de 2006 stipule que: « *Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement. (-) Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective. (-) Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.* ».

Par conséquent, si au vu des faits de l'espèce, l'ancien locataire introduit une demande en dommages-intérêts devant le juge de paix, le bailleur devra bien démontrer au juge que le motif de résiliation qu'il a invoqué pour faire sortir le locataire de son logement était légal et réel, et donc non-fictif, sinon il risque d'être condamné à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Luxembourg, le 19/09/2023.
Le Ministre du Logement,
(s.) Henri Kox