

N° 5216¹¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2005-2006

PROJET DE LOI**sur le bail à usage d'habitation et
modifiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES CLASSES MOYENNES,
DU TOURISME ET DU LOGEMENT**

(5.7.2006)

La Commission se compose de: M. Norbert HAUPERT, Président-Rapporteur; M. Lucien CLEMENT, Mme Françoise HETTO-GAASCH, M. Marcel SAUBER, Mmes Vera SPAUTZ, Claudia DALL'AGNOL, MM. Jos SCHEUER, Henri GRETHEN, Emile CALMES, Henri KOX et Jacques-Yves HENCKES, Membres.

*

1. ANTECEDENTS

En date du 6 octobre 2003, le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a déposé le projet de loi sous rubrique à la Chambre des Députés qui était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles et du texte du projet de loi.

Le projet de loi a été avisé par la Chambre des Employés Privés le 3 décembre 2003, la Chambre des Métiers le 22 mars 2004, la Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics le 27 janvier 2004, la Chambre de Travail le 13 février 2004 et la Chambre de Commerce le 22 juillet 2004. A part les Chambres Professionnelles, l'Union luxembourgeoise des Consommateurs, le SYVICOL et l'Entente des Gestionnaires des Centres d'Accueil ont émis des avis respectivement les 31 octobre 2003, 26 janvier 2004 et 10 juin 2004.

Le Procureur Général d'Etat a rendu son avis le 31 mars 2005, la Justice de Paix de Luxembourg le 6 novembre 2003, celle d'Esch-sur-Alzette le 30 octobre 2003, la Justice de Paix de Diekirch le 29 janvier 2004 et le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg le 22 décembre 2003.

Le 27 septembre 2004, le projet de loi sous rubrique a été présenté à la Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement par le Ministre. Au cours de cette même réunion, la Commission a désigné le rapporteur en la personne de son Président Monsieur Norbert Haupert.

La Commission parlementaire a procédé à un premier examen du texte lors des réunions des 27 septembre, 13 octobre, 20 octobre, 28 octobre, 8 novembre et 17 novembre 2004 ainsi que du 30 juin 2005.

L'avis du Conseil d'Etat, intervenu le 25 octobre 2005, a été examiné lors de la réunion du 1er décembre 2005. Suite à l'avis de la Haute Corporation, la commission parlementaire a proposé une série d'amendements qui furent transmis par dépêche du Président de la Chambre au Conseil d'Etat pour avis le 20 janvier 2006. Le Conseil d'Etat a émis son avis le 20 juin 2006. Au cours de sa réunion du 3 juillet 2006, la Commission a examiné l'avis complémentaire du Conseil d'Etat.

Le présent rapport fut analysé au cours de la réunion du 5 juillet 2006.

*

2. APERÇU HISTORIQUE ET CRITIQUES PRINCIPALES AU SYSTEME ACTUEL

Le Code civil, décrété et promulgué en 1803, contient un titre VIII intitulé „Du contrat de louage“ qui constitue toujours le droit commun en matière de bail à loyer. Les dispositions dudit titre règlent les droits et les devoirs tant du bailleur que du locataire. Le Code civil ne contient aucune indication quant à la fixation du loyer qui se faisait d’après la libre volonté des parties contractantes.

La détermination du loyer n’a été réglementée qu’au courant du 20^{ème} siècle, par des textes qualifiés „de circonstance“ en raison des catastrophes respectivement de la situation économique difficile provoquées par les deux guerres mondiales. Les destructions causées par ces guerres provoquaient un manque de logements tel qu’il n’était plus possible de laisser les loyers s’établir librement par le seul jeu de l’offre et de la demande.

Pour faire face aux répercussions graves de ces événements sur la situation du logement au Grand-Duché, le législateur s’était décidé d’intervenir à plusieurs reprises pour réglementer temporairement la matière du bail à loyer, et ceci surtout par des mesures au niveau de la fixation du loyer.

Dans les législations successives en matière de bail à loyer, on constate jusqu’en 1955 l’absence de détermination chiffrée du montant du loyer à payer par le locataire. En effet, il existait au Grand-Duché deux systèmes de détermination des loyers, l’un consistant à fixer le montant du loyer d’après les principes de l’équité, l’autre consistant à limiter les augmentations de loyer à un certain pourcentage par rapport au montant du loyer payable à une année de référence.

Ce n’est que par la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer que fut introduit un nouveau système de fixation de loyer, celui de la valeur locative de l’immeuble.

Pour la fixation des loyers, cette loi distingue entre les constructions achevées avant le 10 septembre 1944, dont les loyers sont fixés forfaitairement, et celles achevées après cette date, dont la valeur locative est fixée en fonction du capital investi par le constructeur, auquel on applique un taux de référence multiplicateur pour déterminer le loyer.

Le caractère problématique du texte apparut très vite du fait que le capital investi était fixé dès le départ et fut figé une fois pour toutes. Aucune modification n’était prévue, ni dans le temps, ni eu égard à la situation géographique de l’immeuble, de sorte que la valeur locative n’était à la longue plus réellement répercutée sur le loyer légal. Malgré ces imperfections, il a fallu attendre jusqu’en 1987 avant qu’une modification de la législation du bail à loyer ne voie le jour.

La loi du 27 août 1987 ne constitue cependant pas une réforme profonde du bail à loyer, mais seulement une adaptation de la législation existante parce que le principe et la structure de la loi de 1955 ont été largement maintenus. C’est ainsi que les immeubles achevés avant le 10 septembre 1944, mais ayant fait ultérieurement l’objet de transformations substantielles en vue de l’amélioration du confort, sont également soumis au régime des logements d’après-guerre. En plus, chose importante, la loi de 1987 a introduit la réévaluation du capital investi.

Il reste que la législation existante en matière de bail à loyer ne tient pas compte de la situation économique et sociale actuelle et n’a cessé de susciter des critiques:

- les locataires reprochent à l’actuel système de ne pas avoir permis de freiner la hausse des loyers et de ne pas avoir résolu le problème de la pénurie de logements;
- les propriétaires-bailleurs dénoncent essentiellement les dispositions légales jugées trop unilatérales en faveur du locataire, notamment en matière de résiliation du bail arrivé à son terme étant donné les procédures trop complexes et les délais excessifs. Par ailleurs, la détermination légale du loyer empêcherait une adaptation aux conditions du marché. Tous ces griefs décourageraient l’investissement de fonds privés dans la pierre.

*

3. LA POLITIQUE RECENTE EN MATIERE DE BAIL A LOYER

Depuis la loi du 27 août 1987, aucune modification de la législation sur les baux à loyer n’a été entreprise pour améliorer le rendement de l’investissement privé dans le secteur du logement locatif.

Or, pour faire face à une demande de logements de plus en plus forte et pour combler les déficits actuels en la matière, il est important que la politique de logement stimule également les investissements privés dans le secteur du logement locatif.

C'est ainsi que dans la déclaration du 12 août 1999, le Gouvernement a affirmé sa volonté de stimuler l'assainissement des logements locatifs en modifiant la loi sur les baux à loyer.

En adoptant le programme d'action „Logement“, tel qu'il fut présenté en décembre 2001 par le ministre du Logement, le Gouvernement a réservé une suite concrète aux mesures annoncées dans la déclaration gouvernementale susmentionnée.

L'importance d'une réforme de la loi sur le bail à loyer, et notamment de l'abandon de la différenciation entre les logements construits avant et après 1944, fut encore une fois soulignée par le Premier Ministre lors de son discours sur l'état de la nation prononcé le 7 mai 2002 à la Chambre des Députés et dans le rapport du 25 février 2003 de la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement relatif au débat d'orientation sur la politique du logement à la Chambre des Députés. A l'issue de ce débat, une motion fut déposée à la Chambre invitant entre autres le Gouvernement „à réformer la législation sur le bail à loyer, dans le but d'encourager l'investissement dans le logement locatif, dans le sens:

- à supprimer la différenciation entre les maisons construites avant ou après le 10 septembre 1944 et à prévoir, le cas échéant, une adaptation progressive des loyers pour les contrats en cours;
- à maintenir le taux de 5% pour déterminer le loyer et, en ce qui concerne la valeur à prendre en considération pour le calcul du loyer, à se baser sur le capital réellement investi (valeur du terrain comprise) et sur le degré de vétusté de l'immeuble;
- à ramener le délai d'adaptation des loyers de 3 ans à 2 ans;
- à rééquilibrer les droits et devoirs respectifs des locataires et propriétaires, notamment en raccourcissant les délais dans lesquels un locataire doit, dans des cas bien déterminés, libérer un logement;
- à établir une définition d'un logement de luxe qui prend en considération le critère du capital investi par m² de surface habitable et à exclure les logements de luxe des dispositions de la loi sur le bail à loyer;
- à réformer les commissions de loyer dans le sens d'une plus grande professionnalisation.“

La déclaration gouvernementale présentée le 4 août 2004 à la Chambre des Députés par le Premier Ministre soulignait une nouvelle fois la nécessité de réformer la loi sur le bail à loyer en précisant les amendements à apporter au projet de loi déposé.

*

4. LES POINTS SAILLANTS DE LA NOUVELLE LOI

Le projet sous rubrique comprend deux parties:

- remaniement de la loi modifiée de 1955 sur le bail à loyer;
- modification et adjonction de certains articles au Code Civil.

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

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

4.1 Champ d'application de la loi

La loi doit s'appliquer exclusivement aux baux à usage d'habitation. Sont exclus du bénéfice de la loi, les immeubles affectés à l'exercice d'une profession (libérale, commerciale, artisanale, industrielle) ou à un service public, les résidences secondaires, les chambres d'hôtel, les logements dans des structures d'hébergement spéciales (maisons de retraite, centres de gériatrie, etc.), les locaux ne formant pas l'accessoire du logement. La loi s'appliquera tant aux contrats de bail écrits que verbaux. Les dispositions du projet concernant la fixation du loyer ne seront pas applicables aux logements locatifs construits dans le cadre d'un programme de construction d'ensembles de logements subventionnés.

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

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

Le projet de loi sous rubrique prévoit d'abandonner cette différenciation qui avait sa raison d'être dans le contexte de l'après-guerre, mais qui ne se justifie plus à notre époque. En effet, le législateur de l'époque avait dans l'esprit, d'un côté, de protéger les locataires contre des hausses injustifiées du loyer de logements d'avant-guerre, et, d'un autre côté, d'encourager la construction de logements nouveaux.

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

Etant donné que tant les propriétaires de logements anciens que ceux de logements neufs ont un intérêt légitime à obtenir un rendement équitable en fonction des capitaux investis dans l'immobilier, il convient de prévoir un système uniforme de fixation des loyers pour les logements de catégorie moyenne, quelle que soit leur date de construction, en fonction d'une valeur de référence comme le capital réellement investi, tout en tenant compte de l'évolution du coût de la construction, de la dévaluation monétaire et de la vétusté de l'immeuble.

L'introduction d'un régime uniforme permettra de mettre tous les bailleurs de logements de la catégorie moyenne sur un même pied d'égalité: tous pourront ainsi obtenir un loyer en fonction des capitaux réellement investis, ce qui devrait stimuler les investissements dans le secteur locatif, et notamment au niveau de la modernisation et de l'assainissement des logements anciens.

4.3 Autres modifications relatives à la fixation du loyer

a) Capital investi

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

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.

b) Adaptation des loyers

Il est précisé que le loyer tiendra compte de l'évolution du coût de la vie et de la dévaluation de la monnaie. Les mécanismes d'adaptations du loyer (réévaluation du capital investi, système de la décote pour vétusté, adaptation périodique des loyers), sous réserve de quelques ajustements, vont être maintenus et sont dorénavant également applicables aux logements d'avant-guerre. Aussi, le projet prévoit-il la faculté d'une adaptation des loyers tous les deux ans au lieu de trois.

Par ailleurs, le projet prévoit, en cas de hausse du loyer, la possibilité de l'application de la hausse par tiers annuels ou celle pour le locataire de dénoncer le bail.

4.4 Redéfinition de la notion de logements de luxe

L'article 5 de la loi de 1955 considère comme logement de luxe les „maisons de maître, villas et appartements avec confort moderne, comprenant, en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins 7 pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage“. Depuis la loi de 1955, aucune

modification n'a été apportée à cette notion et faute de définition détaillée des logements de luxe dans la loi, la jurisprudence a dû interpréter cette notion dans certains cas particuliers.

En l'absence d'une définition moderne de la notion de logements de luxe dans la loi et compte tenu des difficultés rencontrées dans la pratique, il y a nécessité de redéfinir la notion. L'ancienne définition est donc abandonnée du fait qu'elle est désuète, le nombre de pièces d'un logement n'étant pas décisif dans la détermination du niveau de qualité, mais plutôt l'équipement des diverses pièces. Il se pose dès lors la question sur quel critère devrait se fonder la nouvelle définition dans l'appréciation du caractère luxueux d'un logement.

Le critère retenu dans le projet de loi comprend deux variantes du critère coût; le loyer mensuel et le capital investi. Ainsi, sont dorénavant exclus du champ d'application des dispositions légales sur la fixation du loyer prévues par la loi, les logements:

- dont le loyer mensuel est supérieur à 269 €, valeur au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948; ou
- dont le capital investi dans la construction:
 - par m² de surface utile d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 €, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970;
 - par m² de surface utile d'habitation des maisons unifamiliales est supérieur à 450 €, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970.

La solution retenue présente l'avantage d'une application pratique facile du texte, sans recours obligatoire à un expert. Il suffit qu'un des seuils susmentionnés soit dépassé pour qu'un logement puisse être considéré comme logement de luxe sous condition toutefois que le contrat de bail prévoit expressément qu'il s'agit d'un logement de luxe au sens de la loi et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5 de la loi (dispositions sur la fixation du loyer). En outre, les locataires de logements de luxe ne bénéficient pas de la prorogation légale des baux.

4.5 Professionnalisation des commissions de loyers

La commission des loyers constitue un instrument utile de règlement à l'amiable des conflits en matière de fixation des loyers et charges. Elle n'est pas une instance juridictionnelle, mais une instance de conciliation.

Etant donné que la mission confiée par l'Etat aux commissions des loyers consiste à concilier deux parties, sinon à prendre une décision susceptible de recours, et, ce qui est nouveau dans le projet, à procéder le cas échéant à un arbitrage, il est nécessaire de garantir l'objectivité et le professionnalisme de ces commissions. A cet effet, il est proposé de faire une distinction entre les „grandes“ et les „petites“ communes. La limite est fixée à 6.000 habitants.

Actuellement, chaque commune doit avoir au moins une commission des loyers. Or, dans de nombreuses communes rurales, une commission des loyers ne se justifie pas. En effet, la grande majorité des affaires en matière de bail à loyer ne concerne que les commissions des loyers de quelques grandes communes du pays.

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

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

a) Prorogation légale du bail

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

b) Déguerpissement du locataire

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

Concernant le texte prévu par le projet de loi il convient de noter:

- le délai de résiliation initial est de 6 mois;
- après expiration du délai initial de 6 mois, le locataire doit quitter les lieux à moins qu'il ne s'oppose en invoquant un motif réel et sérieux tel que la construction ou acquisition avec transformation d'un logement propre, la location d'un logement en construction ou en transformation ou encore des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement;
- le juge peut accorder une prolongation du délai initial de résiliation pouvant aller jusqu'à 12 mois; dans ce cas, la faveur du sursis n'est plus applicable;
- au cas où le juge de paix a accordé une prolongation du délai de résiliation, ce même jugement vaudra de droit titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai fixé.

c) Demandes de sursis

La possibilité de demander des sursis en cas de condamnation à déguerpir a été maintenue dans le nouveau projet de loi. La pratique a cependant montré que des locataires peu soucieux ont utilisé abusivement toutes les voies de recours pour solliciter des sursis à exécution. Il convient donc de refuser le sursis aux locataires de mauvaise foi qui utilisent toutes sortes de moyens dilatoires pour allonger le délai avant qu'il puisse être procédé au déguerpissement du locataire.

Il est maintenant expressément prévu dans la loi un délai après lequel toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable. La partie condamnée à déguerpir devra effectuer des recherches sérieuses et étendues en vue de trouver un nouveau logement pour pouvoir justifier une demande en sursis à exécution. Le juge de paix saisi d'une demande de sursis ne devrait donc accorder le sursis qu'à l'occupant de bonne foi. Pour éviter dorénavant les abus, il a paru légitime de supprimer le recours à cette procédure dans l'hypothèse où la procédure judiciaire a déjà duré plus d'un an. En y ajoutant un délai minimum de 3 mois pour la dénonciation du bail avant la saisine des juridictions, le locataire condamné à déguerpir pourra, le cas échéant, bénéficier d'un délai de 15 mois avant l'exécution du jugement.

Une exception est cependant prévue en cas de vente d'un logement loué et que le nouveau propriétaire invoque le besoin personnel. Dans ce cas, le délai de résiliation est de 6 mois et une demande de prolongation de ce délai pour 6 mois supplémentaires au maximum est possible. En cas de demande de sursis, le juge de paix ne pourra accorder qu'un sursis ne dépassant pas le dernier jour du délai de 12 mois à compter de la date de résiliation du bail par le nouveau propriétaire. La décision du juge vaut titre exécutoire de déguerpissement.

4.7 Autres modifications significatives

- a) Extension du champ d'application de la garantie locative à toute créance qui peut naître du contrat de bail et obligation pour le propriétaire bailleur d'accepter une garantie locative sous forme de garantie bancaire.
- b) En ce qui concerne les charges locatives, le projet prévoit la possibilité d'une adaptation du montant des acomptes en cours de bail. Par ailleurs, si le logement est soumis au statut de copropriété, les décomptes approuvés en assemblée générale des copropriétaires sont présumés justifiés et échus.
- c) Le projet prévoit une protection nouvelle en cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès de celui-ci pour les personnes ayant partagé son domicile. Sont bénéficiaires de cette protection: le conjoint, les enfants, grands-parents ou toute autre personne ayant vécu en communauté de vie avec le locataire sous condition que cette communauté ait existé depuis 6 mois au moins et que la personne en question ait déclaré son domicile légal à l'adresse du locataire.

d) Missions incombant aux autorités communales

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

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

*

5. AMELIORATIONS SIGNIFICATIVES PROPOSEES PAR LE PROJET CONCERNANT LA SITUATION DU LOCATAIRE

- possibilité de recours à un expert en immeubles en cas de contestation du capital investi;
- décote pour vétusté appliquée au capital investi dès la 15e année de la construction du logement au lieu de la 20e et déductions appliquées tous les deux ans au lieu de tous les dix ans seulement;
- obligation pour le propriétaire-bailleur d'accepter comme garantie locative une garantie bancaire;
- justification par le propriétaire-bailleur des charges locatives mises en compte pour le locataire;
- possibilité d'adaptation des acomptes sur frais locatifs en cours de bail;
- en cas d'augmentation de loyer de plus de 10%, la hausse s'applique par tiers annuel et le locataire à la possibilité de dénoncer le bail;
- en cas d'absence d'un contrat de bail écrit, le bail est à durée indéterminée;
- en cas de résiliation du bail pour besoin personnel du propriétaire, le locataire doit être informé par lettre recommandée précisant le motif de la résiliation et les dispositions légales afférentes;
- en cas de décès du locataire ou d'abandon du domicile par lui, le bail continue à durée indéterminée au profit du conjoint, des ascendants et descendants ainsi que du concubin ayant vécu au moins 6 mois avec le locataire et ayant déclaré son domicile légal dans son logement.

*

6. AMELIORATIONS IMPORTANTES EN FAVEUR DU PROPRIETAIRE-BAILLEUR

- possibilité d'adaptation des loyers tous les deux ans au lieu de trois ans;
- compensation des investissements d'amélioration du logement avec la décote et possibilité du report du surplus des frais d'amélioration sur une décote ultérieure;
- extension de la garantie locative à toutes les obligations financières résultant du contrat de bail;
- les postes mentionnés dans le décompte des frais approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires sont présumés justifiés et échus sauf preuve contraire;
- possibilité de fixer forfaitairement les acomptes sur charges locatives;
- extension du besoin personnel du propriétaire aux parents ou alliés du 3e degré (2e degré actuellement) et à des fins professionnels (d'habitation personnelle actuellement) pour justifier la résiliation du contrat de bail;
- entrée en usage du logement par le propriétaire-bailleur ou son parent/allié au plus tard 18 mois après l'envoi de la lettre de résiliation du contrat;
- limitation du sursis en cas de condamnation de déguerpissement:
 - * pas de sursis possible si la condamnation est confirmée en appel;
 - * pas de sursis possible si plus d'un an s'est écoulé entre la date d'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé par le juge;
 - * pas de sursis possible au-delà de 12 mois après l'envoi de la lettre de résiliation en cas d'occupation du logement par le nouveau propriétaire-acquéreur;

- décision du juge accordant la prolongation du délai de déguerpissement vaut droit exécutoire de déguerpissement forcé du locataire après écoulement du délai;
- le locataire d'un logement de luxe est exclu de la prorogation automatique du contrat de bail;
- le délai dont dispose le propriétaire pour prendre usage de son logement après résiliation du contrat est porté d'un mois à trois mois;
- le droit de préemption en faveur du locataire habitant le logement depuis 18 ans au moins, en cas de vente du logement par le propriétaire, ne joue pas en faveur du locataire qui n'habite pas l'immeuble en entier.

*

7. LES AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES ET AUTRES ASSOCIATIONS CONSULTÉES

7.1 Concernant le rendement de l'investissement dans le logement locatif

La Chambre des Employés Privés est d'avis que si le gouvernement voulait stimuler l'investissement dans les logements de location d'avant-guerre, il aurait été opportun de promouvoir l'investissement dans la transformation substantielle de ces logements en vue d'améliorer leur confort, qui d'après les dispositions de la législation en vigueur aurait permis aux bailleurs de louer leurs logements aux mêmes conditions de ceux construits après la guerre. La Chambre professionnelle craint que dorénavant des investissements limités dans les logements construits avant le 10 septembre 1944 permettraient à leurs propriétaires de percevoir des loyers beaucoup plus élevés qu'auparavant ce qui, au vu du confort limité, serait intolérable pour les locataires. Elle regrette que par l'abolition du système dual de fixation des loyers, le projet ne tient pas compte du fait qu'il existe encore des ménages qui sont à peine en mesure de payer les loyers fixés d'après le système d'avant-guerre.

En ce qui concerne le taux de rendement de 5% utilisé pour le calcul du loyer, la Chambre des Employés Privés est d'avis qu'étant donné les avantages pécuniaires liés à l'imposition du revenu locatif d'une part (déductibilité des intérêts débiteurs relatifs au logement, taux d'amortissement accéléré), ainsi qu'à la réévaluation bisannuelle du capital investi servant de base au calcul du loyer et des plus-values réalisées sur les immeubles à cause des flambées des prix sur le marché immobilier d'autre part, l'attractivité de l'investissement dans le logement locatif reste plus forte que d'aucuns ne veulent le reconnaître.

La Chambre des Métiers accepte le plafonnement du rendement annuel à 5% du capital investi mais demande, afin d'augmenter l'attractivité de l'investissement privé dans le logement locatif, à ce que des mesures fiscales accompagnent ce plafonnement.

La Chambre de Commerce par contre estime qu'afin d'encourager réellement l'investissement locatif, il faudrait augmenter le taux de rendement au-delà de 5%.

L'Union Luxembourgeoise des Consommateurs (UCL) est d'avis que les logements locatifs d'avant septembre 1944 qui n'ont subi aucune rénovation ne devraient pas faire l'objet d'un recalcul du loyer. Elle estime par ailleurs que le taux de rendement, maintenu à 5%, est très généreux étant donné la sécurité beaucoup plus élevée de l'immobilier, et la meilleure protection contre la perte du pouvoir d'achat de la monnaie.

7.2 Concernant la clause de valeur

La Chambre des Employés Privés se prononce contre la disposition qui refuse au locataire de demander le remboursement rétroactif de sommes librement et volontairement payées en exécution d'une clause de valeur étant donné le caractère illégal des clauses de valeur établi par la loi.

7.3 Concernant la redéfinition de la notion de logement de luxe

La Chambre des Employés Privés se demande s'il ne serait pas plus équitable que le bailleur, désireux de louer un immeuble aux fins de logement de luxe, ne requière au préalable auprès d'une instance officielle l'attribution de cette qualité en fonction de critères précis et objectifs.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics estime cependant que le nouveau texte est plus précis et permettra ainsi à l'avenir d'éviter d'éventuels litiges. Elle est d'avis que les limites fixées par la loi pour déterminer un logement de luxe sont très raisonnables et ne peuvent donner lieu à critique.

Pour la Chambre de Travail, le critère du loyer pour la détermination d'un logement de luxe est inacceptable, estimant avec regret que les loyers de cette valeur sont actuellement courants sans que les logements auxquels ils s'appliquent soient nécessairement luxueux.

La Chambre des Métiers est d'avis que même si le critère du prix est loin d'être parfait, étant donné qu'il écarte tout jugement arbitraire, il constitue la meilleure façon envisageable pour déterminer un logement de luxe. Se basant sur des données du Statec, la Chambre des Métiers affirme qu'en 2001 seulement 4% des loyers payés par l'ensemble des locataires dépassaient le seuil de 269 euros indice 100. Elle plaide cependant plutôt en faveur d'un seuil qui soit fonction du loyer par m² de surface habitable en opérant une distinction entre maison unifamiliale et appartement. La Chambre de Commerce se rallie à cette dernière proposition de la Chambre des Métiers.

7.4 Concernant les commissions de loyer

La Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics estime que la procédure proposée par le projet pour l'institution des commissions au niveau régional est compliquée et que les frais de mise en place sont disproportionnés avec le but visé. Elle se demande si ces commissions ne pourraient être instituées par un des ministres compétents.

D'après la Chambre des Métiers, la professionnalisation des commissions des loyers se situe dans l'intérêt tant des propriétaires que des locataires. Etant donné qu'elles constituent une instance de conciliation, leur plus grande professionnalisation devrait contribuer à l'avenir à ce que davantage de litiges se termineront par un arrangement au lieu de faire l'objet d'un procès en justice, et décharger ainsi les tribunaux.

Selon l'avis du Syvicol, les petites communes se félicitent d'être délestées de l'obligation qui leur incombe de faire fonctionner une commission qui leur soit propre. Le Syvicol pense cependant que la composition des commissions régionales doit rester de la compétence des communes et qu'il y a lieu d'utiliser à cet effet les structures régionales existantes pour nommer les présidents et assesseurs. Le Syvicol propose par ailleurs que la partie réclamant une révision du loyer adresse sa requête directement à la commission des loyers et non pas au collège des bourgmestre et échevins.

7.5 Concernant la reconduction d'un contrat de bail à durée déterminée

Selon l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics, la prorogation automatique d'un contrat de bail à durée déterminée venant à terme constitue une entrave importante au contrat de bail. La Chambre estime que si en raison d'une protection particulière à assurer au locataire, le bail devait néanmoins être prorogé, cette prorogation devrait être limitée dans le temps.

7.6 Concernant les peines proposées pour transformation de logements en espaces de bureau

Tout en approuvant l'approche des auteurs du projet, la Chambre des Fonctionnaires et Employés Publics estime qu'il aurait fallu proposer des sanctions plus incisives en prévoyant par exemple des taxes particulières en matière d'impôt foncier.

7.7 Concernant la requête en diminution du loyer

La Chambre des Employés privés se prononce contre la prolongation de ce délai. Elle estime que si un loyer est trop élevé par rapport aux dispositions légales, il n'y a aucune justification pour laisser perdurer cette injustice davantage, même si le locataire a consenti volontairement à ce loyer au vu des difficultés de trouver un logement convenable.

La Chambre de Travail demande elle aussi à ce que le délai actuel pour l'introduction d'une requête en diminution du loyer qui est de 6 mois soit maintenu tout en insistant à ce que la diminution du loyer prononcée le cas échéant rétroagisse jusqu'au commencement du contrat de bail.

L'UCL, constatant le rendement très généreux de l'investissement locatif d'une part, et le fait qu'en réalité la plupart des loyers sont supérieurs aux loyers légaux, proteste contre l'augmentation du délai de 6 à 12 mois.

D'après la Chambre des Métiers, l'augmentation du délai à 12 mois devrait réduire le nombre de conflits et assurer de cette manière une certaine paix sociale entre parties dès le début du contrat de bail.

7.8 Concernant la modification des règles du sursis et du déguerpissement

La Chambre des Employés Privés craint que les dispositions prévues par le projet, qui sont plus favorables pour le bailleur, risquent de favoriser des abus de certains qui pourraient être moins dissuadés d'invoquer des motifs mensongers pour éviter une prorogation automatique du bail.

La Chambre des Métiers, tout en reconnaissant le droit de sursis accordé au locataire en cas de condamnation de déguerpir, approuve la nouvelle approche du législateur qui consiste à concilier les intérêts des locataires de bonne foi et des bailleurs, susceptibles d'être confrontés à des locataires peu scrupuleux pour utiliser tout moyen pour allonger le délai avant qu'il puisse être procédé au déguerpissement.

7.9 Concernant la protection au profit du conjoint ou d'autres membres de la famille du locataire en cas d'abandon du bail par ce dernier ou en cas de décès

La Chambre des Employés Privés approuve cette disposition prévoyant qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès, le contrat de bail à durée indéterminée continue au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire ou des descendants, ascendants et concubin ayant vécu avec lui en communauté domestique depuis au moins six mois et ayant déclaré leur domicile dans le logement du locataire.

7.10 Concernant le maintien du contrat de bail d'un local de commerce en cas de décès du preneur

Le projet prévoit un ajout à l'article 1762 du Code Civil disposant qu'en cas de décès d'un preneur d'un local de commerce, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur sous condition que ce dernier maintient l'exploitation du défunt et qu'il ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le défunt ou qu'il soit un associé à son exploitation.

La Chambre de Commerce ne pourra approuver ces limitations qui à son avis risquent de porter atteinte à la valeur du fonds de commerce du preneur défunt. La Chambre est d'avis que cette disposition empêche une personne qui a été instituée légataire universel ou à titre universel du défunt et qui est sans lien de parenté avec ce dernier, ou qui n'a jamais été son associé, à reprendre l'affaire du preneur défunt, ce qui risque par ailleurs de mettre en péril les emplois engagés par le locataire défunt.

7.11 Concernant l'exécution d'un jugement de déguerpissement

Le Syvicol est d'avis qu'étant donné que l'huissier chargé de l'exécution du jugement de déguerpissement doit organiser le transport des biens meubles aux frais de la personne expulsée, il serait logique, par souci d'uniformité, que celui-ci se charge également du transfert des meubles de l'étage vers le rez-de-chaussée, mission que le texte de la loi impose aux communes.

*

8. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

8.1 Remarques préliminaires de la Haute Corporation

Dans son avis du 25 octobre 2005, le Conseil d'Etat estime que la réglementation par une 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. Pour lutter contre la pénurie de logements, la Haute Corporation est plutôt favorable à un système de libéralisation de la fixation des loyers.

Selon le Conseil d'Etat, ce qui est au coeur du problème de la pénurie de logements, c'est l'absence, entre le marché locatif à prix élevés et le marché du logement social, d'un parc immobilier locatif,

susceptible de satisfaire la demande de locataires à revenus moyens. Il ne croit pas que la fixation du loyer par le législateur pourrait constituer une voie pour sortir de la situation de pénurie de logements locatifs à prix abordables.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat présente les initiatives développées en France. Il précise que le législateur français a opté pour des incitations fiscales à l'effet de doper la rentabilité de l'investissement immobilier. Il rend attentif au fait que le législateur français impose également aux propriétaires-bailleurs un plafond pour le loyer mais que cette limitation du revenu locatif est cependant compensée par d'autres avantages, permettant ainsi d'accroître la rentabilité du placement immobilier.

La Haute Corporation estime que si de telles initiatives étaient également développées au Luxembourg, une des craintes manifestées par les auteurs du projet de loi à l'encontre d'une libéralisation des loyers, à savoir que l'offre restreinte de terrains à construire serait majoritairement utilisée à la construction de logements locatifs à prix élevés, disparaîtrait, ou du moins serait largement amoindrie.

Elle considère qu'une refonte en profondeur de la loi modifiée de 1955 ne fait de sens que si elle est de nature à encourager l'investissement dans le logement locatif et avant tout dans les logements locatifs à des prix abordables. Par ailleurs, le Conseil d'Etat est d'avis que la discussion sur la redéfinition de la notion de logements de luxe ne contribuera en rien au développement d'un parc immobilier locatif à loyers abordables.

Le Conseil d'Etat considère que dans l'optique du développement d'un parc immobilier locatif intermédiaire entre la location haut de gamme et le logement social, la nouvelle loi en projet restera très loin en deçà des attentes de ses auteurs. Il faudrait se rendre à l'évidence que la réglementation de la matière du bail à loyer n'est plus, à elle seule, un outil de politique du logement.

Dans ce contexte, le Conseil d'Etat se demande s'il convient vraiment de demeurer encore et toujours dans un système dont il y a tout lieu de croire qu'il n'est pas apte à constituer une véritable solution aux problèmes actuels du marché locatif. Le Conseil d'Etat estime qu'il est impérieux de développer également toute une panoplie de mesures accompagnant la réforme du bail à loyer afin d'atteindre le but recherché, à savoir la création d'un plus large créneau de logements locatifs à loyers abordables. Selon la Haute Corporation, une telle démarche permettrait d'abandonner le système légal de fixation des loyers et de préparer la transition d'un régime de fixation légale des loyers, qui perdure depuis plus de 50 ans, vers un régime de fixation libre des loyers.

Suite à ces réflexions de fond, le Conseil d'Etat a décidé de ne pas aviser les articles du projet traitant de la fixation du loyer.

8.2 Principales remarques du Conseil d'Etat dans son examen des articles

8.2.1 *ad art. 1er*

Dans son avis du 25 octobre 2005, le Conseil d'Etat remarque que le projet ne prévoit aucune définition de l'habitation principale. Il craint qu'„*un contentieux important risque d'en devenir la conséquence pour déterminer l'application de la loi, ce qui pourrait être évité si les dispositions concernant la fixation du loyer étaient abandonnées comme proposé par le Conseil d'Etat*“.

Donnant suite à la remarque de la Haute Corporation, la Commission, s'inspirant notamment de la loi Robien (loi française), propose dans un amendement la définition suivante: „*Par logement à usage d'habitation principale, il y a lieu d'entendre le lieu où réside habituellement et effectivement le locataire.*“

Dans son avis complémentaire, la Haute Corporation estime que le champ d'application de la notion d'habitation principale limiterait la loi aux baux de logements où „réside habituellement et effectivement le locataire“. Le Conseil d'Etat soulève notamment le cas du locataire ayant signé un contrat de bail avec le propriétaire-bailleur mais ne résidant pas habituellement, pour des raisons professionnelles, dans le logement loué. De tels logements devraient selon le Conseil d'Etat également tomber sous le champ d'application de la loi.

Pour éviter toute insécurité juridique/locative, la Commission propose de tenir compte des réflexions du Conseil d'Etat et de biffer le mot „principale“ dans l'intitulé et le texte du projet de loi.

De plus, le Conseil d'Etat estime qu'il ne serait pas clair si par exemple une sous-location tombe ou non sous le champ d'application du projet de loi. L'article 2, alinéa 2, prévoit cependant clairement

que dans ce cas, les dispositions des articles 3 à 11 de loi s'appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

Pour des raisons de clarté, la Commission propose d'accepter la proposition de modification du Conseil d'Etat.

8.2.2 ad art. 3

Quant à la faculté des parties de déterminer le capital investi qui faute de pièces ne pourra être établi, le Conseil d'Etat estime que les auteurs du texte doivent se mettre d'accord sur le prix à rechercher, et s'il s'agit du capital investi, il ne s'agira pas de la valeur marchande „comparable“ alors qu'il y va de deux notions différentes.

A ce sujet, la commission note que le projet de loi prévoit clairement la détermination du loyer en fonction du capital investi dans le logement. Il prévoit la notion de „valeur marchande comparable“ dans une seule hypothèse particulière (paragraphe (4), alinéa 3). Le locataire doit avoir la possibilité de prouver que l'évaluation du capital investi (réalisée par un expert) ou le prix indiqué dans l'acte d'acquisition est manifestement incorrect. Comme le locataire n'est pas en mesure d'établir le véritable capital investi du logement loué, il compare en général le logement loué avec d'autres habitations similaires.

Le Conseil d'Etat propose encore de reformuler la fin de l'alinéa 3 du paragraphe (4), proposition acceptée par la Commission.

8.2.3 ad art. 6

En ce qui concerne la suggestion du Conseil d'Etat de se référer à la notion de „logements de luxe“ plutôt qu'à la notion évolutive de „logements avec confort moderne, non standard“, la Commission remarque que pour les logements de luxe, il est très difficile de fixer des critères pour la détermination de la valeur locative autres que le montant du loyer et du capital investi.

Ainsi, jusqu'à ce jour, aucune définition détaillée des logements de luxe n'est prévue dans la loi et la jurisprudence a dû interpréter cette notion dans des cas particuliers. Comme dans le passé, un large pouvoir d'appréciation est laissé aux cours et tribunaux pour interpréter la notion de „confort moderne non standard“ prévue par le projet de loi. Notons par ailleurs que la notion de „confort moderne“ figure déjà dans la loi actuelle.

Pour le reste, les critères prévus dans le projet de loi (seuil du loyer et du capital investi) sont beaucoup plus adéquats que ceux actuellement contenus dans la loi de 1955.

8.2.4 ad art. 7

Pour ce qui est des commissions des loyers, le Conseil d'Etat propose, qu'en cas de maintien du système, un regroupement géographique des commissions des loyers aux chefs-lieux des justices de paix ou aux chefs-lieux cantonaux. Le texte actuel du projet de loi le permet.

De plus, le Conseil d'Etat recommande de faire nommer les membres des commissions par arrêté grand-ducal. De l'avis de la Commission, une telle approche n'est cependant pas jugée utile et nécessaire et propose dès lors de maintenir le texte de l'article 7 dans sa formulation actuelle.

8.2.5 ad art. 12

Dans son avis initial, le Conseil d'Etat avait fait une série de remarques dont la Commission a tenu compte en partie dans sa proposition d'amendement.

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat fait une remarque sur la possibilité d'un relevé de la forclusion encourue par le locataire pour demander la prolongation du délai de résiliation.

Dans ce contexte, la Commission remarque que la loi modifiée du 22 décembre 1986 relative au relevé de la déchéance résultant de l'expiration d'un délai imparti pour agir en justice prévoit la possibilité seulement dans le cas où une personne „n'a pas eu, en temps utile, connaissance de l'acte qui a fait courir le délai ou si elle s'est trouvée dans l'impossibilité d'agir“.

Or, la procédure de résiliation prévue à l'article 12 du projet de loi exige une lettre de résiliation écrite, motivée et accompagnée de pièces justificatives, laquelle doit être envoyée au locataire par voie

de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Cette lettre doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du paragraphe (3) de l'article 12. Le délai de 3 mois – pour demander une prolongation du délai de résiliation – ne commence à courir qu'à partir de l'avis de réception à la poste. De plus, même en cas de forclusion, le locataire aura encore la possibilité d'introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision conformément à l'article 16.

Par ailleurs, ladite loi de 1986 stipule que le relevé de la forclusion doit être demandé „à la *jurisdiction compétente pour connaître de l'action pour laquelle le relevé de la forclusion est sollicité*“, c'est-à-dire dans notre cas au juge de paix, donc le même juge qui décide sur la demande de déguerpissement et/ou une demande de sursis.

Il y a donc suffisamment de garanties prévues dans la loi pour éviter le déclenchement d'une procédure de relevé de la déchéance.

Le Conseil d'Etat se pose encore la question si le propriétaire-bailleur peut exécuter son titre exécutoire si le locataire, avant les délais d'expiration prévus à l'article 12, paragraphes (3) et (6), a introduit une demande en sursis ou en prorogation de sursis, même s'il n'a pas encore été statué sur cette demande. Il faut répondre à cette question par l'affirmative mais seulement dans le cas où le délai maximum respectif prévu à l'article 12 est expiré (12, 15 mois respectivement 18 mois après l'envoi de la lettre de résiliation).

Enfin, le Conseil d'Etat voudrait savoir pour quelle raison la décision rendue sur demande du bailleur tendant à l'obtention d'un titre exécutoire ne serait pas susceptible d'appel, alors que l'article 16 prévoit de manière générale la possibilité d'appel à l'encontre des décisions portant condamnation au déguerpissement.

Dans ce contexte, il convient de rappeler que la décision d'accorder un titre exécutoire dans le cas soulevé par le Conseil d'Etat est prise en exécution de l'article 12 du projet, qui s'applique à un cas particulier (résiliation du contrat de bail pour besoin personnel du propriétaire), alors que l'article 16 traite du sursis en cas de déguerpissement forcé d'une façon générale. Il est dans l'intention du législateur de prévoir pour le régime particulier (résiliation pour besoin personnel) une échéance bien déterminée, acceptable pour le propriétaire et suffisante pour le locataire, au terme de laquelle le locataire devrait avoir quitté le logement pour permettre au propriétaire, respectivement à son parent ou allié jusqu'au 3e degré, de l'occuper. Il faut éviter que cette échéance ne soit retardée par des procédures judiciaires traînantes. Par contre, dans les autres cas de résiliation du contrat de bail (régime de „droit commun“), le projet entend réserver au locataire les voies de recours prévues par le droit commun (p. ex. appel possible contre une décision de condamnation au déguerpissement).

La Commission est d'accord de retenir la proposition de texte avancée par le Conseil d'Etat concernant les points 2° a) et 5° de l'amendement 9.

8.2.6 ad art. 13

Concernant la remarque du Conseil d'Etat sur la notion de concubin notoire, la Commission constate que cette notion n'est effectivement pas définie en droit positif luxembourgeois. Certaines lois parlent de „*communauté domestique/de vie*“, le Nouveau Code de procédure civile parle par exemple de „*personne avec laquelle la personne expulsée vit habituellement*“. Il faut cependant remarquer que le concubinage est défini en droit positif étranger, p. ex. en France où une définition du concubinage a même été introduite au Code civil depuis la loi du 15 novembre 1999 sur le PACS. Aux termes du Code civil français, le concubinage „*est une union de fait, caractérisée par une vie commune présentant un caractère de stabilité et de continuité entre deux personnes, de sexe différent ou de même sexe, qui vivent en couple*“.

La Commission propose de tenir compte de la remarque du Conseil d'Etat et de biffer le mot „*notoire*“ à l'article 13.

8.2.7 ad art. 31

Le Conseil d'Etat préconise le remplacement de la notion de „concubin“ dans le Code civil par celle de partenaire au sens de la loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats. La commission est cependant d'avis qu'afin de ne pas exclure la majorité des concubins (sans contrat de partenariat) du bénéfice de la disposition en question, il convient de maintenir le terme de „concubin“ à l'article 1762-8 du Code civil.

9. TRAVAUX DE LA COMMISSION

En attendant l'avis du Conseil d'Etat, la Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement avait déjà procédé à un examen critique des différentes dispositions du projet de loi.

9.1 Une première discussion a porté sur l'abandon du régime spécial concernant la fixation des loyers des logements d'avant 1944. Certains membres de la Commission craignaient que cet abandon pourrait conduire à un déséquilibre démesuré des loyers de ces logements dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. Une étude réalisée par le Ministère du Logement a cependant démontré que par le biais des décotes et coefficients de réévaluation appliqués au calcul du capital investi dans ces logements, ce capital est ramené à une valeur telle que le loyer calculé d'après les dispositions du projet serait inférieur à celui à payer en fonction des dispositions actuellement en vigueur.

9.2 Se référant à l'accord de coalition, la Commission propose d'amender le projet en ramenant le délai dont dispose le locataire pour introduire une demande de modification du loyer auprès de la commission des loyers de 12 mois à 6 mois, délai se trouvant d'ailleurs dans la loi en vigueur actuellement.

9.3 Si les critères pour définir un logement de luxe paraissent arbitraires quant aux montants y retenus, ils ont cependant l'avantage d'être précis permettant d'éviter toute contestation à l'avenir. La Commission est d'avis que les critères chiffrés sont assez élevés de sorte que peu de logements sont concernés et que par conséquent, l'impact des dispositions est limité.

9.4 En ce qui concerne la continuation du bail au profit du conjoint et autres personnes vivant dans le ménage du locataire en cas de décès du locataire ou d'abandon du domicile, une discussion est menée au sujet de la discrimination des concubins par rapport aux conjoints. En effet, le concubin doit apporter la preuve d'avoir vécu pendant au moins six mois dans le ménage du locataire et avoir élu domicile dans son logement, obligation qui n'est pas infligée aux autres bénéficiaires de cette mesure. Etant donné que sans cette obligation, il serait difficile de prouver la cohabitation effective du concubin avec le locataire, la Commission a proposé d'attendre l'avis du Conseil d'Etat pour voir si une modification du texte était proposée. Par contre, la Commission a proposé un amendement mettant sur un pied d'égalité le conjoint ayant cohabité avec le locataire et le partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec lui.

9.5 En ce qui concerne les délais de prolongement de la résiliation du contrat de bail et des sursis de déguerpissement, la Commission marque son accord à leur limitation étant donné que les procédures complexes et les délais excessifs ont été soulevés comme grief principal au texte actuel décourageant les gens à investir dans le logement locatif. Etant donné cependant le caractère social du projet, la Commission est soucieuse à ce que toutes les voies de recours soient respectées tout en fixant des délais raisonnables à leur utilisation, délais acceptables pour le propriétaire et suffisants pour le locataire.

9.6 Concernant les mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir, une discussion s'engage quant à la responsabilité de la commune au sujet de la conservation des biens meubles lors du transport dans un local approprié étant donné que ses services ne sont pas équipés pour un travail de ce genre. La Commission propose une modification du texte afin de tenir compte de tous les aspects du problème.

9.7 Dans le cas du maintien du contrat d'un bail commercial en cas de décès du locataire dans le chef du repreneur de l'entreprise, parent de l'entrepreneur locataire défunt, la Commission est d'avis qu'il faudrait faire bénéficier de cette mesure également le conjoint et concubin du locataire défunt. La Commission fait une proposition de modification de texte tenant compte de cette remarque.

9.8 En ce qui concerne l'avis du Conseil d'Etat, la Commission, tout en suivant le raisonnement de la Haute Corporation sur les causes de la pénurie de logements susceptibles de satisfaire la demande de locataires à revenu moyen, constate cependant que le manque de logements persiste non seulement dans cette catégorie de parc immobilier mais également dans la catégorie de logement social, et que

par conséquent il faut, en attendant que la pénurie soit résorbée, continuer à protéger les locataires contre des demandes de loyer exorbitant de la part des propriétaires. Partant, la Commission décide de maintenir les dispositions concernant la fixation du loyer et de renvoyer les articles y relatifs ensemble avec les amendements proposés pour avis au Conseil d'Etat. Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat a procédé à l'examen des articles concernés. La Commission accepte la plupart des propositions de texte formulées par le Conseil d'Etat.

*

10. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

L'article 1er délimite clairement le champ d'application de la loi, en précisant d'une part qu'elle s'applique exclusivement à la location de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, et en énumérant d'autre part expressément les logements qui en sont exclus.

Article 2

L'article 2 retient le principe de la cession du bail sauf si une interdiction est expressément prévue dans le contrat.

Article 3

Cet article définit la fixation du montant du loyer. Le loyer est fixé à un maximum de 5% du capital investi dans le logement. Par capital investi, il faut comprendre le prix de construction initiale, le coût des travaux d'amélioration ainsi que le prix du terrain. Le capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer, et diminué de la décote qui a pour objectif de tenir compte de la moins-value du logement par suite de la vétusté. Le texte prévoit la procédure à respecter dans le cas où soit le capital investi ne peut être déterminé sur base de pièces justificatives, soit il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer. Le loyer fixé ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Article 4

L'article 4 précise que le loyer des logements meublés ne peut dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3.

Article 5

L'article 5 est subdivisé en 5 paragraphes.

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

Le paragraphe (2) prévoit le principe de la garantie locative dont le champ d'application est étendu non seulement au paiement du loyer, mais à toutes les obligations du locataire découlant du contrat de bail.

Le paragraphe (3) prévoit qu'à côté du loyer proprement dit, le bailleur peut mettre à charge du locataire les montants des charges locatives qu'il justifie avoir payées pour le compte du locataire.

Le paragraphe (4) permet une fixation forfaitaire des acomptes sur charges.

Le paragraphe (5) règle le sort des clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime légal. La loi prévoit qu'elles perdent leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au propriétaire.

Article 6

L'article 6 stipule que les logements de qualité supérieure ne tombent pas sous les dispositions concernant la fixation du loyer. De tels „logements avec confort moderne, non standard“ sont communément appelés „logements de luxe“.

Article 7

L'article 7 concerne l'organisation des commissions des loyers. Il prévoit d'instaurer plusieurs commissions des loyers dans les communes de plus de 6.000 habitants et de regrouper les communes de moins de 6.000 habitants pour y instaurer des commissions communes.

Articles 8 et 9

Ces articles prévoient la procédure à suivre par la partie qui désire demander une augmentation ou une diminution du loyer.

Article 10

L'article 10 régleme les recours contre les décisions de la commission des loyers devant le juge de paix.

Article 11

Cet article consacre le principe de l'application par tiers annuels d'une hausse de loyer supérieure à 10%.

Article 12

L'article 12 traite de la durée du contrat de bail, de sa prolongation ainsi que des délais de résiliation. Il consacre les principes que les baux verbaux sont présumés conclus à durée indéterminée et de la prorogation légale des baux qui viennent à échéance.

Le contrat peut être résilié pour 3 raisons:

- le propriétaire ou un de ses parents ou alliés jusqu'au 3e degré veut aller habiter le logement;
- le locataire ne remplit pas ses obligations;
- l'existence d'autres motifs graves et légitimes.

Dans les 2 derniers cas, le droit commun s'applique. Le locataire peut demander en justice un sursis au déguerpissement.

Dans le cas où le propriétaire, un allié ou un parent veut aller habiter le logement, la loi fixe la résiliation du bail à 6 mois de la date de l'information de la résiliation au locataire. Dans les 3 mois de la réception de la lettre de résiliation, le locataire peut demander une prolongation du délai de résiliation au juge. Celui-ci peut accorder une prolongation qui ne peut dépasser de 12 mois la date d'expiration du délai initial de 6 mois. Dans ce cas, le locataire n'a plus droit au sursis, la décision du juge accordant ou refusant la prolongation vaut de droit titre exécutoire en vue de déguerpissement forcé à l'écoulement du délai. L'opposition ou l'appel n'est plus possible.

Dans le cas où le locataire n'aura pas fait de demande de prolongation du contrat dans les 3 mois, le propriétaire-bailleur peut demander au juge une décision autorisant le déguerpissement forcé à l'échéance du contrat (6 mois).

Dans ce cas, le locataire peut néanmoins introduire une demande en sursis à l'exécution du déguerpissement. Le texte précise qu'alors le déguerpissement doit impérativement avoir lieu au plus tard 15 mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.

Au cas où le nouvel acquéreur d'un logement respectivement un de ses parents ou alliés veut aller habiter le logement acheté, ce dernier délai de 15 mois est réduit à douze.

Article 13

Cet article énumère les personnes autorisées à pouvoir continuer le contrat de bail en cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire.

Article 14

L'article 14 donne le pouvoir au juge de fixer le montant des dommages et intérêts redus au locataire en cas de non-occupation des lieux antérieurement loués aux fins invoqués comme motif de résiliation (besoin personnel du propriétaire ou parent ou allié).

Article 15

L'article 15 règle le droit de préemption du locataire en cas de vente du logement par le propriétaire.

Articles 16 à 18

Ces articles traitent du sursis à accorder au locataire condamné à déguerpir. Ce sursis ne peut dépasser une durée de 3 mois et pourra être prorogé à 2 reprises.

Aucun sursis ne peut être demandé si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel. Si entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement s'est écoulé une année, toute demande en sursis est irrecevable.

Articles 19 à 25

Ces articles traitent du règlement des litiges par le juge de paix.

Article 27

Cet article prévoit des sanctions en cas de violation par le propriétaire d'un logement des dispositions relatives à l'interdiction de transformer une habitation en bureau ou local de commerce ou à usage artisanal.

Article 28

Cet article traite des renseignements concernant les logements que la commune peut demander auprès de ses citoyens.

Articles 29 et 30

Ces articles déterminent les mesures spéciales à prendre par l'huissier de justice et la commune pour sauvegarder les biens meubles des personnes condamnées au déguerpissement.

Article 31

Cet article apporte plusieurs modifications au Code civil.

Article 32

Cet article apporte une modification à la loi modifiée du 18 juin 1982 sur le bail à ferme.

Articles 33 et 35

Ces articles prévoient les mesures transitoires et spéciales pour les contrats en cours.

Article 34

Cet article consacre les mesures abrogatoires.

*

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi dans la teneur qui suit:

*

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

PROJET DE LOI

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

Chapitre Ier. – *Dispositions générales*

Art. 1er.– (1) Les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil sous réserve des règles particulières instituées par la présente loi.

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.

(3) La loi ne s'applique pas:

- aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre VIII;
- aux résidences secondaires;
- aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- aux chambres d'hôtel;
- aux logements collectifs conformément à la législation concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers;
- aux logements meublés ou non meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2.– Toute cession de bail portant sur des baux à usage d'habitation n'est interdite qu'en cas de stipulation contractuelle expresse dans le contrat de bail.

Les dispositions des articles 3 à 11 s'appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

Chapitre II. – *De la fixation du loyer et des charges*

Art. 3.– (1) 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.

(2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:

- dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
- dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20% du capital investi.

(3) Ce 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.

Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2% par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1er. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.

(4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, détermine 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.

(5) Le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. En revanche, elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1er.

Art. 4.– Le loyer des logements meublés, à l'exception de ceux visés par l'article 1er, paragraphe (3), ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier.

Art. 5.– (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer.

(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.

Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

(3) Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.

(4) Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail.

Il est permis aux parties de convenir au cours du bail de modifier le régime des acomptes soit vers un régime forfaitaire soit du régime forfaitaire à un régime par acomptes.

(5) Les clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit.

Art. 6.– Les articles 3 à 5 ne s'appliquent pas aux logements avec confort moderne, non standard:

- a. dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948; ou
- b. dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (4):
 - par m² de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970; ou
 - par m² de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, des maisons unifamiliales est supérieur à 450 euros, valeur au nombre indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970;

à condition que le contrat de bail stipule clairement qu'il s'agit d'un des logements visés au présent article et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5.

Art. 7.– (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal déterminera la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après „commission“, sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires domiciliés dans la commune. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, les membres effectifs et suppléants des commissions sont désignés, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur, sur base d'une liste de candidats

proposés par les différents conseils communaux, en réunion jointe des conseils communaux afférents qui seront convoqués par le commissaire de district du siège de la commission, et dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée. La réunion jointe est présidée par le commissaire de district compétent. Si l'assemblée jointe des communes concernées a été convoquée deux fois sans s'être trouvée en nombre requis, elle pourra, après une nouvelle et dernière convocation, quel que soit le nombre des communes présentes, prendre une résolution sur l'objet mis pour la troisième fois à l'ordre du jour. Le président de ces commissions est le commissaire du district où est situé le siège de la commission. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires domiciliés dans la zone de compétence territoriale de la commission. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission en cette qualité.

Les présidents des commissions dans les communes de 6.000 habitants et plus ainsi que les assesseurs de toutes les commissions des loyers peuvent être révoqués au cours de leur mandat et remplacés. La révocation d'un membre d'une commission dans une commune de 6.000 habitants et plus est faite par le conseil communal sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. La procédure de révocation d'un assesseur d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est initiée par une demande afférente présentée au président de la commission par une des communes concernées sur base d'une décision prise par son conseil communal. Dans le mois de la réception de la demande, le président convoque une réunion jointe des conseils communaux concernés lors de laquelle est prise une décision concernant la révocation. Cette décision est soumise à l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Les règles de fonctionnement de cette réunion jointe sont les mêmes que celles qui figurent au troisième alinéa du présent paragraphe.

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux dans les communes de 6.000 habitants et plus. Il est désigné par le président parmi les fonctionnaires du commissariat de district pour chaque autre commission.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.

Art. 8.— La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente.

Chaque requête précisera l'objet de la demande. Elle ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail.

Les parties seront convoquées par la commission par lettre recommandée avec accusé de réception qui contiendra outre les jour, heure et lieu pour se présenter devant la commission une copie de la requête introductive de la partie requérante. La convocation sera faite au moins à huitaine. Si une partie n'est pas touchée personnellement, la commission des loyers reconvoquera les parties à quinzaine, le tout sous peine de nullité. La deuxième convocation est valablement faite à domicile.

Art. 9.– (1) Les parties comparîtront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission aux jour, heure et lieu indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations.

(2) La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir avant de déterminer le loyer. Elle pourra notamment prendre inspection des lieux loués.

Exceptionnellement, la commission pourra se faire assister par un expert. Les frais de cette intervention seront avancés par la partie requérante et ventilés entre les parties dans la décision de la commission ou, en cas de recours, par le tribunal saisi en tenant compte de l'issue de la procédure.

(3) La commission s'efforcera de concilier les parties.

S'il y a conciliation, il sera dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal sera signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission.

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.

(4) En cas de détermination du loyer, le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer.

Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'article 10 ne court pas.

(5) La commission est tenue de rendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.

(6) Les parties peuvent convenir de charger la commission d'une mission d'arbitrage auquel cas la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe.

Art. 10.– Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.

Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.

La décision du juge de paix pourra être frappée d'opposition ou d'appel dans les formes et délais prévus aux articles 23 et 25.

Art. 11.– La détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge 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.

Lorsque, en application des dispositions de la présente loi, le loyer est augmenté de plus de 10% suite à une décision de la commission des loyers ou sur un recours en justice, la hausse s'applique par tiers annuels. Le locataire aura toutefois le droit de dénoncer le bail, nonobstant toute convention contraire, moyennant un délai de résiliation de trois mois.

Chapitre III. – De la durée du contrat de bail

Art. 12.– (1) Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée.

(2) Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:

- a. le bailleur déclare 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;
- b. le locataire ne remplit pas ses obligations;
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

(3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

(4) Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin.

Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de l'article 3.

(5) Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un logement 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) ne soit réalisée.

(6) L'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement.

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

Art. 13.– 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 ou du partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec celui-ci;
- au profit des descendants, des ascendants ou du concubin, qui vivaient avec lui en communauté domestique depuis au moins six mois à la date de l'abandon du domicile ou du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Les droits du bailleur contre le locataire ayant abandonné le logement ne sont pas affectés par ces dispositions.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire.

Art. 14.– 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.

Art. 15.– Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur le logement loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au locataire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le locataire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le locataire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. Le logement ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le locataire.

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.

En cas de vente du logement à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du locataire, le locataire lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne pourront être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Chapitre IV. – De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement

Art. 16.– Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête de la partie condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de trois mois. 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 et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie.

Le juge de paix fixe la contrepartie pécuniaire due par la partie condamnée à déguerpir pendant la durée du sursis en raison de son maintien provisoire dans les lieux, en tenant compte du dommage qui en résulte pour le bailleur.

Si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision.

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 dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis.

Par dérogation à l'alinéa qui précède et sous réserve des dispositions prévues par l'article 12, paragraphes (3) et (6), toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est encore irrecevable à l'expiration du délai de douze mois à partir de la date où l'acquéreur d'un immeuble loué a informé le locataire par lettre recommandée, respectivement à l'expiration du délai de quinze mois à partir de la date où le bailleur a informé le locataire par lettre recommandée, qu'il veut occuper l'immeuble lui-même ou par un de ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclusivement.

Art. 17.— La demande en sursis sera formée par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix. Les parties seront convoquées pour la première audience utile.

La décision sur la demande sera constatée par simple note au plumitif. Cette décision n'est susceptible d'aucun recours.

Art. 18.— Si le délai de déguerpissement accordé à l'occupant par la décision est supérieur à quinze jours, la demande en sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration de ce délai. La demande en prolongation du sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration du sursis. Il y sera statué incessamment. Néanmoins, la demande aura un effet suspensif.

Chapitre V. — Du règlement des litiges

Art. 19.— Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

Le juge de paix compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.

Art. 20.— La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3^o du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

La date du dépôt de la demande est marquée par les soins du greffier sur un registre de papier non timbré tenu au greffe. Ce registre sera coté et paraphé par le juge de paix. Le greffier y inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi.

Art. 21.— Le greffier convoquera les parties par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Il y joindra une copie de la requête pour chaque défendeur. La lettre indiquera les nom, prénom, profession et domicile du demandeur, l'objet de la demande, le jour et l'heure de l'audience fixée pour les débats par le juge de paix au délai minimum de huit jours. La convocation contiendra en outre et à peine de nullité les mentions prescrites à l'article 80 du Nouveau Code de procédure civile.

Art. 22.— Pour l'instruction et le jugement des affaires, la procédure ordinaire prévue en matière de justice de paix, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente loi, sera suivie.

Lorsqu'il y a lieu à enquête ou expertise, le greffier citera les témoins et les experts par lettre recommandée avec avis de réception. La lettre précisera l'objet de l'enquête ou de l'expertise.

Dans les quinze jours du prononcé, le greffier notifiera aux parties par lettre recommandée une copie sur papier libre du jugement.

Art. 23.— Si l'une des parties ne comparait ni en personne, ni par mandataire, le juge de paix statuera conformément aux dispositions des articles 74 à 89 du Nouveau Code de procédure civile. La partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 22, alinéa 3. Dans ce cas, la convocation se fera conformément aux dispositions de l'article 21.

Art. 24.– Le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

Art. 25.– L'appel sera porté devant le tribunal d'arrondissement. Il devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire et, si le jugement est rendu par défaut, dans un délai de quarante jours à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable. La procédure ordinaire prévue en matière commerciale s'applique tant pour l'introduction de l'appel que pour l'instruction et le jugement de l'affaire.

Chapitre VI. – Des missions incombant aux autorités communales

Art. 26.– Les administrations communales ont la mission d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune.

Art. 27.– (1) Une habitation ou un local habituellement loué pour servir de logement ne pourra être soustrait à cette destination pour être transformé en bureau ou local à usage commercial ou artisanal, sauf autorisation expresse de la part du collège des bourgmestre et échevins de la commune dans laquelle se situe l'habitation ou le local en question.

Cette interdiction ne s'applique ni aux bureaux des services publics ni aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement.

(2) Le collège des bourgmestre et échevins peut obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit collège. La déclaration devra préciser le volume non occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.

(3) Les infractions aux dispositions du paragraphe (1) sont punies d'une amende de 251 à 50.000 euros et d'un rétablissement des lieux transformés dans leur pristin état ou d'une de ces peines seulement.

Les infractions aux dispositions du paragraphe (2) sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros.

Art. 28.– Chaque commune est autorisée à demander annuellement auprès des bailleurs, donnant en location un ou plusieurs logements sis sur le territoire de la commune, respectivement auprès des locataires d'un logement sis sur le territoire de la commune, des renseignements relatifs au montant du loyer et des charges locatives à payer au bailleur ainsi qu'au type et à la surface en m² du logement loué.

Ces renseignements peuvent être utilisés pour l'établissement d'un cadastre des loyers afin de connaître le niveau moyen des loyers demandés pour les différents types de logements dans une commune ou dans une partie de celle-ci.

La demande de renseignements est faite moyennant un formulaire mis à la disposition des bailleurs, respectivement des locataires, par les autorités communales. Elle doit être retournée, dûment remplie et signée par chaque bailleur ou locataire destinataire aux autorités communales dans le délai indiqué sur le formulaire, faute de quoi le destinataire défaillant pourra être puni à une amende dont le montant est fixé par règlement communal conformément aux dispositions de la loi communale.

En cas de demande du ministre ayant le Logement dans ses attributions, les résultats des renseignements récoltés dans une commune donnée sont communiqués au ministre par les autorités communales.

Chapitre VII. – Des mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir

Art. 29.– (1) En cas d'expulsion forcée d'une personne condamnée à déguerpir des lieux qu'elle occupe, les biens meubles se trouvant dans ces lieux sont transportés, aux frais de la personne expulsée qui doit en faire l'avance, au lieu qu'elle désigne.

(2) Si la personne expulsée ne désigne aucun lieu de dépôt, si elle refuse ou si elle n'est pas à même de faire l'avance des frais de transport, l'huissier chargé de l'exécution du jugement de déguerpissement fait transporter les biens meubles aux frais de la personne expulsée, avancés par la commune du lieu d'expulsion en cas de demande de l'huissier, dans le local visé à l'article 30.

(3) L'huissier de justice dresse, aux frais de la personne expulsée, un procès-verbal contenant l'inventaire des biens transportés et la description sommaire de leur état. Il remet une copie du procès-verbal à la personne expulsée et à l'administration communale concernée.

Art. 30.– (1) La commune prend en charge, dans un local approprié, l'entreposage des biens meubles des personnes expulsées dans les conditions de l'article 29, paragraphe (2). Elle peut faire détruire les biens périssables, insalubres ou dangereux et refuser d'entreposer les biens dont la conservation causerait des difficultés ou des frais anormaux.

(2) Le dépôt dans le local visé à l'alinéa qui précède peut être assujéti au paiement d'une redevance à fixer par la commune.

(3) Sauf convention écrite contraire entre la commune et la personne expulsée, les biens entreposés doivent être retirés dans un délai de trois mois à partir de la date du dépôt, contre paiement des frais de transport avancés par la commune et des redevances de dépôt rédues. La commune peut renoncer à exiger de la personne expulsée le paiement de ces frais et redevances.

(4) Après l'expiration de ce délai, la commune adresse, par lettre recommandée, à la personne expulsée une sommation de retirer ses biens. Si par suite un délai de trois mois s'est écoulé sans que ni la personne expulsée ni la partie saisissante ne se soient manifestées auprès de l'administration communale, la commune peut adresser, par lettre recommandée, à la personne expulsée et à la partie saisissante une ultime sommation de retirer les biens dans un délai de quinze jours, avec l'indication que, faute d'y obtempérer, il est présumé d'une manière irréfugable que tant la personne expulsée que la partie saisissante ont renoncé à réclamer la délivrance des biens entreposés. La commune est alors autorisée à procéder à la vente des biens se trouvant dans le local de dépôt, sinon à en disposer autrement.

(5) La commune retient sur le produit de la vente les frais et autres dépenses mentionnés au paragraphe (3). Le solde est versé à la caisse des consignations. Le propriétaire des effets et meubles ou ses ayants droit pourront en obtenir le versement pendant une période de dix ans. Passé ce délai, il est acquis à la commune.

Chapitre VIII. – Dispositions finales, abrogatoires et transitoires

Art. 31.– Dans le livre III du Code civil, le chapitre II „Du louage des choses“ du titre VIII est modifié comme suit:

1° L'article 1762-5, alinéa 2, du Code civil aura désormais la teneur suivante:

„Ceux-ci sont 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.“.

2° Un nouvel article 1762-8 est inséré au Code civil, lequel aura la teneur suivante:

„Art. 1762-8.– (1) Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

Si le délai-congé conventionnel est égal ou inférieur à deux mois, la demande en sursis peut encore être déposée dans les huit jours de la notification du congé.

Si le premier sursis accordé par le juge est égal ou inférieur à deux mois, la demande en obtention d'un deuxième sursis devra être déposée au plus tard huit jours avant l'expiration du premier sursis.

Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. Le sursis sera refusé si le bailleur

prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres causes graves et légitimes.

(2) En cas de décès d'un preneur, titulaire d'un contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, artisanale ou agricole et qu'il ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le preneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

(3) Sont à considérer dans l'application du présent article comme locaux à usage commercial ou industriel les immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et ceux dans lesquels cette activité est exercée à titre principal.“

3° Il est inséré une section III libellée „Section III.– Des règles particulières aux baux commerciaux“. Elle comprendra les articles 1762-3 à 1762-8.

4° La section III „Des règles particulières aux baux à ferme“, comprenant les articles 1763 à 1778, deviendra la section IV du titre VIII.

5° L'article 1736 du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 1736.**– 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 délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois.

Le délai de résiliation pour un contrat de bail commercial ou un contrat de bail mixte est de six mois, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail écrit.“

6° L'article 1758 du Code civil aura désormais la teneur suivante:

„**Art. 1758.**– Le bail d'un logement 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.“

7° L'article 1761 du Code civil est remplacé comme suit:

„**Art. 1761.**– Le bailleur ne peut résilier le contrat de bail à durée déterminée, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.“

8° L'article 1762 du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 1762.**– S'il a été convenu dans le contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de notifier d'avance un congé soit aux époques déterminées par le contrat de bail, soit moyennant congé notifié dans les délais prévus à l'article 1736.“

Art. 32.– (1) L'article 37 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est à modifier comme suit:

„**Art. 37.**– Les articles 20 à 25 de la loi du xx sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont applicables en matière de bail à ferme.“

(2) Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence à la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer s'entend comme référence aux dispositions de la présente loi.

Art. 33.– Les dispositions prévues par les articles 31 et 32 sont applicables aux contrats en cours à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les commissions des loyers ou devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 34.– (1) Sont abrogées:

- la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer;
- les articles IV et V de la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer.

(2) Par dérogation au paragraphe (1), premier tiret, l'article 6 de la loi modifiée du 14 février 1955 restera d'application aussi longtemps que le règlement grand-ducal prévu à l'article 7, paragraphes (1) et (6), de la présente loi n'est pas entré en vigueur.

(3) 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 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer continuent à courir jusqu'à l'expiration du bail.

Art. 35.– Les loyers convenus avant l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être adaptés au niveau résultant de l'application de la présente loi qu'après une notification écrite au locataire.

Le locataire occupant un logement en vertu d'un contrat de bail conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi dispose d'un délai de réflexion de trois mois, à partir de la demande en augmentation du loyer du bailleur en application des dispositions introduites par la présente loi, pour dénoncer le contrat de bail. S'il dénonce le contrat de bail, aucune adaptation du loyer ne peut lui être imposée.

Lorsque le locataire ne dénonce pas le contrat de bail et si l'augmentation du loyer demandée dépasse 10%, la hausse s'applique par tiers annuels.

Art. 36.– La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

Luxembourg, le 5 juillet 2006

Le Président-Rapporteur,
Norbert HAUPERT

