

N° 5216⁹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2005-2006

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

* * *

SOMMAIRE:

| | <i>page</i> |
|---|-------------|
| <i>Amendements adoptés par la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement</i> | |
| 1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'Etat (20.1.2006)..... | 1 |
| 2) Texte coordonné..... | 15 |

*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(20.1.2006)

Monsieur le Président,

Me référant à l'article 19, paragraphe (2) de la loi modifiée du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat, j'ai l'honneur de vous soumettre ci-après les amendements au projet de loi repris sous rubrique ainsi qu'un texte coordonné du projet de loi amendé, adoptés par la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement dans sa réunion du 1er décembre 2005.

Vu la situation actuelle toujours précaire sur le marché du logement au Grand-Duché surtout pour les demandeurs de logements locatifs de confort standard, la Commission ne peut pas suivre la proposition du Conseil d'Etat d'abandonner le système légal de fixation des loyers et d'instaurer un système de libéralisation de la fixation des loyers. Les articles 3, 4, 5, paragraphe (5), 6 à 11 du projet de loi sont dès lors maintenus dans le projet de loi amendé. La Commission a d'ailleurs constaté avec regret et étonnement que le Conseil d'Etat n'a pas procédé à l'examen de ces articles dans son avis du 25 octobre 2005.

En ce qui concerne les autres articles du projet de loi, la Commission accepte la plupart des propositions de texte formulées par le Conseil d'Etat.

Afin de permettre au Conseil d'Etat d'avoir une vue d'ensemble sur les différents amendements au projet de loi tels que proposés par la Commission, un texte coordonné du projet de loi amendé est annexé à la présente. Les amendements parlementaires y sont soulignés et figurent en caractères italiques. Le détail et la motivation des amendements se présentent comme suit:

Amendement 1

L'**intitulé** du projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale est complété comme suit:

„Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale *et modifiant le Code civil.*“

Commentaire:

Etant donné que certains articles du Code civil sont modifiés par le projet de loi, il est utile de faire une référence à ce Code dans l'intitulé de la loi.

Amendement 2

A l'article 1er du projet de loi, sont apportées les modifications suivantes:

1° Le paragraphe (2) est complété par un alinéa 2, libellé comme suit:

„Par logement à usage d'habitation principale, il y a lieu d'entendre le lieu où réside habituellement et effectivement le locataire.“

2° Le paragraphe (3), alinéa 1er, est modifié comme suit:

a) Le 1er tiret est dorénavant libellé comme suit:

„- 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;“

b) Le 3e tiret aura désormais la teneur suivante:

„- aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;“

c) Le 6e tiret est modifié comme suit:

„- 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.“

3° Le paragraphe (3), alinéa 2, est complété comme suit:

„ , à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4.“

Commentaire:

Ad 1°

Dans son avis du 25 octobre 2005, le Conseil d'Etat a reproché aux auteurs du projet de loi de n'avoir prévu aucune définition de la notion d'habitation principale. La Commission propose maintenant une définition de cette notion, qui s'inspire de celle prévue par la loi „Robien“ du 2 juillet 2003 en France et du sens donné à cette notion par la réglementation en matière d'aides au logement.

Ad 2°

Il convient de remarquer que dans le commentaire des articles du projet de loi déposé à la Chambre des Députés le 6 octobre 2003, il a été faussement énoncé que l'article 1er „contient une liste non exhaustive“ des locations exclues du bénéfice de la loi. Conformément aux termes du paragraphe (3) du projet de loi, l'énumération y figurant est limitative et donc exhaustive.

En ce qui concerne le 1er tiret du paragraphe (3), la Commission accepte la suggestion du Conseil d'Etat.

Au 3e tiret, il convient de ne pas citer d'exemples dans le libellé du texte, et donc de biffer les mots „tels que des garages“. Cette modification de texte est également suggérée par le Conseil d'Etat.

Suite à l'avis de la Confédération Caritas Luxembourg du 15 décembre 2004 et aux discussions au sein de la Commission, il a été jugé utile d'ajouter dans le 6e tiret du paragraphe (3) une référence à la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, c'est-à-dire à la loi dite ASFT. Les associations du bénévolat, paroisses ou congrégations religieuses logent parfois des personnes dans le besoin ou issues de situations d'urgence. Il convient de noter que de tels logements sont également à considérer comme structures d'hébergement spéciales ne tombant pas sous le champ d'application de la loi.

Ad 3°

Par une loi du 8 novembre 2002, l'article 28 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a été complété par une disposition prévoyant que l'Etat, les communes, les syndicats de communes ou le Fonds du logement peuvent désigner jusqu'à 25% des logements de leur parc locatif qui de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelle sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer. Le Gouvernement entend ainsi promouvoir la mixité sociale également dans le secteur locatif. Il convient donc de préciser *expressis verbis* que ces logements ne figurent pas parmi les logements locatifs exclus du bénéfice de la loi.

Amendement 3

L'**article 2**, alinéa 1er, est modifié comme suit:

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

Commentaire:

Le Conseil d'Etat estime qu'une interdiction légale de toute cession de bail n'est plus indiquée. La cession du bail devrait donc subsister, sauf la faculté de pouvoir l'interdire par une stipulation contractuelle expresse. La Commission a modifié l'alinéa 1er en ce sens.

Amendement 4

L'**article 3** du projet de loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe (3) est complété par l'alinéa suivant:

„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 des frais relatifs au fonds sur lequel l'habitation est sise 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.“

2° Au paragraphe (4), alinéa 1er, les mots „ , réévalué et décoté“ sont insérés après les mots „l'évaluation du capital investi“.

Commentaire:

Ad 1°

Il convient d'insérer le texte du paragraphe (3) et celui du paragraphe (4) dans un seul et même paragraphe. La numérotation des paragraphes suivants est donc à adapter en conséquence: les paragraphes (5) et (6) deviennent ainsi les paragraphes (4) et (5). L'article 6, point b, doit partant également être adapté.

Plusieurs modifications ont été apportées à l'alinéa 2 du paragraphe (3), c'est-à-dire l'ancien paragraphe (4).

Actuellement, la partie „terrain“ du capital investi est toujours prise en considération pour le calcul de la décote à appliquer, le cas échéant, lors de la détermination du loyer d'un logement d'après-guerre. Au cours des dernières années, on a cependant dû constater une augmentation énorme du prix des terrains à bâtir au Grand-Duché, de sorte qu'il a été jugé utile et nécessaire de ne plus prendre en considération à l'avenir la partie „terrain“ du capital investi lors du calcul de la décote.

Conformément au commentaire des articles du projet de loi, le bailleur bénéficiera d'une compensation avec la décote si les frais investis dans l'entretien ou la réparation du logement n'atteignent pas le montant correspondant de la décote. Il convient de le prévoir *expressis verbis* dans le texte dudit paragraphe.

Ad 2°

Il est utile de préciser davantage les critères sur base desquels l'expert assermenté en bâtiment doit évaluer le capital investi. Dans l'hypothèse concernée, l'expert doit procéder à l'évaluation du capital investi, tout en le réévaluant et en y appliquant, le cas échéant, une décote, et ceci conformément aux paragraphes (2) et (3) de l'article 3.

Amendement 5

A l'**article 5** du projet de loi, sont apportées les modifications suivantes:

1° Le paragraphe (2), alinéa 2, est modifié comme suit:

„En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé jusqu'au jour de l'aménagement du locataire.“

2° Au paragraphe (3), alinéa 3, les mots „par le locataire“ sont remplacés par les mots „*pour compte du locataire*“.

Commentaire:

Ad 1°

Il arrive parfois que les lieux sont encore occupés (p.ex. par un autre locataire) au jour de la conclusion du bail. Il paraît donc utile de donner la possibilité aux parties de procéder à l'établissement d'un état des lieux jusqu'au moment de l'aménagement du locataire, comme il a été justement suggéré dans un avis du 22 décembre 2003 du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg sur le présent projet de loi.

Contrairement à l'avis du Conseil d'Etat, la Commission opte pour le maintien du bout de phrase „, même après la conclusion du bail“ à l'alinéa 3 du paragraphe (2). Il convient de donner au locataire la possibilité de pouvoir échanger une garantie locative sous forme d'argent (si exigée lors de la conclusion du bail) par une garantie locative sous forme de garantie bancaire en cours de bail. Le Conseil d'Etat propose également de supprimer le paragraphe (4) relatif à la possibilité d'une fixation forfaitaire des acomptes sur charges. La Commission opte cependant pour le maintien dudit paragraphe car dans certains cas particuliers (p.ex. pendant les périodes où le prix des combustibles est relativement stable), ce système peut s'avérer plus avantageux pour les deux parties.

Ad 2°

Il convient de modifier la formulation de l'alinéa 3 étant donné qu'il ne s'agit ici pas des frais exposés par le locataire mais des frais exposés par le bailleur pour compte du locataire.

Amendement 6

L'**article 7** est modifié comme suit:

1° Au paragraphe (1), alinéa 2, les mots „pour toutes les communes“ sont remplacés par les mots „*pour l'ensemble des communes*“.

2° Au paragraphe (3), alinéas 1, 2 et 3, les mots „membres et les suppléants“ sont remplacés par les mots „membres *effectifs* et suppléants“. A l'alinéa 7 du même paragraphe, les mots „poste de membre ou de suppléant“ sont remplacés par les mots „poste de membre *effectif ou* suppléant“.

Commentaire:

Ad 1°

A la lecture du texte du projet de loi, on pourrait croire que plusieurs commissions des loyers sont à instituer pour chaque commune de moins de 6.000 habitants. Or, l'idée est d'instituer plusieurs commissions des loyers pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, c'est-à-dire de supprimer l'exigence actuelle d'instituer au moins une commission des loyers par commune. Il paraît utile de clarifier davantage le libellé du texte.

Toutefois, chaque commune de moins de 6.000 habitants disposera à l'avenir toujours de la possibilité d'instituer une commission des loyers. Il faudra cependant alors adapter, le cas échéant, le règlement grand-ducal – en vigueur à ce moment – déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers des communes de moins de 6.000 habitants.

Ad 2°

Pour plus de clarté, il semble pertinent de modifier le texte en question.

Amendement 7

Dans l'**article 8**, alinéa 2, les mots „pendant les douze premiers mois“ sont remplacés par les mots „pendant les *six* premiers mois“.

Commentaire:

Conformément au programme de coalition du 4 août 2004 du Gouvernement actuel, il a été décidé de ramener le délai de 12 mois (initialement prévu au projet de loi) à 6 mois, c'est-à-dire de maintenir le délai prévu par la législation actuellement en vigueur. La contestation du montant du loyer restera donc possible après 6 mois de bail.

Amendement 8

Dans l'**article 11**, alinéa 1er, les mots „ou le juge de paix“ sont remplacés par les mots „ou par les juges“.

Commentaire:

Comme la décision du juge de paix rendue à la suite d'un recours contre une décision de fixation du loyer par la commission des loyers pourrait être frappée d'appel, il est préférable de modifier l'alinéa 1er de l'article 11. Le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a proposé cette modification dans son avis du 22 décembre 2003.

Amendement 9

A l'**article 12** du projet de loi, sont apportées les modifications suivantes:

1° Au paragraphe (2), point a, les mots „par un membre de sa famille“ sont remplacés par les mots „par un parent ou allié“.

2° Le paragraphe (3) est modifié comme suit:

a) L'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

„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, l'expiration du délai de 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.*“

b) L'alinéa 3 aura désormais la teneur suivante:

„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.*“

3° Au paragraphe (4), alinéa 1er, les mots „contrat d'engagement“ sont à remplacer par les mots „*contrat de travail*“.

4° Au paragraphe (5), les mots „définies aux paragraphes précédents“ sont à remplacer par les mots „définies au paragraphe (2)“.

5° Il est inséré un nouveau paragraphe (6) libellé comme suit:

„(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 l'expiration du délai de 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.“

Commentaire:

Ad 1°

La Commission a retenu la proposition du Conseil d'Etat de remplacer au point a. les termes „par un membre de sa famille“ par ceux mieux adaptés de „par un parent ou allié“. Pour le reste, le para-

graphe (2) est maintenu dans sa version gouvernementale. La Commission n'est pas d'accord de considérer comme motifs graves et légitimes (permettant d'éviter la prorogation légale du bail venu à expiration) le transfert de propriété ou le changement d'affectation décidé unilatéralement par le bailleur. En ce qui concerne le transfert de propriété, le paragraphe (6) prévoit toutefois en cas d'acquisition pour besoin personnel d'un logement loué une procédure avec des délais raccourcis par rapport aux autres hypothèses visées par la loi.

Ad 2°

Il convient d'ajouter certaines précisions au paragraphe (3).

En effet, il ne ressort pas clairement du texte initial et de son commentaire que le locataire dispose encore de la possibilité d'introduire une demande de sursis conformément à l'article 16 dans l'hypothèse où il n'a pas demandé – pour une raison ou pour une autre – une prolongation du délai de résiliation endéans les premiers trois mois de l'avis de réception à la poste de la lettre de résiliation du bailleur. Il faut en effet éviter que le bailleur puisse, après l'écoulement du délai de résiliation de 6 mois, mettre le locataire directement à la porte au cas où le locataire aurait oublié d'introduire une demande de prolongation dans le délai imparti de 3 mois (si le bailleur obtient en justice, avant l'écoulement du délai de 6 mois, un titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire).

Néanmoins, en cas de demande de sursis, l'expiration du délai de déguerpissement du logement par le locataire doit en tout cas avoir lieu au plus tard 15 mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. Il convient de préciser dans le texte que la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel, sinon la disposition serait vidée de sa substance.

Il en est de même de la décision accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation dans l'hypothèse d'une demande de prolongation du délai de résiliation par le locataire au juge de paix. La décision accordant (ou refusant) la prolongation du délai de résiliation (12 mois au maximum après l'écoulement du délai de résiliation initial de 6 mois) vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Cependant, dans le projet de loi initial, il n'avait pas été précisé que cette décision du juge de paix n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel. Dans son avis du 22 décembre 2003, le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg rappelle qu'en vertu de l'article 578 du Nouveau Code de procédure civile, l'appel est possible en toute matière s'il n'en est autrement disposé et dès lors, „la nouvelle procédure risque d'allonger considérablement les délais actuels pour obtenir un déguerpissement“, ce qui n'était certainement pas l'intention des auteurs du projet de loi.

Le présent amendement apporte la précision nécessaire. Après l'écoulement du délai de résiliation supplémentaire, le prédit titre exécutoire est à considérer comme un titre définitif contre lequel aucun recours n'est possible.

Il faut en effet prévoir dans le cas de besoin personnel un terme précis auquel le besoin personnel pourra être exercé au plus tard, tout en évitant qu'il soit repoussé – comme c'est souvent le cas de nos jours – par voie de recours judiciaires. Il convient de ne pas oublier qu'en contrepartie, le locataire pourra profiter d'un délai de résiliation effectif jusqu'à 18 mois au maximum s'il peut faire valoir des motifs réels et sérieux.

L'article 12, paragraphe (3), déroge à l'article 1736 du Code civil et le texte du projet de loi le précise expressément. Dans son avis du 25 octobre 2005, le Conseil d'Etat, à l'endroit de l'**article 32**, point 8, estime qu'il faut faire une référence dans l'article même du Code civil (en l'occurrence à l'article 1736) de l'existence de ladite dérogation. La Commission ne peut accepter une telle proposition, étant donné qu'il faudrait alors intégrer – dans presque tous les domaines couverts par le Code civil – d'innombrables dérogations dans les dispositions „générales“ du Code civil. Dans la seule matière du bail à loyer, il faudrait alors également prévoir un renvoi (aux dérogations) dans les articles 1737, 1739, 1742, 1743, etc. Il n'est donc pas jugé opportun de prévoir dans l'article 1762 du Code civil un renvoi *expressis verbis* à la législation sur le bail à usage d'habitation principale. La loi spéciale énonce déjà suffisamment l'existence d'une dérogation au Code civil. De plus, l'intitulé de la loi informera les intéressés sur la modification d'un ou de plusieurs articles du Code civil et de l'existence probable de dérogations par rapport aux dispositions générales du Code civil.

Le Conseil d'Etat se demande également quelles pourraient être les pièces afférentes à joindre, le cas échéant, à la lettre de résiliation. On peut, par exemple, joindre à cette lettre de résiliation une copie

des plans de transformation du logement en question (p.ex. le propriétaire veut y réaliser un commerce), ou des pièces prouvant l'existence d'enfants ayant besoin dudit logement.

Ad 3°

La Commission a retenu la proposition du Conseil d'Etat de remplacer la notion de „contrat d'engagement“ par les termes plus appropriés de „contrat *de travail*“.

Ad 4°

La présente modification tend à apporter plus de clarté au texte en question. Il convient de le mettre en relation avec les hypothèses prévues par le paragraphe (2), comme le suggère également le Conseil d'Etat.

Ad 5°

Suite à la proposition du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg dans son avis du 22 décembre 2003 de scinder l'article 16, alinéa 6, en deux parties, il convient d'ajouter un paragraphe (6) à l'article 12.

Amendement 10

L'**article 13** est modifié comme suit:

1° L'alinéa 1er, 1er tiret, est complété par le bout de phrase suivant:

„ou du partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec celui-ci“

2° A l'alinéa 4, les mots „l'abandon du domicile ou“ sont supprimés.

Commentaire:

Ad 1°

La Commission est d'avis qu'il faut accorder au partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec celui-ci au moment de l'abandon du domicile respectivement du décès du locataire la même protection que celle prévue pour le conjoint ayant cohabité avec le locataire.

Par conséquent, pour bénéficier de la protection nouvelle, le partenaire tombant sous la législation relative aux effets légaux de certains partenariats (loi du 9 juillet 2004) ne doit dorénavant pas prouver les deux conditions cumulatives prévues par le deuxième tiret et exigées notamment pour les autres catégories de personnes tombant sous la notion de concubinage notoire.

Ad 2°

En ce qui concerne la portée de l'alinéa 4 de l'article 13, le Conseil d'Etat se pose notamment la question si le locataire principal peut résilier le bail. La réponse à cette question est affirmative car il est clairement indiqué au début de l'article 13 qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée *indéterminée*. Le contrat de bail peut dès lors être résilié à tout moment par chacune des deux parties.

L'alinéa 4 ne concerne que les hypothèses où il n'y a pas de personnes remplissant les conditions prévues par l'article 13. Vu les remarques du Conseil d'Etat, il convient de ne pas considérer le contrat de bail comme résilié de plein droit par l'abandon du domicile du locataire. Le bail n'est résilié de plein droit que par le décès du locataire. Il s'agit d'une exception à l'article 1742 du Code civil qui prévoit que „Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur“. Les héritiers du locataire peuvent, le cas échéant, en profiter.

Amendement 11

L'**article 14** est modifié comme suit:

1° A l'alinéa 1er, les mots „événement imprévisible“ sont à remplacer par les mots „cas de force majeure“.

2° A l'alinéa 2, les mots „et soutenue“ sont supprimés.

3° A l'alinéa 3, le mot „fallacieux“ est remplacé par „*dolosif*“.

Commentaire:

Ad 1°

La Commission accepte la proposition du Conseil d'Etat de retenir la notion de „cas de force majeure“, actuellement utilisée par l'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955 en matière de bail à loyer, même si la Commission ne comprend pas la motivation du Conseil d'Etat. En effet, la condition d'imprévisibilité fait partie des trois éléments constitutifs d'un cas de force majeure. Pour le bailleur, un cas de „force majeure“ est beaucoup plus difficile à prouver qu'un événement imprévisible. Le texte initial du projet de loi tenait compte des difficultés rencontrées dans la pratique par les tribunaux au niveau de l'application de l'article 16 de la loi actuelle.

Ad 2°

La Commission a accepté la proposition du Conseil d'Etat.

Ad 3°

Vu l'opposition du Conseil d'Etat au maintien du terme „fallacieux“, la Commission propose de le remplacer par le terme plus approprié de „dolosif“. L'intention des auteurs du projet est d'introduire l'idée du dol. En effet, dans certains cas, pour faire sortir le locataire du logement loué, le bailleur invoque comme motif de résiliation du bail le besoin personnel, tout en sachant dès le début qu'il ne se trouve pas dans l'hypothèse invoquée, c'est-à-dire qu'il (respectivement un de ses proches) ne va pas emménager dans le logement en question après le départ du locataire. Le bailleur veut donc délibérément tromper le locataire. Si le juge constate l'existence du dol, le locataire a droit à des dommages et intérêts substantiels, lesquels ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année. Ce montant minimal est d'ailleurs déjà prévu par l'article 16, alinéa 2, de la loi actuelle.

Amendement 12

L'article 15 du projet de loi est modifié comme suit:

- 1° A l'alinéa 1er, la dernière phrase est supprimée.
- 2° A l'alinéa 2, la dernière phrase est remplacée par la disposition suivante: „Le logement ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le locataire“.
- 3° A l'alinéa 4, les mots „au vendeur“ sont insérés entre les mots „dommages-intérêts“ et „qui“.

Commentaire:

La Commission s'est ralliée aux propositions du Conseil d'Etat, sauf que le montant minimal des dommages-intérêts pouvant être réclamés par le locataire lésé est maintenu dans le texte. Les dommages-intérêts ne pourront donc être inférieurs au montant des loyers d'une année, comme le prévoit déjà la législation actuelle en matière de bail à loyer.

Amendement 13

L'article 16 est modifié comme suit:

- 1° L'alinéa 3 est remplacé par la disposition suivante:

„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.“

- 2° L'alinéa 6 est remplacé par la disposition suivante:

„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.“

Commentaire:

La Commission ne marque pas son accord avec la proposition du Conseil d'Etat consistant à biffer les alinéas 4 à 6.

De plus, la Commission maintient la disposition accordant aux occupants sans droit ni titre le droit de saisir le juge de paix en vue de l'obtention d'un sursis à l'exécution de la décision de condamnation au déguerpissement. Ce droit leur a été concédé par la loi du 27 août 1987, suite à un amendement proposé par la Commission spéciale „bail à loyer“.

Est, par exemple, visé la situation créée par la cessation d'un contrat de travail dans le chef d'un salarié bénéficiant d'un logement de service. Cette personne devient en effet occupant sans droit ni titre dès la cessation du contrat de travail. Une telle personne, si elle est de bonne foi, peut parfaitement mériter un sursis.

Ad 1°

En ce qui concerne l'alinéa 3, la Commission a approuvé la proposition du Conseil d'Etat.

Ad 2°

L'article 16, alinéa 6, du projet de loi concerne l'hypothèse où un nouveau propriétaire-bailleur entend occuper le logement acquis soi-même ou le faire occuper par un membre de sa famille jusqu'au 3e degré inclusivement. La loi prévoit ici une exception aux délais fixés pour l'expiration du délai de déguerpissement en cas d'acquisition d'un logement loué.

Pour donner plus de clarté au texte de l'alinéa 6, il convient – comme suggéré par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg dans son avis du 22 décembre 2003 – de scinder cette disposition en deux, en ajoutant les dispositions relatives à la résiliation du bail et à sa prolongation à l'article 12, et en ne maintenant à l'article 16 que les dispositions relatives au sursis.

Amendement 14

L'**article 19** est modifié comme suit:

1° Dans l'alinéa 1er, les mots „des baux“ sont à remplacer par les mots „des baux *d'immeubles*“.

2° L'alinéa 3 est supprimé.

Commentaire:

Ad 1°

La législation sur le bail à loyer donne actuellement compétence au juge de paix pour connaître des contestations relatives aux baux des immeubles. Le texte du projet de loi lui confère par contre une compétence pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution de tous les baux sans exception, et donc également p.ex. des baux de meubles. Telle n'était pas l'intention des auteurs du projet de loi.

Le libellé actuel du texte est même contraire à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile qui limite la compétence spéciale du juge de paix à toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, à quelque valeur que la demande puisse s'élever. Il convient donc de préciser dans le texte de l'article 19 que la compétence se limite ici uniquement aux contestations relatives à des baux d'immeubles.

Ad 2°

La Commission a retenu la proposition du Conseil d'Etat de biffer l'alinéa 3. En effet, l'article 5, paragraphe (5), prévoit déjà que les clauses contractuelles visant à rendre inopérantes les protections légales accordées aux locataires sont inapplicables. Le juge devrait même obligatoirement déclarer inapplicables de telles clauses.

Amendement 15

L'alinéa 4 de l'**article 20** est supprimé.

Commentaire:

La Commission a accepté la suggestion du Conseil d'Etat de supprimer l'alinéa 4.

Amendement 16

A l'**article 22**, le mot „intéressées“ est supprimé.

Commentaire:

La Commission a tenu compte de la suggestion du Conseil d'Etat.

Amendement 17

L'**article 25** est modifié comme suit:

1° La dernière phrase de l'alinéa 1er est remplacée par le texte suivant:

„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.“.

2° L'alinéa 2 est supprimé.

Commentaire:

La Commission a tenu compte des propositions du Conseil d'Etat.

Amendement 18

L'**article 26** est abrogé.

Commentaire:

De nos jours, l'article 26 relatif au droit d'enregistrement et de timbre est devenu superfétatoire vu que les droits d'enregistrement et de timbres dont il est question à cet article n'existent plus. Cet article doit, par conséquent, être abrogé. La numérotation des articles subséquents ainsi que certains renvois à des articles du projet de loi doivent être adaptés en conséquence.

Amendement 19

L'article 27 (ancien **article 28**) est modifié comme suit:

1° Dans le paragraphe (1), alinéa 1er, les termes „proprement dit“ sont supprimés.

2° Le paragraphe (3) est remplacé par la disposition suivante:

„(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.“

Commentaire:

Ad 1°

La Commission peut accepter de biffer les termes „proprement dit“ bien que ces termes figurent déjà dans la législation sur le bail à loyer depuis 1955 (voir l'article 39 de la loi du 14 février 1955). Il ne s'agit donc en aucun cas d'une notion nouvelle introduite par le projet de loi sous examen.

Ad 2°

La Commission ne peut évidemment être d'accord à accepter la suppression dudit article, telle que suggérée par le Conseil d'Etat. Cet article a sa raison d'être. Il ne peut, en effet, être toléré que des logements situés dans des quartiers réservés uniquement à des fins d'habitation soient soustraits par leurs propriétaires à leur destination (telle que fixée par les autorités communales) comme bon leur semble, et ceci sans que les autorités communales compétentes en soient informées et sans que celles-ci y aient donné leur autorisation.

Les motifs ayant amené le législateur de 1955 à prévoir que l'interdiction ne doit pas s'appliquer aux bureaux des services publics ainsi qu'aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement n'ayant guère changé, la Commission propose de maintenir le texte du 2e alinéa du paragraphe (1). Exiger d'un entrepreneur de faire une demande d'autorisation pour installer son bureau ou un petit atelier accessoire dans sa maison d'habitation reviendrait par ailleurs à contrarier les efforts déployés par le Gouvernement dans le cadre de la simplification administrative des PME.

La Commission est d'accord à admettre que les peines initialement prévues à l'article 28 du projet de loi sont disproportionnées. Elle a ainsi modifié le montant des peines comme suit:

- la peine d'emprisonnement a été supprimée;
- les tentatives d'infraction ne sont pas punies;
- les peines sont maintenant différentes suivant que l'on se trouve dans l'hypothèse du paragraphe (1) ou dans l'hypothèse du paragraphe (2);
- en cas de violation des dispositions relatives à l'interdiction de transformer des habitations en bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal, le maximum de l'amende a été réduit à 50.000 euros (au lieu de 125.000 euros); le juge disposera cependant maintenant également de la possibilité d'exiger le rétablissement des lieux transformés dans leur pristin état, c'est-à-dire dans l'état où l'immeuble se trouvait avant le changement de sa destination/avant les transformations du logement en local commercial ou artisanal;
- en cas de violation des dispositions relatives aux immeubles non occupés, le maximum de l'amende a été réduit à 25.000 euros (au lieu de 125.000 euros).

Amendement 20

L'article 29, paragraphe (2) (ancien **article 30**, paragraphe (2)), est modifié comme suit:

„(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.“

Commentaire:

En pratique, des problèmes de déplacement des biens meubles à l'intérieur de l'immeuble se sont posés lorsque la personne expulsée n'habitait pas au rez-de-chaussée. Le projet de loi prévoit que la commune devrait s'occuper du déplacement des biens meubles de la personne expulsée des étages de l'immeuble vers le rez-de-chaussée. Le Gouvernement et la Commission ont, après discussion, considéré qu'il serait plus utile et plus logique que l'huissier de justice chargé de l'exécution du jugement de déguerpissement s'occupe également du déplacement des biens meubles de la personne expulsée des étages de l'immeuble vers le rez-de-chaussée. En cas de besoin, l'huissier de justice a la possibilité de demander à la commune du lieu d'expulsion une avance des frais relatifs à ce déplacement.

Amendement 21

L'article 30, paragraphe (4) (ancien **article 31**, paragraphe (4)) est modifié comme suit:

1° Le paragraphe (4) est remplacé par la disposition suivante:

„(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 irréfutable 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.*“

2° Le paragraphe (5) a dorénavant la teneur suivante:

„(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.“

3° Les paragraphes (6) à (17) sont supprimés.

Commentaire:

La Commission a accepté les propositions du Conseil d'Etat.

Amendement 22

L'article 31 (ancien **article 32**) est à modifier comme suit:

1° La numérotation en paragraphes est supprimée.

2° Il est inséré un nouveau point 1° libellé 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.*“ “

3° Le point 2° (ancien point 1°) est modifié comme suit:

a) L'article 1762-8, paragraphe (1), alinéa 1er, aura désormais la teneur suivante:

„(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.“

b) L'article 1762-8, paragraphe (2), est libellé comme suit:

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

c) L'article 1762-8, paragraphe (3), est remplacé par la disposition suivante:

„(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.“

4° L'ancien point 2° est supprimé.

5° Au point 3°, le mot „seuls“ est supprimé dans l'intitulé de la section III.

6° Au point 5°, les alinéas 2 et 3 de l'article 1736 du Code civil sont remplacés par le texte suivant:

„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.“

7° Au point 6°, les mots „appartement meublé ou non meublé“ sont remplacés par le mot „*logement*“ à l'article 1758 du Code civil.

8° Au point 7°, le mot „résoudre“ est remplacé par le mot „*résilier*“.

Commentaire:

Ad 1°

Comme il n'existe pas de paragraphe (2) à l'article 31, il convient de supprimer la numérotation en paragraphes à l'article 31. Le Conseil d'Etat a également soulevé cette remarque.

Ad 2°

L'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile confère une compétence générale au juge de paix en matière de baux d'immeubles. Tel que suggéré par le Juge de Paix Directeur d'Esch-sur-Alzette dans son avis du 30 octobre 2003, il convient de remplacer les mots „le président du tribunal civil“ par les mots „le juge de paix“ de la situation de l'immeuble.

Suite à l'insertion du nouveau point 1° et de la suppression de l'ancien point 2°, la numérotation reste inchangée à partir du point 3° de l'article 31.

Ad 3°

Conformément au commentaire des articles du projet de loi, en cas de contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme, il est prévu que le contrat devrait pouvoir être maintenu dans le chef du repreneur

de l'exploitation en cas de décès du locataire si certaines conditions sont respectées. Or, le libellé actuel du texte ne prévoit le maintien du bail qu'en cas de décès d'un locataire d'un local de commerce. Une ferme ou un lieu artisanal n'est cependant pas forcément un local de commerce, comme l'a soulevé avec justesse le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg dans son avis du 22 décembre 2003. Il convient donc de préciser le texte, tout en utilisant une terminologie plus uniforme que dans la première version du projet de loi.

Il ne semble pas raisonnable d'exclure le conjoint du locataire défunt du bénéfice de la présente disposition. Celui-ci ne dispose pas d'un lien de famille avec le défunt. La nouvelle version du texte permet ainsi le maintien du contrat de bail non seulement dans le chef du repreneur ayant un lien de famille jusqu'au 5e degré avec le défunt, mais également dans le chef du conjoint ou du concubin du locataire défunt.

En ce qui concerne le paragraphe (3) de l'article 1762-8 du Code civil, la Commission a tenu compte des suggestions proposées par le Conseil d'Etat.

Ad 4° et 5°

La Commission a accepté les propositions du Conseil d'Etat.

Ad 6° et 7°

La Commission a retenu les propositions du Conseil d'Etat.

Comme énoncé par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg dans son avis du 22 décembre 2003, l'intention des auteurs du projet de loi était d'uniformiser le délai de résiliation pour les baux d'habitation et de maintenir les délais d'usage pour les autres baux, par exemple pour la location d'un emplacement de parking, d'un garage, d'un emplacement pour une terrasse ou un emplacement de camping. Dans le projet de loi, l'article 1736 modifié retient cependant pour tous les baux à loyer, c'est-à-dire également pour les baux mentionnés ci-dessus, un délai de résiliation de 3 mois. Il convient donc de modifier le texte en précisant que ce délai de résiliation s'applique uniquement aux baux d'habitation.

Ad 8°

Le bailleur ne résout pas un contrat de bail. Il le résilie le cas échéant. La résolution entraîne l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat. L'utilisation du verbe „résilier“ est donc plus appropriée.

Amendement 23

L'article 32 (ancien **article 33**) est remplacé par la disposition suivante:

„**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 principale et modifiant le *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.“

Commentaire:

Il convient de modifier la disposition conformément à la proposition faite par le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg dans son avis du 22 décembre 2003. Dans l'énumération des articles applicables en matière de bail à ferme, l'article 26 n'a cependant pas été repris vu qu'il sera abrogé avec l'entrée en vigueur de la présente loi.

Concernant l'ancien paragraphe (1), la Commission a tenu compte de la proposition du Conseil d'Etat. En effet, elle est arrivée à la conclusion qu'il n'est pas nécessaire de modifier les dispositions d'ordre général du Nouveau Code de procédure civile. Il suffit qu'une disposition particulière du projet de loi prévoie clairement que les affaires en matière de bail à loyer sont introduites devant le juge de paix non par citation, mais par voie de requête et que ceci vaut également pour les cas où une des deux parties ne comparait ni en personne, ni par mandataire. Comme l'article 23 du projet de loi, lequel fait

notamment référence aux articles 82 et 84 du Nouveau Code de procédure civile, est suffisamment clair et englobe les hypothèses concernées par lesdits deux articles, la Commission est d'accord de supprimer l'ancien paragraphe (1).

Amendement 24

Dans l'article 33 (ancien **article 34**), les mots „ou devant les juridictions“ sont insérés entre les mots „commissions des loyers“ et „au moment“.

Commentaire:

Il est jugé utile de rendre cette disposition applicable non seulement aux demandes pendantes devant la commission des loyers, mais également aux demandes pendantes devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Amendement 25

L'article 35 (ancien **article 36**) est modifié comme suit:

1° L'alinéa 1er est remplacé par l'alinéa suivant:

„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.*“

2° Il est inséré un nouvel alinéa 3 libellé comme suit:

„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.“

Commentaire:

Il est important de préciser dans le texte qu'une adaptation du loyer convenu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi ne peut avoir lieu que moyennant une notification *écrite* préalable au locataire pour permettre à celui-ci de vérifier la pertinence de cette adaptation du loyer.

Comme dans l'hypothèse visée à l'article 11, alinéa 2, il convient de préciser que l'augmentation du loyer, si elle est supérieure à 10%, ne peut s'opérer que par tiers annuels.

*

Vu la priorité accordée par le Gouvernement audit projet de loi et vu l'urgence d'une réforme prochaine de la législation sur le bail à loyer, je vous saurais gré, Monsieur le Président, si le Conseil d'Etat pouvait émettre son avis complémentaire dans les meilleurs délais possibles de sorte que le projet de loi puisse encore être évacué avant les vacances parlementaires d'été 2006.

Une copie de la présente est adressée pour information à Madame Octavie MODERT, Secrétaire d'Etat aux Relations avec le Parlement et à Monsieur Fernand BODEN, Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Lucien WEILER

*

TEXTE COORDONNE

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

PROJET DE LOI

sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le Code civil

Chapitre Ier. – Dispositions générales

Art. 1er.– (1) Les baux à usage d'habitation principale 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 principale 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.

Par logement à usage d'habitation principale, il y a lieu d'entendre le lieu où réside habituellement et effectivement le locataire.

(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.

Art. 2.– Toute cession de bail portant sur des baux à usage d'habitation principale 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 fonds sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le coût du fonds 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 des frais relatifs au fonds sur lequel l'habitation est sise 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 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 jusqu'au jour de l'aménagement du 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 comparaîtront 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 les juges* ne peut produire ses effets qu’à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l’article 8.

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, l'expiration du délai de 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 l'expiration du délai de 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 notoire, 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° 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 irréfragable 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 d'un local de commerce, d'un local artisanal ou d'une ferme, titulaire d'un contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur sous condition que le repreneur maintient l'exploitation commerciale, artisanale ou agricole et à condition que le repreneur ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le 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 libellé „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 principale et modifiant le 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.

