



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2014-2015

FC/AF

P.V. LOG 03

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 03 février 2015

Ordre du jour :

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2014
2. 6610 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat du 19 décembre 2014
 - Continuation des travaux
- 6280 Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation
 - Présentation du texte
 - Organisation des travaux
3. Divers

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini

M. Franz Fayot, rapporteur de la proposition de loi 6280

M. Jérôme Krier, M. Dirk Petry, Ministère du Logement
M. Laurent Deville, M. Fabio Ottavia, Ministère de l'Intérieur

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusé: M. Justin Turpel

*

Présidence: M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. **Approbation du procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2014**

Le projet de procès-verbal est approuvé sans modification.

2. **6610** **Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

6280 **Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation**

La proposition de loi 6280 doit être vue en relation avec le projet de loi 6610 dont le texte tient compte du souci de voir, à l'avenir, les logements occupés à des fins d'habitation et non pas à des fins commerciales.

a. Désignation d'un rapporteur

M. le Président est désigné rapporteur.

b. Examen de l'avis du Conseil d'Etat du 19 décembre 2014

La commission examine l'avis du Conseil d'Etat et analyse parallèlement des propositions de texte permettant d'y répondre.

Remarques préliminaires du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat énonce le contenu des amendements gouvernementaux du 7 octobre 2014. Il cite ses observations à l'égard de l'article 28 du projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale, formulées dans son avis du 25 octobre 2005 (doc. parl. n° 5216-8). Cet article est dans la suite devenu l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006: « *Le Conseil d'Etat estime que les dispositions de l'article 28 ne trouvent pas vraiment leur place dans la loi en projet et suggère en conséquence de supprimer cet article. (...) Pour ce qui est de l'alinéa 2 du même paragraphe, le Conseil d'Etat y marque ses réserves formelles. Il ne conçoit en effet nullement pourquoi les locaux y visés seraient exemptés de l'autorisation du collègue des bourgmestre et échevins. Le Conseil d'Etat donne d'ailleurs à considérer dans ce contexte que seul le bourgmestre peut être compétent en la matière. En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'Etat n'en perçoit pas l'utilité, ce d'autant plus que le projet de loi reste muet quant aux mesures qui pourront être prises par les autorités communales une fois la liste des locaux d'habitation non occupés dressée. Pour ce qui est du paragraphe 3, le Conseil d'Etat s'y oppose formellement, les sanctions pénales étant disproportionnées par rapport à la gravité des infractions pouvant le cas échéant être commises (...)* ».

Dans son avis du 16 décembre 2011 au sujet de la proposition de loi du député Ben Fayot (doc. parl. n° 6280-1), laquelle tendait entre autres à supprimer l'exception prévue à l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le Conseil d'Etat avait réitéré sa position que le problème soulevé, à savoir le changement d'affectation d'un immeuble à usage d'habitation en immeuble à usage commercial, artisanal ou professionnel « *devrait trouver sa solution dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain* ». Dans cet avis, le Conseil d'Etat avait mis en exergue les raisons qui l'ont amené à prendre cette position. Le Conseil d'Etat se permet de renvoyer à ces observations qui gardent toute leur acuité.

En guise de conclusion audit avis, le Conseil d'Etat avait relevé que « *(...) le Conseil d'Etat insiste sur la nécessité de réexaminer la proposition de loi et résoudre la problématique se*

trouvant à la base dans le cadre de la législation relative à l'aménagement du territoire et au développement urbain. Cette législation présente l'avantage de viser tous les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou non et de se trouver en concordance avec la législation communale.».

Même si par l'effet de la modification projetée, la matière est partiellement transférée vers la législation en matière d'aménagement du territoire et de développement urbain, il n'en reste pas moins que l'article 27 dans la version proposée par la modification sous avis ne trouve toujours pas sa place dans un texte de loi sur le bail à usage d'habitation, mis à part les autres problèmes que son libellé pose et sur lesquels il sera revenu à l'endroit de l'analyse de l'article 2 du projet de loi sous avis.

Ce n'est que sous réserve des remarques concernant l'article 27 que le Conseil d'Etat a analysé le projet de loi et les amendements gouvernementaux.

Article 1^{er}

Le Conseil d'État demande avec insistance que les auteurs du projet de loi sous avis profitent de l'occasion pour munir le paragraphe 3 de l'article 3 de la loi à modifier, et qui concerne les exceptions au champ d'application de la loi, d'une séquence abécédaire, ce qui facilitera les renvois et les changements éventuels à venir.

Au cinquième tiret de l'article 1er, paragraphe 3 de la loi à modifier, les auteurs du projet de loi veulent mettre le texte en concordance avec la nouvelle législation concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg. Les auteurs entendent profiter des modifications qu'ils proposent pour soumettre les litiges qui pourraient naître entre le propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation et un occupant d'un logement provisoire visé par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, au juge de paix moyennant une saisine sur simple requête. Ils indiquent que les structures d'hébergement réservées au logement provisoire de personnes évoluant sous ce régime échappent à la loi à modifier « *sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* ». Le chapitre V de la loi à modifier concerne le règlement des litiges. Aussi, selon le Conseil d'Etat, les auteurs entendent-ils apporter une exception à l'exception.

Le Conseil d'État souscrit à la volonté d'adopter une procédure simplifiée en la matière consistant en la saisine par simple requête du juge de paix. Il se demande cependant si une telle disposition ne trouve logiquement pas sa place dans la loi précitée du 16 décembre 2008, plutôt que dans le texte sous avis.

Par ailleurs, et à titre subsidiaire, le Conseil d'État estime que « *l'exception à l'exception* » doit être plus clairement marquée dans le texte, le bout de phrase « *sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* » manquant de la limpidité requise.

Le Conseil d'État propose donc de libeller le texte en question de la façon suivante: «*Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.*».

Les auteurs entendent encore changer le sixième tiret du paragraphe 3, alinéa 1^{er} pour rétablir la situation d'avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 21 septembre 2006. En effet, depuis cette entrée en vigueur, il existe une insécurité juridique au sujet du mode de saisine des juridictions en cas de litige concernant des logements meublés dans les structures visées par le tiret en question.

À nouveau, le Conseil d'État se pose la question si la précision que les auteurs souhaitent apporter ne trouverait pas mieux sa place dans la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans le domaine social, familial et thérapeutique. Cette précision se trouve au demeurant à l'endroit de l'article 10, alinéa 2 de ladite loi. Il suffirait donc de modifier ledit article en y incorporant les références à la loi précitée du 21 septembre 2006.

Ce n'est qu'à titre subsidiaire que le Conseil d'État propose de remplacer « *sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* » par la phrase « *Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables* ».

Les auteurs entendent par ailleurs ajouter un septième tiret, en exceptant du champ d'application de la loi les locaux d'habitation soumis à la future loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables.

Le Conseil d'État note que la disposition en question fait référence à une loi non encore existante. Le législateur, s'il entend excepter cette loi du champ d'application de la loi dont la modification est actuellement proposée, devra soit profiter de ce faire dans le cadre du processus d'adaptation de la loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables en modifiant dans la foulée la loi sur le bail à usage d'habitation en la complétant à ce moment-là, soit prévoir une disposition spécifique exemptant les logements concernés par ladite loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables dans cette loi.

En tout état de cause, le Conseil d'État insiste à ce que l'entrée en vigueur des deux lois précitées soit concordante. Si cette concomitance n'était pas assurée, il se verrait dans l'impossibilité d'accorder la dispense du second vote constitutionnel. Le représentant ministériel rappelle que le projet de loi en question a été retiré du rôle.

Au vu de cet avis du Conseil d'Etat, la Commission parlementaire du Logement examine une série de propositions d'amendements:

Amendement I portant sur l'article 1^{er}:

A la première ligne, la référence à l'alinéa 1 est biffée, étant devenue superfétatoire.

Amendement II portant sur l'article 1^{er}:

Conformément à la suggestion du Conseil d'Etat, le libellé de l'article 1^{er}, paragraphe (3), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est réorganisé et muni d'une séquence abécédaire.

Amendement III portant sur l'article 1^{er}:

Aux points a), e) et f) (selon la nouvelle réorganisation), le bout de phrase « *Sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* » est biffé. Le Conseil d'Etat avait estimé que le bout de phrase « *sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* » manque de limpidité. La Commission du Logement est d'avis que la proposition de texte auxiliaire émise par la Haute Corporation (« *Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.* ») pourrait utilement trouver sa place à la fin de l'article 1^{er}.

Cependant, pour tenir aussi compte de l'exception prévue à la fin du point a) - non-évoquée par le Conseil d'Etat - et pour ne pas devoir répéter le même bout de phrase quatre fois, la commission a jugé utile d'insérer après l'alinéa 1 un nouvel alinéa libellé comme suit: « *Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V* »

concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables. ».

Amendement IV portant sur l'article 1^{er}:

La commission se rallie à l'avis du Conseil d'Etat qui avait mis en garde devant les difficultés pratiques résultant d'une référence à une législation qui n'existe pas encore. Elle propose dès lors de biffer le bout de phrase «*un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*».

Cependant pour spécifier quelles instances publiques sont à viser par l'exception, la commission propose de libeller comme suit la fin du paragraphe g) (nouvelle réorganisation): «une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.»

Amendement V portant sur l'article 1^{er}:

La phrase ayant composée le dernier alinéa de l'article 1^{er} est partagée en deux parties, la première (jusqu'à «*concernant l'aide au logement*») restant inchangée. Dans le texte qui suit, la mention «*à l'exception des*» est remplacée par «*Toutefois, ils sont applicables aux (...)*».

L'article 1^{er} du projet de loi 6610 tel que modifié pourrait finalement se lire comme suit:

«**Art. 1^{er}.** L'article 1^{er}, paragraphe (3), ~~alinéa 1,~~ de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

« (3) La loi ne s'applique pas:

- a) 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 les chapitres V et VIII;~~
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;~~
- f) 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 modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V.~~
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V

concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

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. Toutefois, ils sont applicables aux à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.».

Article 2

Cet article concerne les modifications à apporter au libellé de l'actuel article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d'État renvoie à ses considérations générales au sujet de la place dudit article dans une loi autre que celle qui règle le bail à usage d'habitation.

À ces considérations générales s'ajoutent encore les observations suivantes: le Conseil d'État constate que les seules dispositions subsistantes dans cet article consistent dans la possibilité pour le collège des bourgmestre et échevins d'obliger les propriétaires des immeubles ou parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale. Même si le libellé de l'article 27, tel qu'il est actuellement proposé par les auteurs, est identique au paragraphe 2 de l'article 27 actuellement en vigueur, le Conseil d'État vient à se demander si le pouvoir ainsi accordé au collège des bourgmestre et échevins ne doit pas être considéré comme relevant du pouvoir réglementaire réservé par l'article 107, alinéa 3 de la Constitution au seul conseil communal, aucune des exceptions prévues à l'article 58 de la loi communal modifiée du 13 décembre 1988 n'étant par ailleurs donnée.

Aussi, le Conseil d'État demande-t-il avec insistance que cette disposition soit inscrite dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain et que la déclaration soit rendue obligatoire dans toutes les communes, par le biais d'un règlement communal.

Le Conseil d'État note que les infractions à l'alinéa 1^{er} de l'article 27 sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros. En d'autres mots, un propriétaire d'immeuble à usage d'habitation non occupé qui ne déclare pas cet immeuble dans le délai imparti au collège des bourgmestre et échevins pourrait être condamné à une amende maximale de 25.000 euros. Le Conseil d'État craint que le niveau des peines ne soit disproportionné par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction prévue.

Or, depuis l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 9 mars 2012 (arrêt N°71/12), on peut induire que le critère de la proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause fait partie de l'arsenal de critères servant à en apprécier la légalité. Le Conseil d'État propose dès lors de prévoir, à titre de sanction, une punition au niveau de la contravention, laquelle lui semble largement suffisante pour une simple violation d'une obligation de déclaration d'un immeuble non occupé, d'autant plus que si l'immeuble change par après d'affectation sans l'accord du bourgmestre, des sanctions pénales en relation avec la gravité des faits sont prévues par l'article 107 de loi précitée du 19 juillet 2004.

Ce n'est qu'à titre superfétatoire que le Conseil d'État entend relever qu'à l'alinéa 1^{er}, il y aura lieu d'écrire « La déclaration précise le volume (...) ». En effet, au lieu de recourir au verbe « *devoir* », il suffit d'employer le présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative.

Quant à l'emploi des temps, les textes légaux sont en principe rédigés au présent et non au futur.

À l'endroit de l'alinéa 2 concernant la disposition pénale, le Conseil d'État tient à souligner que même si les auteurs le suivent dans sa suggestion de prévoir des peines de contravention, il conviendra de changer le libellé du texte. En effet, l'utilisation de l'adjectif «précédent» pour désigner l'alinéa en cause dans le cadre d'un renvoi est à omettre, alors que l'insertion d'une nouvelle disposition à l'occasion d'une modification ultérieure peut avoir pour conséquence de rendre le renvoi inexact. Il y a donc lieu d'écrire «alinéa 1^{er}» au lieu d'«alinéa précédent».

Amendement VI portant sur l'article 2:

La Commission du Logement suit le Conseil d'État dans son argumentation que cette disposition trouve utilement sa place dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain. Elle propose donc de supprimer l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'article 2 du projet de loi 6610 tel que modifié serait donc à libeller comme suit:

« **Art. 2.-** L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est abrogé.

~~« **Art. 27.** 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 précise le volume non occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.~~

~~Les infractions aux dispositions de l'alinéa 1^{er} sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros.».~~

Article 3

L'alinéa 1^{er} de l'article sous avis dispose que les bureaux des services publics, respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installé dans un immeuble à destination d'habitation, disposent d'un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux «nouvelles dispositions». Le Conseil d'État doit s'opposer formellement au libellé tel que prévu par l'article sous avis pour insécurité juridique. En effet, le projet de loi sous avis ne prend pas de nouvelles dispositions, mais opère plutôt une suppression de texte.

Ensuite, et à supposer qu'on puisse entrevoir dans les dispositions sous avis des additions au texte, il n'est nulle part spécifié de quelles «nouvelles dispositions» il s'agit. Celles découlant de l'article 27, alinéa 1^{er}? Les entités juridiques visées par l'article sous avis disposeraient-elles de cinq ans pour faire la déclaration d'un immeuble inoccupé? Une telle lecture du texte ne fait à l'évidence pas de sens. Ou s'agit-il de l'obligation de demander un changement d'affectation au bourgmestre, telle qu'elle résulte de l'article 37, alinéa 1er de la loi précitée du 19 juillet 2004? À part le fait que ces dispositions ne sont assurément pas nouvelles, il conviendra de préciser le texte de loi auquel il faut se conformer. Cette disposition conforte au demeurant le Conseil d'État dans son exigence de voir englober l'article 27 de la loi à modifier et l'obligation de se conformer à une obligation qui découle

d'un souci d'aménagement communal et d'urbanisme plutôt que d'une nécessité découlant de la relation privée que constitue un contrat de bail à loyer dans la législation afférente.

Amendement VII concernant l'article 3:

En remplaçant, dans le premier alinéa le libellé «*se conformer aux nouvelles dispositions*» par «*régulariser leur situation en obtenant une autorisation du bourgmestre pour le changement du mode d'affectation de la construction concernée conformément à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ou pour déménager desdits bureaux et locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal.*», la Commission entend répondre à la critique de la Haute Corporation.

Amendement VIII concernant la suppression du dernier alinéa de l'article 3 :

Le deuxième alinéa de l'article 3 est supprimé afin d'éviter de créer une insécurité juridique.

La suppression du 2^e alinéa est nécessaire suite à un oubli. Cet alinéa 2 faisait partie d'un amendement gouvernemental qui n'avait finalement pas été retenu et qui s'était glissé dans le texte coordonné transmis le 7 octobre 2014 alors qu'il n'y avait plus sa place.

Après modification, l'article 3 pourrait se lire comme suit:

«Art. 3.- Les bureaux de services publics respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installés dans un immeuble à destination d'habitation disposent d'un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux nouvelles dispositions régulariser leur situation en obtenant une autorisation du bourgmestre pour le changement du mode d'affectation de la construction concernée conformément à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ou pour déménager desdits bureaux et locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal.

~~Les dispositions de l'article 2 ne s'appliquent que pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi. ».~~

Article 4

Le Conseil d'État se doit de relever qu'en fonction de la date de publication effective de la loi au Mémorial, et surtout dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois, la formule «*La présente loi entre en vigueur le premier jour du premier mois qui suit sa publication au Mémorial*» peut conduire à une réduction du délai de quatre jours usuellement appliqué. Aussi peut-t-il être préférable de viser à cet égard un délai d'entrée en vigueur plus généreux, évoquant au moins le premier jour du deuxième ou du troisième mois qui suit la publication au Mémorial.

La Commission parlementaire se rallie à l'avis du Conseil d'Etat. L'article 4 prendrait donc la teneur suivante:

«Art. 4.- La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.».

Question restée en suspens

Le représentant du Ministère de l'Intérieur rappelle que la législation sur le bail à loyer touche étroitement les compétences des communes. Il préconise une réunion conjointe avec le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (Syvicol).

Une question qui se pose est notamment celle sur la nature juridique des dispositions à prendre pour permettre au collège des bourgmestre et échevins d'instaurer une obligation vis-à-vis des propriétaires d'immeubles. Dans son avis du 19 décembre 2014, le Conseil d'Etat rappelle qu'il faut une base légale pour qu'une commune puisse obliger les propriétaires des immeubles ou parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale. Le Conseil d'Etat se demande si le pouvoir ainsi accordé au collège des bourgmestre et échevins ne doit pas être considéré comme relevant du pouvoir réglementaire réservé par l'article 107, alinéa 3 de la Constitution au seul conseil communal, aucune des exceptions prévues à l'article 58 de la loi communal modifiée du 13 décembre 1988 n'étant par ailleurs donnée.

Le Conseil d'Etat a donc demandé avec insistance que la disposition proposée par l'amendement gouvernemental soit inscrite dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain et que la déclaration soit rendue obligatoire dans toutes les communes, par le biais d'un règlement communal.

Une autre question consiste à définir si la déclaration doit avoir un caractère obligatoire ou si elle peut être facultative.

Se pose en outre la question de la nature des sanctions encourues en cas de non-respect de l'obligation de déclarer. Le Conseil d'Etat note que, selon le texte actuellement en vigueur, les infractions pourraient entraîner une amende maximale de 25.000 euros. Le Conseil d'Etat craint que le niveau des peines ne soit disproportionné par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction prévue.

La commission devra revenir à ce point lors d'une réunion ultérieure.

Discussion

M. le Président souhaite récolter les avis des membres sur la place de l'article 27 (dans le cadre du présent texte ou dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain comme suggéré par le Conseil d'Etat). Cet article permettrait au conseil communal de prendre un règlement concernant les logements non-occupés.

Il s'agit aussi de déterminer si ce règlement doit être obligatoirement pris par les communes ou s'il appartient à chaque commune de le prendre de manière facultative.

Plus tard dans la discussion, M. le Président-Rapporteur exprime sa préférence pour l'option facultative avec inscription dans la législation sur l'aménagement communal. Cette vue est soutenue par le représentant du groupe «déli gréng».

La discussion entre les membres de la commission et les représentants ministériels tourne autour de plusieurs aspects touchant l'occupation de logements, leur affectation exacte (logement ou activité économique ou commerciale), la situation des personnes à faible revenu et l'organisation de l'aide au logement.

M. Fayot rappelle l'esprit de la proposition de loi 6280 (obligation pour les communes et non une option facultative) et souhaite se prononcer quand la commission disposera d'un texte concret. Il serait préférable que les communes disposent d'un règlement type qu'elles

pourront adapter selon leurs propres besoins. Ce n'est que grâce à un tel règlement type que la disposition légale devient exécutable.

Le représentant du groupe CSV soutient l'idée du règlement type.

Un représentant du groupe LSAP est plutôt en faveur de l'obligation pour les communes de se donner un règlement et estime que les amendes doivent être suffisamment élevées pour avoir un effet rébarbatif.

Le représentant du ministère du Logement rappelle que le projet de loi 6610, dans sa version amendée, prévoit que l'article 27 est biffé.

Une majorité des membres de la commission estime que l'article 27 trouve utilement sa place dans la loi sur l'aménagement communal.

Les communes, notamment celles avoisinant les villes, se voient souvent confrontées à des changements d'affectation de logements ou à une sur-occupation (absence d'une surface minimale par rapport au nombre de personnes enregistrées à l'adresse). Derrière ce phénomène peut se cacher une volonté d'encaisser un maximum de loyers, mais aussi la volonté de disposer d'une adresse au Grand-Duché permettant p.ex. de scolariser les enfants dans le système luxembourgeois ou de pouvoir demander une vignette de stationnement.

De cette situation résultent des questions touchant notamment la salubrité et la sécurité des logements en question.

En absence d'un cadastre vertical, il est difficile de connaître les situations dans les immeubles résidentiels.

Il est rappelé dans ce contexte que les communes ne sont pas en droit de refuser l'inscription au registre de la population à des personnes qui se présentent à la commune. Certaines communes demandent une preuve de l'existence d'un contrat de bail.

M. le Président-Rapporteur souligne la possibilité pour les responsables communaux d'intervenir sur base de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (article 32 modifié par la loi du 15 juillet 1993¹), avec l'obligation cependant de reloger les personnes concernées². Or, au vu de la pénurie de logements disponibles, les responsables communaux rechignent d'intervenir.

Le représentant du ministère du Logement informe que les services ministériels travaillent sur une adaptation de cette législation.

¹ «**Art. 32.** Les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal. Sans préjudice des dispositions relatives à la fixation des loyers prévues à l'article 1^{er}, alinéa 2 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales ou réglementaires en matière de baux à loyer, la surface au sol d'un logement destiné à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation ne peut être inférieure à 9 m² pour le premier occupant, à 18 m² en cas d'occupation par 2 personnes, à 24 m² en cas d'occupation par 3 personnes et à 30 m² en cas d'occupation par 4 personnes. Ces dispositions s'appliquent quelle que soit la date de construction de l'immeuble.»

² **Art. 36.** En cas de fermeture des locaux par décision du bourgmestre, les autorités communales, à défaut du propriétaire ou de l'exploitant-gérant, pourvoient au relogement des occupants.

Un autre représentant du groupe parlementaire CSV estime que les communes, à l'âge de la gestion informatique des données administratives, devraient être en mesure de connaître les logements non occupés ou occupés par trop de personnes.

Quelle suite est réservée au non-respect de l'obligation d'informer les communes de la vacance d'un logement?

L'orateur s'interroge sur les cas où des communes auraient déjà fait appel de leur droit de réquisitionner des logements. A quoi sert un texte qui ne prévoit pas de suites concrètes lors du non-respect de la loi. L'orateur rend en outre attentif à la différence qui existe entre vacance et non-occupation d'un logement.

Le représentant du ministère du Logement rappelle que la disposition date de 1955, mais il n'a pas connaissance de situations spécifiques ni de la manière dont elles auraient été gérées.

Le représentant du ministère de l'Intérieur rappelle que l'obligation de demander une autorisation avant le changement d'affectation d'un logement reste donnée.

Les dispositions concernant le registre communal / registre de la population sont actuellement en suspens jusqu'au 1^{er} janvier 2016. Les réflexions portent notamment sur la mise en place d'un registre d'attente. Le ministère de l'Intérieur travaille à une reformulation du texte.

Le représentant confirme que la Ville de Luxembourg a souvent des problèmes pour connaître les données exactes des personnes habitant dans un immeuble. Un représentant du groupe CSV confirme qu'il semble possible de s'inscrire à une adresse à l'insu du propriétaire ou locataire du logement. Un autre membre rappelle la possibilité pour les administrations en charge des allocations sociales, familiales ou du RMG de faire faire une enquête pour agir contre les abus éventuels.

Derrière ce volet se cache la discussion autour du Pacte logement où certains points restent à clarifier. Le Pacte logement prévoit actuellement qu'un logement est à considérer comme non affecté s'il n'est pas occupé pendant 18 mois. Les personnes intéressées essaient souvent de contourner des règles en simulant des activités.

Le représentant du groupe CSV estime que l'exercice d'une activité commerciale (du style secrétariat) devrait rester possible. Les situations devraient être analysées au cas par cas. Il estime en outre que les mesures ont peu de chance d'aboutir si la Ville de Luxembourg ne partage pas les mêmes vues que les communes limitrophes.

Le représentant du groupe *déi gréng* se demande si le récent jugement du juge de paix d'Esch-sur-Alzette, réformant une décision d'une commission des loyers d'une commune, ne risque pas de créer une situation d'insécurité juridique (cf. copie du jugement en question en annexe du présent procès-verbal).

Le représentant du ministère du Logement rappelle la position gouvernementale concernant la **proposition de loi 6280** (voir document parlementaire 6280-1). Le Conseil d'Etat est également d'avis que la disposition a plutôt trait à l'aménagement communal et devrait se traduire par une modification de l'article 27.

En ce qui concerne les exceptions en faveur des services publics, le gouvernement estime qu'elle n'a son utilité que pour les petites communes. Le gouvernement serait donc d'accord avec la mise en place d'une période transitoire de cinq années. La proposition de loi pourrait

dès lors être prise en compte lors de la reformulation de la *législation de 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* et de celle de 2006 sur le bail à loyer.

M. Fayot, en tant qu'auteur de la proposition de loi, est d'avis que le texte est partiellement devenu sans objet. Il reste d'avis que le législateur doit prévoir un instrument contraignant en matière d'occupation des logements. Le contenu de l'article 27 pourrait trouver sa place dans la loi sur l'aménagement communal (éventuellement au niveau de l'article 37).

La commission décide d'organiser une réunion jointe (prévue entretemps pour le 23 mars 2015) avec la Commission des Affaires intérieures pour y revenir plus en détail sur les questions évoquées au cours de la présente réunion.

La version définitive des amendements sera soumise aux membres de la commission au cours d'une prochaine réunion.

3. Divers

Suite à une question d'un représentant du groupe CSV, le représentant ministériel explique que le projet de loi 6583 devrait être modifié de manière substantielle. Le gouvernement estime qu'un retrait et une reformulation complète du texte s'imposent. Un nouveau texte devrait être déposé dans les meilleurs délais.

Le monitoring sur le pacte logement sera présenté au cours de la réunion du 3 mars 2015.

Les amendements portant sur le projet de loi **6542** (portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement) seront traités prochainement.

Le groupe CSV rappelle que la Chambre est saisie d'une demande d'un débat sur la politique du logement.

* * *

Luxembourg, le 6 mars 2015

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Guy Arendt

ANNEXE:

Copie du jugement rendu par la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette; sur fondement de l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (réformation d'une décision de la commission des loyers de la commune de Differdange).

Audience publique du 19 décembre 2014

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre:

_____ demeurant à _____

- **partie demanderesse** - représenté par Maître _____, en remplacement de Maître _____, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience publique du 12 novembre 2014,

et:

_____ demeurant à _____

- **partie défenderesse** - représenté par _____ avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 12 novembre 2014.

Faits:

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 juin 2014 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 9 juillet 2014 date à laquelle l'affaire fut fixée au 12 novembre 2014, daté à laquelle elle fut utilement retenue.

Les parties furent entendues en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit:

Par requête déposée le 20 juin 2014 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, à fait convoquer à comparaitre devant le juge de paix de céans, siégeant sur le fondement de l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'effet de voir statuer conformément au dispositif de la requête introductive d'instance, annexée à la minute du présent jugement pour en faire partie intégrante.

Sur la recevabilité de la demande

Le défendeur soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que la copie du procès-verbal de la commission des loyers n'était pas jointe à la requête.

Le demandeur s'oppose au moyen au motif que le procès-verbal de la commission est renseigné au dispositif de la requête et, plus particulièrement, dans le relevé des pièces à produire à l'appui du recours.

L'article 10, alinéa 1, de la loi modifiée du 21 septembre 2006, précitée, dispose « 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 ».

Le fait que copie du procès-verbal de la commission ne soit pas jointe au recours introduit contre la décision de la commission des loyers, en violation de l'article 10 de la loi du modifiée du 21 septembre 2006, précitée, n'entraîne pas l'irrecevabilité de ce recours. (cf., Justice de Paix Luxembourg, 20 janvier 1997, n°400/97, Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. T.31, n° 232).

La requête, régulièrement introduite quant à la forme et au délai, est donc recevable.

Sur le fond de la demande

Il résulte des pièces produites qu' le défendeur a pris à bail avec effet au 17 septembre 2001 un appartement dépendant d'un immeuble sis à L – 4670 Differdange, 137, rue de Soleuvre, contre un loyer mensuel de 350 €.

Cet immeuble fut acquis par les époux .
suivant contrat notarié de vente du 12 avril 2013.

Par lettre recommandée du 18 avril 2013, le défendeur fait grief à l'acquéreur-bailleur d'avoir « récemment vous avez fait réaliser des travaux au réseau de gaz de l'immeuble sans en avertir vos locataires auparavant de sorte que je me suis retrouvé sans chauffage, ni eau chaude, ni possibilité de cuisiner pendant plusieurs jours (...)» et le prévient : « En résumé, je vois ma qualité dans mon logement réduite de façon considérable et j'exige que vous me procuriez dans l'immédiat un chauffage adéquat, de l'eau chaude et une possibilité de cuisiner faute de quoi je vais intervenir auprès de mon avocat et auprès de la Commission des loyers de la commune pour demander une réduction du loyer ».

Par lettre du 23 juillet 2013, le mandataire
au mandataire d'

S s'adresse
) dans les termes suivants :

« (...) Il s'avère que votre client a fait couper l'eau de l'immeuble donné en location. A l'heure actuelle et depuis déjà une semaine mon client n'a plus d'eau chez lui ! Cette situation est tout simplement inadmissible et constitue ni plus ni moins une voie de fait. Vous voudrez partant intervenir auprès de Monsieur pour que le logement de mon client soit fourni en eau dès aujourd'hui. (...) »

Par requête du 9 janvier 2014, a introduit auprès de la commission des loyers une demande tendant à la réduction du loyer mensuel au montant de 150 €.

La commission des loyers a fait droit à la demande et a fixé le loyer à 150 €, hors charges, au lieu de 350 €, à partir du 1^{er} juin 2014.

Aux termes de son procès-verbal du 21 mai 2014, la commission des loyers a motivé la réduction du loyer comme suit :

« Considérant qu'il résulte de la requête que le propriétaire fut informé par courrier recommandé daté du 18 avril 2013 de la volonté du locataire de voir réduire le montant du loyer (...)

Considérant l'absence de preuves quant au capital investi depuis l'acquisition;

Considérant les faits mentionnés par le locataire sont justifiés par les éléments du dossier et notamment l'absence d'eau et de gaz depuis au moins une année »

Il est acquis en cause qu' s'acquitte d'un loyer mensuel du 150 € depuis le mois de juin 2014.

Il résulte de tous les éléments de la cause que a saisi la commission des loyers en réduction du loyer en raison des troubles que le propriétaire-bailleur, respectivement les tiers dont il répond, aurait apporté depuis le mois d'avril 2013 à la jouissance paisible du locataire des lieux.

Il se dégage du procès-verbal du 21 mai 2014 que la commission des loyers a fait droit à la demande en réduction du loyer à 150 € en justifiant sa décision précisément par le motif avancé par le locataire d'une « absence d'eau et de gaz depuis au moins une année ».

Or, la commission des loyers n'est pas compétente pour statuer sur une demande en réduction du loyer dont le soubassement constitue la réparation du dommage causé au locataire par les troubles apportés à sa jouissance paisible par le propriétaire-bailleur. (cf., en ce sens, Justice de paix de Luxembourg, 4 mai 2011, n° 1977/11)

Il s'ensuit que la décision prise par la commission des loyers manque de base légale, et il y a lieu, dès lors, de la réformer.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande () en
obtention d'une indemnité de procédure, faute par lui d'avoir établi que la condition
d'iniquité posée par l'article 240 du nouveau Code de procédure civile soit remplie dans
son chef.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner () aux
frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du nouveau Code de
procédure civile qui dispose :

« Toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la
totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale
et motivée ».

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant sur le fondement de l'article 10 de la loi
modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, statuant
contradictoirement et en premier ressort;

reçoit la demande en la forme;

la dit fondée;

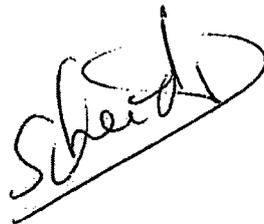
par conséquent, par réformation de la décision de la commission des loyers du 21 mai
2014,

dit que le loyer est rétabli au montant de 350 € 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;

dit non fondée la demande () en obtention d'une
indemnité de procédure;

condamne () aux frais et dépens de l'instance.

*Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Marie-Paule BILDORFF, juge de
paix, assistée de la greffière assumée Dominique SCHEID, qui ont signé le présent
jugement.*



JUGEMENT EN PAIX
D'ESCH/ALZETTE
Signé pour copie conforme
Avocat
[Signature]

A MONSIEUR OU MADAME LE JUGE DE PAIX DE ET A ESCH/ALZETTE,
SIEGEANT EN MATIERE DE BAIL A LOYER

A l'honneur de vous exposer très respectueusement par l'organe de _____, avocat à la Cour, dont l'étude se trouve à L-_____

Monsieur / _____ demeurant à L-_____

Que par la présente, le requérant introduit un recours à l'encontre de la décision rendue par la commission des loyers de la ville de Differdange en date du du 21 mai 2014 (procès verbal de la réunion de la commission du 21/05/2014), joint en annexe au présent recours.

Attendu que lors de l'acquisition par le requérant en date du 12 avril 2013 de la maison sise à L-4670 _____ repris le contrat de bail conclu avec _____

Monsieur _____ demeurant à _____ sans état,

que le locataire occupe les lieux depuis 2001, sans préjudice quant à l'indication d'une date plus exacte,

que la maison nécessitait des rénovations urgentes et de grande ampleur,

que l'entreprise DA Constructions SARL qui est intervenue a confirmé de la nécessité et de l'urgence des travaux ainsi que de l'irréparabilité de la conduite d'eau rompue,

que ces travaux ont duré quelques jours,

que dans ces conditions, le locataire est d'une particulière mauvaise foi en saisissant la commission des loyers.

que c'est donc a tort que la commission a fait droit à la demande de réduction de loyer et ce à plusieurs titre:

Sur la forme.

Attendu que le requérant n'a pu valablement prendre position lors de la réunion du 21 mai 2014.

que par la voie De son mandataire, un courrier a été adressé en date du 21 mai 2014 à l'administration communale de differdange afin de solliciter une nouvelle date de réunion en raison d'un empêchement à être présent au débat.

que l'administration a reçu en temps utile, la demande de nouvelle convocation.

que néanmoins, l'administration a passé outre cette demande et a ainsi statué sur les seules allégations du locataire.

qu'il y a partant lieu de rétablir la vérité et réformer la décision de la commission des loyers.

Sur le fond.

Attendu que c'est à tort que la commission a fait droit à la demande de réduction de loyer présentée par le locataire en date du 21 mai 2014 alors que ce dernier a présenté de toute évidence une version erronée de la réalité.

qu'il a sollicité auprès de la commission la réduction du montant de loyer au motif que le propriétaire aurait coupé volontairement l'eau de son appartement,

que cette version est formellement contesté et les propos mensongers du locataire sont contredits par les éléments même du dossier, notamment par l'attestation de l'entreprise DA constructions SARL qui a confirmé de la nécessité et de l'urgence des travaux ainsi que de l'irréparabilité de la conduite d'eau rompue,

que la réalité est la suivante:

Lors des travaux en cours dans l'immeuble sis "rue Woivre", une conduite d'eau extrêmement vétuste et qui reliait les deux immeubles a cassé.

que le propriétaire n'a donc jamais fait couper l'eau de l'appartement de son locataire mais il s'agit d'un cas de force majeure.

d'ailleurs, seul l'appartement de Monsieur _____ été concerné par l'incident.

par ailleurs, conformément au courrier du 21 mai 2013 adressé par le propriétaire au locataire, ce dernier a été informé de la grande vétusté des tuyaux et que ces derniers devaient être intégralement changés,

que ce même courrier informait le locataire des travaux annoncés,

Attendu, par ailleurs, que le locataire a menti à la commission en prétendant que la coupure d'eau et de gaz durait depuis au moins une année (page 2 du procès verbal de la commission)

qu'on est loin d'être dans le cadre d'une année mais au contraire seulement de quelques jours, précisément 5 jours selon les termes mêmes d'un courrier officiel du mandataire du locataire daté du 23 juillet 2013.

que le propriétaire conteste formellement la coupure de gaz,

qu'il ressort des pièces du dossier que seule une coupure d'eau a eu lieu durant quelques jours pour les raisons indépendantes de la volonté du propriétaire,

qu'il y a lieu de mettre en exergue que le locataire a été prévenu depuis des mois qu'il devait quitter les lieux en raison de l'urgence des travaux à accomplir dans l'immeuble.

que le locataire n'ignorait pas que la maison nécessitait des rénovations urgentes et de grande ampleur,

que le propriétaire a informé tous les locataires et résilié leurs contrats de bails respectifs conformément à la loi du 21 septembre 2006 en leur accordant un délai de préavis de 3 mois,

que tous les locataires et notamment Monsieur _____ ont pu constater par eux mêmes le caractère nécessaire des travaux,

qu'en ce sens, le locataire est fautif à s'obstiner à rester dans les lieux,

que dans ces conditions, il ne peut être raisonnablement soutenu qu'une baisse de son loyer s'impose en raison des défaillances du propriétaire.

qu'il y a partant lieu de réformer la décision entreprise en ce qu'elle a estimé opportun de réduire le loyer du locataire de 350 euros à 150 euros hors charges à partir du 01 juin 2014.

S'agissant du capital investi depuis l'acquisition;

Attendu qu'à cet égard il y a lieu de mettre en exergue ce qui suit:

L'acte notarié de Maître [redacted] du 12 avril 2013 renseigne à suffisance de droit l'acquisition de deux maisons formant le coin [redacted] pour le montant de [redacted] euros hors frais de notaire (7,2%).

que le Rez de chaussée sur ces deux immeubles abrite une Boulangerie pâtisserie et peut être évalué à 550 000 euros,

que les deux maisons d'habitations composées chacune de 3 appartements peuvent être évaluées à 1.150.000 euros, soit 575 000 euros chacune,

que le locataire occupe [redacted] un appartement d'une surface de +/- de 70 m2,

que pour déterminer la valeur de l'appartement, il y a lieu de procéder à la division du montant de 575 000 euros par les trois unités de l'habitation, ce qui nous amène au montant de 190 000 euros par unité.

que le pourcentage fixé est de 5%, de sorte que le loyer de base s'élève à 5% de 190 000 euros, à savoir 9500 euros par an et donc 792 euros par mois,

que le loyer devrait donc être d'un montant quasiment égal à 800 euros au lieu des 350 euros payés par le locataire.

Que dans ces conditions, il ne peut être raisonnablement soutenu, qu'une baisse de son loyer s'imposerait en raison des défaillances du propriétaire.

A CES CAUSES

vu l'article 9 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, vu les pièces,

l'exposant conclut à ce qu'il Vous plaise, Madame ou Monsieur le Juge de Paix, de convoquer les parties devant Vous;

recevoir le présent recours en la forme,

au fond le dire fondé et justifié,

partant réformer la décision rendu en date du 21 mai 2014 par la commission des loyers,

débouter le locataire de sa demande tendant à voir réduire le montant du loyer,

condamner le locataire à une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du ncp,

ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant appel ou opposition, sans caution,

donner acte à la partie requérante qu'elle verse à l'appui de sa de son recours les pièces suivantes:

-Procès verbal de la réunion de la commission des loyer du 21 mai 2014

-Lettre de résiliation du contrat de bail du 21 mai 2013

-Devis

-Lettre de D.A. Constructions, OGBL et INTEGRAL Sàrl

-Photographies

-Lettre de Monsieur [redacted] du 18 avril 2013

-Contrat de vente du 12 avril et courrier des anciens propriétaires

-Projet de contrat de bail à l'intention de M. [REDACTED]
-Courrier officiel de Me [REDACTED] du 23/07/2013
-Courrier officiel de Me [REDACTED] du 30 juillet 2013
-Jugement justice de Paix Esch-sur-Alzette du 6/6/2014
réserver au requérant tous autres droits, dus, moyens et actions,

condamner la partie requise à tous les frais et dépens de l'instance.

Luxembourg, le 18.6.2014

PROFOND RESPECT

s. Maître [REDACTED]

