



BAIL À LOYER

La nouvelle législation
en matière de bail à usage d'habitation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement

Ministère de la Santé

BAIL À LOYER

La nouvelle législation

en matière de bail à usage d'habitation

ISBN: 2-87999-157-9

© 2006 Ministère du Logement

Conception graphique: SIP et M&V Concept

Photos: couverture: m3 Architectes; p. 9 et 88: Christof Weber; p. 14, 21, 43, 48, 51 et 60: Getty Images



Préface

La matière du bail à loyer revête une importance certaine au Grand-Duché de Luxembourg. En effet, d'après les statistiques officielles, environ 30 % de l'ensemble du parc de logements habités au Grand-Duché sont des logements donnés en location.

Pendant presque vingt ans, la législation sur le bail à loyer n'a pas été réformée ou adaptée. Conformément à ce qui avait été annoncé au programme d'action « Logement » de 2001, le Gouvernement a pris ses responsabilités et a déposé en octobre 2003 un projet de loi portant réforme de la législation sur le bail à loyer.

Le 1^{er} novembre 2006, la nouvelle loi sur le bail à usage d'habitation est entrée en vigueur.

Elle présente un bon compromis entre la protection nécessaire des locataires et l'attente raisonnable de rémunération des bailleurs - suite à leurs investissements - pour la mise à disposition de leurs logements à des fins de location.

La présente publication a été réalisée dans le but de faciliter la compréhension de la nouvelle législation applicable en matière de bail à loyer. Elle est destinée tant aux bailleurs et locataires qu'au public intéressé en la matière. Elle contient un tas de commentaires et explications utiles pour bien comprendre les nombreuses modifications apportées à la législation sur le bail à loyer.

Afin de permettre aux intéressés de consulter rapidement la législation, le présent ouvrage inclut tous les textes légaux applicables en la matière.

Un modèle d'un contrat de bail à loyer ainsi qu'un modèle d'un état des lieux font également partie de l'ouvrage.

En cas de connaissance d'une décision de justice intéressante touchant le bail à loyer, je vous serais reconnaissant de bien vouloir en informer le *Département du Logement, Service juridique, 6, avenue Emile Reuter, L-1420 Luxembourg; tél.: 2478-4837.*

En complément à la présente publication, je vous recommande de consulter le site Internet du Département du Logement (*www.logement.lu*), sur lequel vous trouverez d'autres informations et documents utiles sur la nouvelle législation en matière de bail à loyer.

Luxembourg, novembre 2006

Fernand Boden

Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement

Sommaire

| | | | |
|--|-----------|--|-----------|
| I. Introduction | 09 | Section 4. - LA GARANTIE LOCATIVE | 48 |
| II. Modifications apportées à la législation sur le bail à loyer | 13 | Section 5. - LE RÈGLEMENT DES LITIGES ENTRE BAILLEUR ET LOCATAIRE | 51 |
| Section 1. - CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI | 14 | LA COMMISSION DES LOYERS | 52 |
| BAIL ÉCRIT - BAIL VERBAL | 16 | 1. La « professionnalisation » des commissions des loyers | |
| LOCATIONS EXCLUES DU BÉNÉFICE DE LA LOI | 16 | 2. La procédure devant la commission des loyers | |
| Section 2. - LE LOYER | 21 | LES RECOURS DEVANT LES INSTANCES JUDICIAIRES | 58 |
| ABANDON DE LA DIFFÉRENCIATION ENTRE LES IMMEUBLES CONSTRUITS AVANT LE 10 SEPTEMBRE 1944 ET CEUX ÉRIGÉS APRÈS | 23 | Section 6. - LA DURÉE DU BAIL | 60 |
| LA FIXATION DU LOYER | 24 | LA PROROGATION LÉGALE DU BAIL | 60 |
| 1. Le loyer maximal | | LE DÉGUERPISEMENT DU LOCATAIRE | 64 |
| a. Le capital investi | | 1. Procédure de droit commun | |
| b. En cas de désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer | | 2. Nouvelle procédure en cas de besoin personnel du propriétaire-bailleur | |
| c. Les logements meublés | | 3. Procédure spéciale en cas de vente d'un logement loué | |
| 2. L'adaptation du loyer | | PROTECTION NOUVELLE EN CAS D'ABANDON DU DOMICILE OU DE DÉCÈS DU LOCATAIRE | 77 |
| a. La réévaluation du capital investi | | Section 7. - AUTRES NOUVEAUTÉS DE LA LOI | 79 |
| b. L'adaptation périodique du loyer | | MISSIONS INCOMBANT AUX AUTORITÉS COMMUNALES | 79 |
| c. La décote | | 1. Interdiction de transformer un logement en local à usage commercial ou artisanal en l'absence d'une autorisation du collège des bourgmestre et échevins | |
| 3. Les logements de luxe | | 2. Inoccupation de logements | |
| 4. Les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi | | 3. Demande de renseignements pour l'élaboration d'un cadastre des loyers | |
| Section 3. - LES CHARGES LOCATIVES | 43 | 4. Mesures spéciales de sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir | |

| | | | |
|--|-----------|--|------------|
| MODIFICATIONS DU CODE CIVIL | 85 | EXTRAITS DE LA LÉGISLATION | 155 |
| 1. Le bail commercial | | 1. Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement: Art. 28, 32 à 37 | 155 |
| 2. Les délais de résiliation du bail | | 2. Règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location | 158 |
| DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE DONT LE BAIL COURT DEPUIS AU MOINS 18 ANS | 87 | 3. Règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement | 163 |
| Section 8. - RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX ATOUTS DE LA NOUVELLE LÉGISLA- TION POUR LES BAILLEURS RESPECTIVEMENT POUR LES LOCATAIRES | 88 | AUTRES RÉFÉRENCES UTILES | 170 |
| AVANTAGES POUR LES BAILLEURS | 88 | | |
| AVANTAGES POUR LES LOCATAIRES | 91 | | |
| III. Textes légaux | 95 | III. Modèles | 173 |
| LOI DU 21 SEPTEMBRE 2006 SUR LE BAIL À USAGE D'HABITATION ET MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL | 95 | MODÈLE D'UN CONTRAT DE BAIL À LOYER | 173 |
| EXTRAITS DU CODE CIVIL | 118 | MODÈLE D'UN ÉTAT DES LIEUX | 178 |
| 1. Titre VIII. - Du contrat de louage - Chapitres I ^{er} et II: Art. 1708 à 1778 | 118 | | |
| 2. Titre XVIII. - Des privilèges et hypothèques - Chapitre II: Art. 2102 - 1 ^o | 132 | | |
| 3. Titre XX. - De la prescription - Chapitre V: Art. 2277 | 133 | | |
| 4. Jurisprudence - Code civil | 134 | | |
| EXTRAITS DU NOUVEAU CODE DE PROCÉDURE CIVILE | 146 | | |
| 1. Livre I ^{er} - Titre I ^{er} - Chapitre I ^{er} : Art. 1 à 3, 15 à 17 | 146 | | |
| 2. Livre I ^{er} - Titre III - Chapitre I ^{er} : Art. 74 à 89 | 149 | | |
| 3. Livre VII - Titre XII: Art. 809, 821 et 822 | 152 | | |
| 4. Deuxième partie - Livre I ^{er} - Titre II: Art. 956 à 962 | 153 | | |



Introduction

Le droit commun en matière de bail à loyer se trouve dans le Code civil, sous le titre VIII intitulé “*Du contrat de louage*” (articles 1708 à 1831).

Ce titre règle les droits et les devoirs tant du bailleur que du locataire.

Il contient également des dispositions sur:

- la preuve du bail,
- la sous-location et la cession de bail,
- les réparations (locatives ou de menu entretien),
- les vices ou défauts,
- les troubles avec des tiers,
- la responsabilité en cas d'incendie,
- les dégradations ou pertes,
- le bail oral,
- la vente du logement locatif,
- le bail commercial,
- la cessation du bail.

D'après le Code civil, le *contrat de louage* est le contrat par lequel une partie s'engage à faire jouir l'autre partie d'une chose pendant un certain temps moyennant un prix déterminé appelé *loyer*. Si le louage porte sur un

immeuble, le contrat prend le nom de bail. Le bail portant sur un local d'habitation est appelé *bail à loyer*.

A part l'obligation pour un locataire de “*payer le prix du bail aux termes convenus*” entre parties, le Code civil ne contient cependant aucune indication quant au loyer et notamment aucune indication quant à la fixation du loyer. En effet, ses rédacteurs étaient d'avis que le Code civil - décrété et promulgué en 1803 - devait rester fidèle aux acquis de la Révolution et du libéralisme de l'époque et qu'il devait, par conséquent, abandonner la fixation des loyers à la libre volonté des parties contractantes.

Au cours du XX^e siècle, les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer ont cependant reçu des tempéraments sous la pression de diverses situations dramatiques liées aux deux guerres mondiales.

Ainsi, les destructions des deux guerres mondiales provoquaient un manque de logements tel qu'il n'était plus possible de laisser les loyers s'établir librement par le seul jeu de l'offre et de la demande.

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

Ainsi, la *loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer* distinguait entre les logements achevés avant le 10 septembre 1944 (= date officielle de la libération du Grand-Duché de Luxembourg), dont les loyers étaient fixés forfaitairement, et ceux achevés après cette date, lesquels ne pouvaient rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant 5% du capital investi dans l'immeuble.

Pendant plus de 50 ans, la loi du 14 février 1955 était, mis à part une modification légale en 1987, restée pratiquement inchangée.

Il n'était dès lors pas surprenant de constater que cette loi ne tenait plus compte de la situation économique et sociale de nos jours.

Les critiques furent nombreuses. Les locataires et leurs porte-paroles reprochaient à la loi de ne pas avoir permis de freiner la hausse des loyers et de ne pas avoir résolu le problème de

la pénurie de logements locatifs. Les propriétaires-bailleurs dénonçaient essentiellement les dispositions légales jugées trop unilatérales en faveur du locataire, notamment en cas de résiliation du bail arrivé à son terme (difficultés et délais excessifs pour faire sortir un locataire de mauvaise foi). De plus, la loi serait encore injuste dans la mesure où la détermination légale du loyer empêcherait l'adaptation du loyer aux conditions du marché. L'investissement de fonds privés dans la pierre serait ainsi découragé.

Au vu des nombreuses critiques et pour faire face à l'augmentation importante de la population ainsi que les changements dans les structures socio-démographiques de la population (p.ex. augmentation considérable de personnes vivant seules), engendrant notamment une demande de logements locatifs de plus en plus forte, le Gouvernement a réagi et a élaboré un projet de loi portant réforme de la législation en matière de bail à loyer. Le 6 octobre 2003, le projet de loi n°5216 relatif au bail à usage d'habitation a été déposé à la Chambre des Députés.

Ce projet de loi est devenu la *loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil*. La loi est entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2006.

Avec cette nouvelle loi, le législateur a mis en œuvre la modification profonde et la refonte tant attendue de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer.

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

La nouvelle loi remplace l'ancienne législation de 1955.



Modifications apportées à la législation sur le bail à loyer

La nouvelle loi comprend deux volets:

- refonte de la loi modifiée du 14 février 1955 sur le bail à loyer;
- modification et adjonction de certaines dispositions au Code civil.

Les dispositions de la loi de 1955 ont été reprises dans la nouvelle loi, mais uniquement dans la mesure où elles n'ont pas donné lieu à un contentieux excessif et où elles répondent aux besoins.

Certaines dispositions légales ont été modifiées dans le sens d'une formulation plus claire et uniforme et/ou tiennent compte dans une mesure appropriée de l'état récent de la jurisprudence, laquelle a dû parfois trancher sur des dispositions ambiguës ou imprécises de la loi de 1955.

Les dispositions de la loi constituent des règles particulières qui dérogent au régime de droit commun du bail à loyer tel qu'il est prévu par le Code civil.

Contrairement aux dispositions du Code civil qui sont supplétives, la nouvelle loi spéciale est impérative et d'ordre public. Par conséquent, les dispositions de la loi de 2006 priment les dispositions générales contenues dans le Code civil (ainsi, par exemple, l'article 12 sur la prorogation légale du bail prime l'article 1738 du Code civil sur l'expiration du bail).

Code civil = droit commun (dispositions générales, supplétives)

Loi du 21 septembre 2006 = loi dérogeant au droit commun (dispositions spéciales, impératives)



Section 1. - CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI

La loi s'applique uniquement à des logements à usage d'habitation loués à des personnes physiques.

En cas de conflit, le juge gardera toute latitude pour apprécier l'usage initialement convenu entre parties sur base des faits, sans être tenu par les stipulations du contrat de bail.

De même, une réaffectation unilatérale du logement par le locataire en cours de bail ne liera pas le juge.

EXEMPLE

Imaginons le cas où le bailleur et le locataire conviennent dans le contrat de bail que le logement donné en location constitue la résidence secondaire (p.ex. maison de week-end) du locataire.

Dans une telle hypothèse, la loi ne s'applique pas.

Les deux situations suivantes peuvent alors se présenter:

- (a) il se peut qu'au cours du bail, le locataire déclare que le logement loué a toujours constitué son logement d'habitation et que l'affectation stipulée dans le contrat de bail a été exigée par le bailleur pour ne pas tomber sous le champ d'application des dispositions légales relatives à la fixation du loyer - et il introduit une réclamation devant la commission des loyers;
- (b) le bailleur donne une maison de week-end en location; le locataire déclare utiliser celle-ci que comme résidence secondaire pour toute la durée du bail; au cours du bail, le locataire change unilatéralement l'affectation du logement loué - qui devient son logement d'habitation principale - et il introduit une réclamation devant la commission des loyers (but: le locataire veut que les dispositions légales sur la fixation du loyer soient appliquées au bail).

Dans chacun de ces deux cas, le bailleur ou le locataire peuvent faire opposition devant le juge de paix en invoquant la mauvaise foi de l'autre partie. Le juge vérifiera alors si l'opposition est justifiée ou non. Pour déterminer la volonté commune des parties, le juge n'est pas lié par l'affectation du logement stipulée dans le contrat de bail.

Pour l'application de la loi, il ne faut pas nécessairement que le locataire réside habituellement et effectivement dans le logement loué.

Ainsi, si le locataire a signé un contrat de bail avec le propriétaire-bailleur et s'il ne peut pas pour des raisons professionnelles résider habituellement (ou momentanément) dans le logement pris en location, ce logement tombe néanmoins sous le champ d'application de la nouvelle loi.

La loi s'applique également dans le cas du frontalier qui loue un logement au Grand-Duché pour y séjourner en semaine et qui rentre au domicile familial pour le week-end, ainsi que pour les travailleurs résidant au Grand-Duché qui louent un logement près de leur travail pour éviter de faire journallement un trajet qui leur semble trop long.

Une *sous-location* tombe aussi sous le champ d'application de la loi. La nouvelle loi prévoit que les dispositions sur la fixation du loyer et des charges (articles 3 à 11) s'appliquent aux relations entre locataires principaux et sous-locataires. Le locataire peut sous-louer ou céder le bail, à moins que ces facultés lui soient expressément interdites par le contrat de bail.

BAIL ÉCRIT - BAIL VERBAL

La nouvelle loi s'applique aux contrats de bail écrits et verbaux.

Il serait malsain de ne pas réserver une protection au contrat de bail verbal. La rédaction d'un contrat écrit se justifie certes dans un intérêt de sécurité juridique, mais les nombreux cas où un contrat de bail n'a pas pu être rédigé par écrit, soit par la négligence du bailleur, soit par l'insouciance du locataire, méritent néanmoins d'être protégés par la loi.

Il serait inopportun de refuser la protection de la loi aux contrats qui se sont noués dans une relation de confiance mutuelle, le plus souvent pour des raisons familiales ou collégiales.

Il est maintenant expressément prévu dans la loi qu'en cas d'absence d'un écrit, les baux verbaux à usage d'habitation sont *présumés conclus à durée indéterminée*. La même solution fut d'ailleurs déjà retenue par les tribunaux dans le passé.

LOCATIONS EXCLUES DU BÉNÉFICE DE LA LOI

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 (p.ex. bail commercial)

Contrairement aux baux d'habitation, il n'existe pas de règles de fixation du loyer d'un local commercial ou d'un local affecté à l'exercice d'une profession libérale (p.ex. cabinet d'avocat ou d'un médecin). Il en est de même d'un local loué par l'Etat pour un de ses services publics.

Le loyer d'un tel local est donc librement fixé entre parties. Une clause indiciaire (p.ex. adaptation du loyer à l'indice des prix à la consommation) peut être prévue au contrat de bail commercial.

Selon le Code civil, sont à considérer comme locaux à usage commercial ou industriel:

- a) les immeubles dont le contrat de bail prévoit expressément pareille affectation,
- b) ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie,
- c) les locaux dans lesquels cette activité est exercée à titre principal.

En cas de situation ambiguë ou dans l'hypothèse d'un *bail mixte*, c'est-à-dire dans l'hypothèse où l'immeuble pris en location est occupé partiellement à titre d'habitation et partiellement à titre commercial, il convient d'analyser les termes du contrat de bail et surtout la volonté commune des parties. Pour la qualification d'un bail mixte, il est important de savoir si le local pris en location est principalement utilisé à des fins d'habitation ou à des fins professionnelles. D'après la jurisprudence, si l'une des parties est prépondérante tant du point de vue de la surface que du prix y relatif, il y a lieu d'admettre que la volonté commune des parties au contrat a été de considérer le contrat comme répondant à la qualification de cette partie, l'autre partie ne formant alors qu'un accessoire de la partie principale.

- logements à usage d'habitation loués à des personnes morales

La loi ne s'applique qu'aux cas où le locataire jouit de l'immeuble effectivement à titre d'habitation, ce qui exclut tous les cas de location à des sociétés ou autres organismes intermédiaires qui donnent le bien en location, sinon qui le mettent à disposition d'une autre personne (p.ex. à un employé de la société) qui en jouit à titre d'habitation principale ou secondaire.

- résidences secondaires (p.ex. maisons de week-end)

- locaux qui ne forment pas l'accessoire du logement (p.ex. garages)

En principe, un garage n'est pas à considérer comme un immeuble d'habitation ou comme une dépendance d'un logement. Il n'est alors pas soumis à un loyer légal, sauf s'il en a été décidé autrement par les parties dans le contrat de bail.

En effet, il faut voir si la location d'un garage est comprise dans le prix du bail d'un logement et constitue ainsi un accessoire du logement ou si le garage a fait l'objet d'un bail distinct. Dans ce dernier cas, le prix du loyer est librement négociable entre parties et ne subit aucune restriction. Par contre, dans le cas où les parties n'avaient pas retenu un prix pour la location du garage, mais un prix global pour le logement et le garage, alors le garage est à considérer comme un accessoire du logement dont le loyer bénéficie des dispositions protectrices de la loi sur la fixation du loyer.

- chambres d'hôtel

- logements collectifs prévus par la législation concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers

Il s'agit des logements dans les foyers d'accueil hébergeant temporairement des travailleurs étrangers ou dans les centres d'accueil réservés au logement provisoire des demandeurs d'asile, prévus par la *loi modifiée du 27 juillet 1993 concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers*.

Ces contrats d'hébergement conclus entre l'Etat et l'usager des foyers et centres d'accueil gérés par l'Etat ne sont pas soumis à la nouvelle législation sur le bail à loyer.

- logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales (p.ex. 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* (= loi dite ASFT)

Les associations du bénévolat, centres d'accueil, paroisses ou congrégations religieuses logent parfois des personnes dans le besoin ou issues de situations d'urgence. Ils proposent ainsi de multiples formules d'encadrement pour des cercles de personnes aussi différentes que les personnes âgées, les femmes en détresse, les mineurs en difficulté, les personnes réfugiées, les toxicomanes, les personnes sans abri, etc. Un élément essentiel de l'encadrement social et/ou pédagogique est constitué par la diversité des structures, qui est nécessaire pour pouvoir proposer à chaque partie de la population cible un hébergement correspondant à sa situation précise. De tels logements ne tombent pas sous le champ d'application de la loi.

- convention d'occupation précaire (hébergement), c'est-à-dire d'un accord entre parties sur une occupation sans titre d'un logement jusqu'à révocation ultérieure du droit (p.ex. si quelqu'un reçoit un parent, un ami ou un invité en lui donnant logement sans accorder un bail): d'après la jurisprudence, il faut distinguer l'hébergement et le bail suivant 4 critères qui caractérisent l'hébergement: la gratuité, la nécessité, la précarité et la préexistence d'un lien de parenté ou d'autorité entre parties

Il ne suffit pas de qualifier un contrat « d'occupation précaire » pour le faire échapper aux règles protectrices et d'ordre public prévues par la nouvelle loi. En cas de litige, le juge recherchera la volonté réelle des parties conformément aux principes généraux.

Certaines dispositions particulières de la loi ne s'appliquent pas aux logements locatifs suivants (bien que pour le reste, la loi leur est applicable!):

- logements locatifs du Fonds du logement, de la SNHBM et des communes

Les logements locatifs construits dans le cadre d'un programme de construction d'ensembles de logements subventionnés par l'Etat, et notamment les logements locatifs construits par le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat (communément appelé « *Fonds du logement* »), la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM) et les communes, ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre II (c'est-à-dire les règles sur la fixation du loyer et des charges) et de l'article 15 de la loi (droit de préemption du locataire sur le logement loué après 18 ans de location).

Le loyer de ces logements locatifs est fonction du revenu (net disponible) et de la situation de famille du ménage locataire ainsi que de la surface (pondérée) du logement. La forte progressivité du taux de loyer en fonction du revenu conduit à réserver les logements locatifs sociaux aux seules personnes nécessiteuses. En effet, plus le revenu du ménage locataire augmente, plus le loyer à payer par ce ménage locataire est élevé. A un moment, le loyer peut devenir tellement élevé qu'il est préférable pour le locataire de sortir du logement locatif public et de louer un logement sur le marché locatif privé.

Le *règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*, prévoit les règles de fixation du loyer de ces logements.

Cependant, depuis une modification légale du 8 novembre 2002, 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 le bail à loyer.

Le Gouvernement entend ainsi également promouvoir la mixité sociale dans le secteur locatif. Dans une telle hypothèse, le bailleur (donc ici un promoteur public) peut exiger un loyer annuel pouvant aller jusqu'à 5% du capital investi.

- logements de luxe

Comme dans l'ancienne législation de 1955, la nouvelle loi prévoit l'exclusion des logements de qualité supérieure des dispositions protectrices relatives à la fixation du loyer. Les locataires de ces « logements de luxe » ne doivent en effet pas être protégés spécialement.

Les locataires de logements de luxe ne bénéficient également pas de la prorogation automatique des baux.

Toutes les autres dispositions de la loi leur sont cependant applicables.



Section 2. - **LE LOYER**

Les dispositions de la loi sur la *fixation du loyer* sont des règles de protection du locataire.

Elles ne sont cependant soumises qu'à une nullité relative qui ne peut être invoquée que par la personne qu'elles sont censées protéger, c'est-à-dire le locataire.

Par conséquent, le locataire peut renoncer à cette protection une fois que l'événement que la loi était censée prévenir est passé (p.ex. le bailleur a demandé une augmentation du loyer dépassant le seuil maximal fixé par la loi; le locataire peut par la suite marquer son accord avec cette augmentation et donc renoncer à invoquer les dispositions protectrices de la loi limitant le loyer à 5% du capital investi).

Ainsi, le locataire ne peut pas réclamer le remboursement rétroactif des loyers qu'il a librement et volontairement payés en exécution d'une clause de valeur prévue au contrat

de bail, et ceci même s'ils dépassent le loyer résultant des dispositions légales en matière de fixation du loyer.

La loi interdit les *clauses de valeur*, c'est-à-dire les clauses reflétant l'intention des parties de se reporter, pour la détermination du loyer à payer, à des paramètres extrinsèques constitués par des valeurs faisant varier le loyer en fonction du coût de marchandises ou de prestations de services suivant les fluctuations économiques ou monétaires, dont l'exemple le plus fréquent est celui de la clause d'adaptation du loyer à l'indice des prix à la consommation (N.B. Pour faire disparaître le risque lié à l'évolution des circonstances économiques, la loi prévoit l'adaptation biennale du loyer).

Le législateur de 1987 a cependant estimé que la rétroactivité de la nullité de plein droit des clauses de valeur pourrait conduire à des résultats injustes et il a ainsi modifié la législation en ce sens. Comme sous l'ancienne législation, la nouvelle loi prévoit qu'une clause de valeur ne perd son effet qu'à partir du moment où le locataire s'y oppose. La nullité d'une clause de valeur ne vaut donc que pour l'avenir.

EXEMPLE

Un locataire a volontairement payé un loyer indexé qui s'est chiffré en 2003 à 600 euros, en 2004 à 620 euros et en 2005 à 640 euros.

Ce locataire ne peut maintenant pas exiger le remboursement du montant total du loyer payé en plus - en raison d'une clause indiciaire - depuis 2003. Ce n'est qu'à partir du moment où le locataire manifeste clairement son intention de contester la validité de la clause illicite du contrat que la nullité de la clause afférente pourra commencer à avoir d'effet.

La loi exige une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

A partir du premier terme après une telle réclamation, le bailleur ne peut plus indexer le loyer. Il ne peut que réévaluer le loyer conformément aux dispositions légales.

Les loyers des logements locatifs se prescrivent par 5 ans (!).

ABANDON DE LA DIFFÉRENCIATION ENTRE LES IMMEUBLES CONSTRUITS AVANT LE 10 SEPTEMBRE 1944 ET CEUX ÉRIGÉS APRÈS

La loi modifiée du 14 février 1955 sur le bail à loyer faisait une distinction entre les logements construits avant 1944, dont le loyer était fixé de manière forfaitaire, et les logements construits après 1944, dont le loyer ne pouvait excéder 5% du capital investi.

Cette différenciation se justifiait à une époque où la guerre avait entraîné la destruction complète d'un grand nombre de constructions existantes et où il fallait non seulement protéger les locataires contre des hausses injustifiées du loyer de logements d'avant-guerre, mais également encourager la construction de logements nouveaux pour maîtriser la pénurie de logements de l'après-guerre. Ainsi, d'un côté, le système avait permis d'adapter les loyers d'avant-guerre aux réalités économiques de l'époque, et, d'un autre côté, il avait permis de réduire les loyers parfois excessifs des immeubles construits dans l'après-guerre.

Cependant, par la suite, les loyers légaux des logements d'avant-guerre n'avaient plus été adaptés à la situation économique et sociale. Beaucoup de propriétaires de logements anciens étaient dès lors découragés de prendre des mesures d'amélioration et même d'effectuer l'entretien normal, étant donné qu'il était impossible, sans le bon vouloir et la compréhension de leurs locataires, de récupérer l'investissement par un loyer approprié.

La conséquence en était une dégradation progressive d'une partie du parc immobilier du Grand-Duché. Face à cette situation, certains propriétaires avaient alors décidé de vendre leurs logements anciens ou de les convertir en locaux à usage commercial ou industriel pour lesquels les dispositions légales sur la fixation du loyer n'étaient pas applicables. De plus, certains bailleurs, conscients de la pénurie de logements existant dans le pays après la réforme de 1987, n'ont pas respecté les dispositions légales et ont exigé des prix exorbitants aux locataires, qui les ont acceptés faute d'alternatives.

La nouvelle loi abandonne cette différenciation, qui ne se justifie plus de nos jours.

Tant les propriétaires de logements anciens que ceux de logements neufs ont un intérêt légitime à obtenir un rendement équitable en fonction des capitaux investis dans l'immobilier.

La nouvelle loi prévoit ainsi un système uniforme de fixation des loyers pour les logements de catégorie moyenne, quelle que soit leur date de construction, en fonction d'une valeur de référence, à savoir le capital réellement investi, tout en tenant compte de l'évolution du coût de la construction, de la dévaluation monétaire et de la vétusté de l'immeuble.

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

L'abandon de la différenciation entre les règles de fixation des loyers de logements d'avant-guerre et de ceux d'après-guerre - qui était l'idée maîtresse de la loi de 1955 - est la mesure la plus importante prévue par la nouvelle loi.

LA FIXATION DU LOYER

Le paiement du loyer est l'une des obligations principales du locataire.

L'article 1728 du Code civil prévoit que le locataire est tenu de « *payer le prix du bail aux termes convenus* ». C'est la contre-prestation principale de la jouissance des lieux loués.

Le loyer que le bailleur est autorisé à réclamer à son locataire est réglementé par la loi.

1. LE LOYER MAXIMAL

Le loyer maximal pouvant être demandé par le bailleur pour un logement non-meublé se calcule comme suit:

$$\text{Loyer mensuel maximal} = \text{capital investi} \times 0,05 : 12$$

La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant 5 % du capital investi dans le logement.

a. Le capital investi

Un des principes adoptés en 1955, à savoir la fixation du loyer des logements en fonction du capital investi, est maintenu dans la nouvelle loi.

La notion de capital investi a été précisée dans la nouvelle loi, vu les problèmes rencontrés avec l'ancienne définition légale par les commissions des loyers et les cours et tribunaux.

A défaut d'accord entre les parties, le capital investi est déterminé en fonction de 3 éléments:

- *le capital engagé dans la construction initiale du logement et de ses dépendances (p.ex. garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave), qui sont mis à la disposition du locataire*

Leur coût est établi au jour de leur achèvement.

Il y a également ici lieu de tenir compte de l'ensemble des frais et coûts générés par la construction de l'immeuble comme, par exemple:

- les frais d'architecte,
- les frais d'ingénieur,
- les frais de promoteur,
- les frais d'entrepreneur,

- les frais de notaire,
- les frais occasionnés par le prêt contracté auprès d'un institut financier en vue de faire construire l'immeuble.

- *le coût des travaux d'amélioration*

Comme pour les travaux relatifs à la construction initiale, le coût à prendre en considération est celui établi au jour de l'achèvement des travaux.

Sont dorénavant visés *tous* les travaux qui ont pour effet soit d'augmenter la valeur du bien, soit de changer la nature ou l'état du logement loué, comme par exemple:

- les agrandissements et transformations du bâtiment,
- la construction de balcons ou terrasses,
- l'installation première d'une salle de bain,
- l'installation d'un whirlpool ou d'un sauna,
- la subdivision d'une habitation en plusieurs logements,
- l'installation d'une nouvelle cuisine équipée,
- la réfection des éléments d'équipement.

Il y a cependant une *exception*: ne peuvent pas être incluses dans le capital investi les travaux qui sont des réparations locatives et de menu entretien, lesquels sont à charge du locataire.

Si, en cas d'aliénation à titre onéreux (vente), le nouveau propriétaire-bailleur réalise encore des travaux de rénovation ou d'amélioration *après* la date de l'acte de vente, il sera tenu compte du coût desdits travaux pour la détermination du capital investi utilisé pour le calcul du loyer dû par le locataire lors de la première adaptation du loyer qui suit l'aliénation du logement loué.

- *le coût du terrain sur lequel l'habitation est sise*

En principe, le coût à prendre en considération est celui fixé au jour de l'acquisition du terrain sur lequel le logement a été construit. Etant donné que pour les terrains acquis à une époque lointaine (p.ex. au début du XX^e siècle, au XIX^e siècle ou même antérieurement), il est parfois difficile, voire impossible, d'établir ce coût.

La nouvelle législation donne au bailleur la possibilité d'opter pour une fixation forfaitaire du coût du terrain, en l'occurrence 20 % du capital investi.

EXEMPLE

Si le prix total de la construction et, le cas échéant, des travaux d'amélioration est fixé à 200.000 euros, la valeur du terrain est estimée à 50.000 euros, c'est-à-dire à 20 % du capital investi total de 250.000 euros.

Il en est d'une manière similaire en matière fiscale où pour l'amortissement, il y a lieu de ventiler le coût d'achat d'un immeuble en ses deux composantes: le terrain (non-amortissable) et le bâtiment (amortissable). Si la ventilation ne résulte pas des documents, il existe en matière fiscale une présomption simple que la valeur du terrain représente 20 % du prix global convenu.

b. En cas de désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer

Le capital investi est établi sur base des documents et pièces fournies par le bailleur. Le principe est que le bailleur est présumé disposer des éléments propres à établir le capital investi.

La charge de la *preuve* du capital investi, qui peut se faire par tous moyens et notamment à l'aide des factures émanant des différents corps de métier ayant participé à la construction du logement, appartient donc au bailleur.

Cependant, si le bailleur ne dispose plus des pièces documentant la réalité du capital investi dans la construction et, le cas échéant, dans les travaux d'amélioration, et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, tant le locataire que le bailleur peuvent prendre l'initiative et charger un expert spécialisé en la matière, en l'occurrence un expert assermenté en bâtiment, de l'évaluation du capital investi dans le logement. Dans ce cas, 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 dispositions de l'article 3, paragraphes (2) et (3), de la nouvelle loi.

Avec le nouveau texte, en cas de désaccord, il n'y a plus d'obligation pour le bailleur de saisir d'office la commission des loyers.

La partie la plus diligente - que ce soit le locataire ou le bailleur - devra payer les frais de l'expert. Le texte n'exclut néanmoins pas la possibilité pour les parties de charger de commun accord un expert de cette tâche, lesquelles peuvent convenir que chaque partie supportera la moitié des frais encourus.

En cas d'aliénation à titre onéreux, c'est-à-dire en cas de vente d'un logement où le nouveau propriétaire-bailleur n'est pas le propriétaire/mâitre de l'ouvrage qui a fait bâtir le logement donné en location, la loi prévoit une *présom-*

ption: le prix indiqué dans l'acte d'acquisition et les frais de l'acte d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement et de transcription, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Comme il s'agit d'une présomption simple, la preuve contraire est possible. Non seulement l'évaluation de l'expert, mais également la présomption peuvent être contestées par chacune des deux parties.

Ainsi, le locataire peut prouver que le montant indiqué dans l'acte d'acquisition ne peut pas correspondre au capital réellement investi par le nouveau propriétaire-bailleur.

De même, le bailleur peut démontrer que le prix évalué par l'expert repose sur des calculs incorrects. En cas d'aliénation du logement, le nouveau propriétaire-bailleur peut prouver qu'il a investi des sommes considérables dans la rénovation ou l'amélioration du logement après l'acquisition du logement et que le capital tel qu'il résulte de l'acte notarié n'est pas le coût réel total des frais qu'il a investis dans le logement.

Dans ces deux cas, le locataire comme le bailleur peuvent introduire une demande devant la commission des loyers afin que celle-ci détermine le capital investi.

La partie contestante devra alors prouver que l'évaluation, respectivement la présomption, ne saurait *manifestement* correspondre à la valeur marchande comparable. Cette partie ne devra cependant pas démontrer le capital réellement investi, mais uniquement le caractère nettement surfait ou sousfait du loyer. Pour mesurer ce caractère surfait ou sousfait, il suffira de se rapporter à la valeur marchande comparable qui se mesurera par rapport à des logements similaires dans les environs. En effet, comme le locataire n'est pas en mesure d'établir le véritable capital investi du logement loué, il ne peut le comparer qu'avec d'autres habitations similaires.

La commission des loyers retrouvera dans les prédicts deux cas une certaine liberté d'évaluation du capital investi actualisé. Elle déterminera le capital investi en tenant compte des critères suivants:

- la valeur du terrain,
- le volume de l'immeuble loué,
- la surface louée,
- la qualité de l'équipement,
- l'état d'entretien (si frais d'entretien investis par le bailleur dans le logement) ou de réparation, et
- la finition du logement.

S'il s'agit d'un logement dans un immeuble en copropriété, il devra être tenu compte des parties communes dans l'évaluation du capital investi.

Dans l'hypothèse où la construction, respectivement des travaux d'amélioration, ont été exécutés - totalement ou en partie - personnellement par le propriétaire et/ou sa famille ou des amis, le *travail personnel* fourni doit également être pris en considération.

c. Les logements meublés

L'article 4 de la nouvelle loi, qui est une reproduction actualisée de l'ancien article 3 de la loi modifiée du 14 février 1955, prévoit que loyer d'un logement meublé - à l'exception des logements exclus du bénéfice de la loi - ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer légal des logements non-meublés.

Il ne suffit pas que le logement en question dispose d'un lit, d'une table et d'une chaise pour que le bailleur puisse exiger un double loyer. Il faut être en présence d'un logement complètement équipé.

Ainsi, comme dans le passé, la loi exige que le loyer des logements meublés est fonction de la valeur du mobilier garnissant les lieux loués, et plus particulièrement de la quantité et de la qualité du logement en question.

2. L'ADAPTATION DU LOYER

Le principe de l'adaptation des loyers à la situation économique et sociale en évolution constante ne porte guère à discussion. Il est généralement accepté.

En effet, à l'encontre d'autres sortes de placements, l'investissement immobilier comporte des charges d'entretien du capital et l'immeuble s'use, c'est-à-dire il doit être amorti, même si c'est à long terme. Or, tant les réparations et rénovations que le remplacement de l'immeuble se font à prix courants, c'est-à-dire leur coût augmente pendant la période d'exploitation.

Il est donc normal que le loyer tienne également compte de l'évolution du coût de la vie et de la dévaluation de la monnaie.

Depuis 1987, la législation sur le bail à loyer prévoit plusieurs mécanismes d'adaptation du loyer:

- 1) la réévaluation du capital investi,
- 2) la possibilité de l'adaptation périodique des loyers,
- 3) le système de la décote.

Sous réserve de quelques ajustements, la nouvelle loi maintient ces mécanismes d'adaptation. Ils sont maintenant également applicables aux logements d'avant-guerre.

a. La réévaluation du capital investi

Depuis une réforme de 1987, le capital investi est réajusté à sa valeur au jour de la conclusion du bail par multiplication avec un coefficient arrêté par le législateur en matière d'impôts sur le revenu.

Le législateur s'est décidé pour un mécanisme de réévaluation basé sur l'indice des prix à la consommation. La loi stipule qu'il faut appliquer le 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*.

Ce tableau des coefficients de réévaluation est actualisé tous les 2 ans dans le cadre de la loi budgétaire.

Lors de la conclusion d'un bail d'habitation respectivement lors d'une adaptation du loyer, tout intéressé peut s'informer auprès des services compétents (Ministère des Finances, Ministère du Logement) sur le(s) coefficient(s) de réévaluation applicable(s).

Le dernier tableau des coefficients de réévaluation, qui vaut pour les années 2006 et 2007, a été publié dans la *loi du 23 décembre 2005 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2006*. Il prévoit les coefficients suivants:

| Année | Coefficient | Année | Coefficient | Année | Coefficient | Année | Coefficient |
|----------------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-----------------|-------------|
| 1918 | 136,47 | 1939 | 19,31 | 1961 | 5,04 | 1983 | 1,61 |
| et antérieures | | 1940 | 17,76 | 1962 | 4,99 | 1984 | 1,52 |
| 1919 | 62,04 | 1941 | 11,46 | 1963 | 4,85 | 1985 | 1,48 |
| 1920 | 33,21 | 1942 | 11,46 | 1964 | 4,71 | 1986 | 1,47 |
| 1921 | 33,98 | 1943 | 11,46 | 1965 | 4,56 | 1987 | 1,47 |
| 1922 | 36,47 | 1944 | 11,46 | 1966 | 4,44 | 1988 | 1,45 |
| 1923 | 30,83 | 1945 | 9,13 | 1967 | 4,33 | 1989 | 1,41 |
| 1924 | 27,45 | 1946 | 7,25 | 1968 | 4,20 | 1990 | 1,36 |
| 1925 | 26,23 | 1947 | 6,97 | 1969 | 4,11 | 1991 | 1,31 |
| 1926 | 22,14 | 1948 | 6,53 | 1970 | 3,93 | 1992 | 1,27 |
| 1927 | 17,54 | 1949 | 6,20 | 1971 | 3,75 | 1993 | 1,23 |
| 1928 | 16,82 | 1950 | 5,98 | 1972 | 3,57 | 1994 | 1,20 |
| 1929 | 15,66 | 1951 | 5,53 | 1973 | 3,36 | 1995 | 1,18 |
| 1930 | 15,39 | 1952 | 5,44 | 1974 | 3,07 | 1996 | 1,17 |
| 1931 | 17,16 | 1953 | 5,45 | 1975 | 2,77 | 1997 | 1,15 |
| 1932 | 19,76 | 1954 | 5,40 | 1976 | 2,53 | 1998 | 1,14 |
| 1933 | 19,87 | 1955 | 5,41 | 1977 | 2,37 | 1999 | 1,13 |
| 1934 | 20,64 | 1956 | 5,37 | 1978 | 2,30 | 2000 | 1,09 |
| 1935 | 21,03 | 1957 | 5,14 | 1979 | 2,20 | 2001 | 1,06 |
| 1936 | 20,92 | 1958 | 5,10 | 1980 | 2,07 | 2002 | 1,04 |
| 1937 | 19,81 | 1959 | 5,08 | 1981 | 1,91 | 2003 | 1,02 |
| 1938 | 19,26 | 1960 | 5,07 | 1982 | 1,75 | 2004 | 1,00 |
| | | | | | | et postérieures | |

EXEMPLE

Une maison, qui a été construite en 1970 pour un prix total de 2,02 millions LUF (50.000 euros), est à multiplier par un coefficient de 3,93. Le capital investi réévalué est donc de $3,93 \times 50.000$ euros = 196.500 euros.

Imaginons que des travaux d'amélioration ont dû être réalisés en 1994. Il faut alors multiplier le coût de ces travaux par 1,20 (= coefficient applicable pour le capital investi durant l'an 1994). Le coût réévalué de ces travaux est alors à ajouter au capital investi réévalué.

L'adaptation du loyer sous une forme ou une autre aux variations du coût de la vie constitue une mesure de pacification des relations entre locataires et bailleurs.

Cette adaptation a pour objectif d'éviter la saisine répétée des commissions des loyers. Elle peut aussi être contrebalancée par une réduction du loyer si le locataire peut invoquer devant la commission des loyers une diminution du confort du logement ou un manque d'entretien, à laquelle le bailleur est tenu. Le locataire n'est dès lors pas lésé.

b. L'adaptation périodique des loyers

Sous l'ancienne loi, la réévaluation était restée figée en matière de baux à loyer au jour de la conclusion du bail. Le système choisi par le législateur de 1987 a ainsi pu entraîner pour des maisons et des appartements identiques des loyers différents suivant l'année de la conclusion du bail. De plus, le tableau des coefficients de réévaluation était soumis à une modification biennale, tandis que l'adaptation du loyer se faisait en principe par périodes triennales.

La nouvelle loi prévoit la possibilité de réévaluer le capital investi au *jour de la conclusion du bail* ou au *jour de l'adaptation du loyer* ainsi que l'adaptation *biennale* du loyer des logements à usage d'habitation. Il est en effet utile de pouvoir faire coïncider plus facilement la date de mise à jour des coefficients de réévaluation avec celle de l'adaptation du loyer. Cette mesure amène plus d'uniformité dans le régime actuel.

Le loyer d'un logement à usage d'habitation ne peut être adapté que tous les 2 ans.

Est concerné le loyer de tout logement à usage d'habitation (soumis aux dispositions légales relatives à la fixation du loyer) fixé:

- (a) soit de l'accord des parties (locataire et bailleur),
- (b) soit par la commission des loyers,
- (c) soit en justice (p.ex. par le juge de paix).

Une période de 2 ans ne prend pas fin par suite d'un *changement de bailleur*.

Par contre, la période de 2 ans prend fin de plein droit en cas de *changement de locataire*, sauf si le nouveau locataire est soit:

- le conjoint ayant cohabité avec le locataire,
- le partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec lui,
- des descendants, ascendants ou le concubin, qui vivaient avec le locataire en communauté domestique depuis au moins 6 mois à la date du prédit changement.

Si le nouveau locataire n'est donc pas une des personnes précitées, le bailleur peut, le cas échéant, immédiatement adapter le loyer, même si la dernière période de 2 ans n'est pas encore révolue.

Le capital réellement investi réajusté, multiplié par le taux de 5 %, donne le loyer qu'un propriétaire d'un logement à usage d'habitation peut demander annuellement à son locataire, conformément à la loi.

c. La décote

Parallèlement à la réévaluation du capital investi, la loi prévoit un élément correcteur de diminution: la décote.

La décote s'applique uniquement pour les logements dont la construction remonte à **15 ans ou plus**.

Elle a pour but de tenir compte de la moins-value du logement loué par suite de la vétusté et d'inciter le bailleur à remplir régulièrement son obligation d'entretien qui lui incombe en vertu du Code civil, afin que dans l'intérêt du locataire le logement loué soit maintenu en bon état.

Ainsi, le bailleur n'est pas seulement tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toutes espèces, mais également d'entretenir la chose louée "*en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée*" (article 1719 du Code civil). Pendant la durée du bail, il doit encore faire toutes les réparations

qui peuvent devenir nécessaires, à l'exception des réparations locatives ou de menu entretien qui sont à charge du locataire (article 1754 du Code civil).

Avec la nouvelle loi, le système de la décote commence à jouer 15 ans - et non plus 20 ans - après la construction du logement. De plus, il n'y a plus de diminution d'office de 10 % du capital investi après l'écoulement de la première tranche d'âge. Pour faire coïncider le système de la décote avec les mesures d'adaptation du loyer, le texte prévoit dorénavant une diminution du capital investi réévalué de 2 % par période de 2 années supplémentaires.

Le manque d'entretien du logement de la part du bailleur est donc sanctionné par une réduction du capital investi réévalué, c'est-à-dire par une baisse du loyer.

Une exception est prévue au principe. La décote ne sera ainsi *pas* applicable *si le bailleur prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement*.

EXEMPLE 1

Une maison construite en 1970 pour un prix total de 2,02 millions LUF (50.000 euros) a, suivant le tableau des coefficients de réévaluation, un capital investi réévalué de $3,93 \times 50.000 = 196.500 \text{ €}$.

Comme la maison en question a une ancienneté de plus de 15 ans en 2006, en l'occurrence 36 ans, il faudrait en principe appliquer une décote au capital investi réévalué:

- la décote commence à jouer 15 ans après la construction de la maison, donc à partir de 1985
- pour chaque période de 2 ans supplémentaires (à partir de 1985), le capital investi réévalué est à diminuer de 2 %
 - ⇒ en 2006, 10 périodes de 2 ans supplémentaires sont révolues, donc une décote de 20 % est à appliquer au capital investi réévalué:
 $20 \% \text{ de } 196.500 = 39.300 \text{ €}$
 - ⇒ capital investi réévalué et décoté:
 $196.500 - 39.300 = 157.200 \text{ €}$
- si le bailleur n'a rien investi dans la maison, le loyer mensuel maximal qu'il peut légalement demander au locataire n'est que de:
 $157.200 \times 0,05 : 12 = 655 \text{ €}$
- si le bailleur peut cependant faire valoir des travaux d'entretien ou de réparation de 39.300 euros depuis la date de construction de la maison, aucune décote n'est à déduire; dans ce cas, le loyer mensuel maximal s'élève à:
 $196.500 \times 0,05 : 12 = 818,75 \text{ €}$.

EXEMPLE 2

Un logement avec 8 pièces construit à Luxembourg en 1931 pour un prix total de 161.360 LUF (4.000 euros) a, suivant le tableau des coefficients de réévaluation, un capital investi réévalué de $17,16 \times 4.000 = 68.640$ €.

Comme la maison en question a une ancienneté de plus de 15 ans en 2006, en l'occurrence 75 ans, il faudrait en principe appliquer une décote au capital investi réévalué:

- la décote commence à jouer 15 ans après la construction de la maison, donc à partir de 1946
- pour chaque période de 2 ans supplémentaires (à partir de 1946), le capital investi réévalué est à diminuer de 2 %
 - ⇒ en 2006, 30 périodes de 2 ans supplémentaires sont révolues, donc une décote de 60 % serait en principe à appliquer au capital investi réévalué: $60\% \text{ de } 68.640 = 41.184$ €
 - ⇒ capital investi réévalué et décoté: $68.640 - 41.184 = 27.456$ €
- si le bailleur n'a rien investi dans la maison depuis sa construction, le loyer mensuel maximal qu'il peut légalement demander au locataire n'est que de: $27.456 \times 0,05 : 12 = 114,4$ € (supposons qu'il ne s'agit pas d'un logement de luxe au sens de l'ancienne

législation (p.ex. logement avec un confort réduit): sous la loi de 1955, le bailleur aurait pu demander un loyer de: $8 \text{ (pièces)} \times 1.000 = 8.000$ LUF/mois; c'est-à-dire 198 €: par conséquent, le loyer n'augmenterait pas du fait de la nouvelle loi si le bailleur n'a rien investi dans la maison)

- si le bailleur peut cependant faire valoir des travaux d'entretien ou de rénovation de 41.184 € depuis la date de construction de la maison, aucune décote n'est à déduire; dans ce cas, le loyer mensuel maximal s'élève à: $68.640 \times 0,05 : 12 = 286$ €.

Le bailleur bénéficie également d'une *compensation* avec la décote si lesdits frais n'atteignent pas, dans la masse de ses investissements, le montant correspondant de la décote. Le texte de la loi le précise maintenant explicitement.

Si ces frais devaient dépasser le montant de la décote, ils seront *reportés* sur les décotes ultérieures.

Avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, la partie « terrain » du capital investi était 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 pour le calcul de la décote. Il en est d'ailleurs de même en matière fiscale où le terrain n'est pas pris en compte pour le calcul de l'amortissement. Par conséquent, seulement le coût de la construction initiale et de ses dépendances ainsi que les travaux d'amélioration sont dorénavant à prendre en considération pour le calcul de la décote.

Avec un capital investi, réévalué et décoté, le loyer mensuel maximal se calcule comme suit:

Loyer mensuel maximal = (capital investi réévalué – décote) x 0,05 : 12

- ⇒ **Faculté pour le bailleur d'adapter le loyer: tous les 2 ans**
- ⇒ **Mise à jour du tableau des coefficients de réévaluation: tous les 2 ans**
- ⇒ **Décote (à partir de 15 ans d'ancienneté) à déduire par périodes de 2 ans**

3. LES LOGEMENTS DE LUXE

Les logements de qualité supérieure sont communément appelés logements de luxe ou de grand luxe.

A l'instar de la loi de 1955, la nouvelle loi prévoit l'exclusion des logements de qualité supérieure des dispositions protectrices relatives à la fixation du loyer et des charges. Les dispositions sur la fixation du loyer ne s'appliquent donc pas aux logements de luxe. Les locataires de tels logements ne doivent en effet pas être protégés spécialement.

Vu l'absence d'une définition moderne de la notion de logements de luxe dans la loi de 1955 et compte tenu des difficultés rencontrées dans la pratique, la nouvelle loi prévoit une redéfinition de la notion des logements de luxe.

En effet, l'article 5 de l'ancienne loi de 1955 précisait que les « *maisons de maître, villas et appartements avec confort moderne, comprenant, en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins 7 pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage* » ne sont pas soumis aux dispositions légales relatives à la fixation du loyer.

Or, ce n'est pas nécessairement le nombre des pièces qui est décisif pour la détermination du niveau de qualité, mais plutôt l'équipement des diverses pièces, étant donné que de nos jours, il n'est pas exceptionnel qu'un simple studio soit équipé d'une façon luxueuse, alors qu'un appartement à grande surface pourrait se trouver dans un état plus modeste, voir délabré faute d'entretien.

Il convient cependant non seulement de prévoir une définition claire et précise de la notion de logements de luxe - pour ainsi éviter des interprétations nombreuses de la loi par les cours et tribunaux -, mais également d'assurer, dans la mesure du possible, une application pratique facile du texte.

Les critères qualitatifs les plus facilement vérifiables en pratique pour déterminer si un logement est à considérer comme un logement de luxe ou non, tout en évitant un recours trop fréquent à des expertises, sont dès lors à privilégier (p.ex. situation et surface (par pièce) du logement et du terrain, coût d'investissement moyen par m³ construit et/ou par m² de surface habitable).

Pour définir les logements de luxe, l'article 6 de la nouvelle loi retient 2 variantes du critère coût. Ne sont dorénavant *pas* soumis aux règles légales sur la fixation du loyer:

- *les logements dont le loyer mensuel est supérieur à 269 € (= valeur au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948)*

au 1^{er} janvier 1948:
indice = 100 ⇒ 269 €

septembre 2006:
indice = 705, 31 ⇒ 1.897 €

Comme le montant légal varie en fonction de l'indice du coût de la vie, le loyer mensuel du logement doit, pour le mois de septembre 2006, notamment être supérieur à 1.897 € pour que ce logement puisse être considéré comme un logement de luxe.

- *les logements dont le capital investi dans la construction:*
 - *par m² de surface utile d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 € (= valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970);*
 - *par m² de surface utile d'habitation des maisons unifamiliales est supérieur à 450 € (= valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970).*

copropriété:
1970: indice = 100 ⇒ 618 €
par m² de surface utile

2005: indice = 613,32 ⇒ 3.790 €
par m² de surface utile

maison:
1970: indice = 100 ⇒ 450 €
par m² de surface utile d'habitation
2005: indice = 613,32 ⇒ 2.760 €
par m² de surface utile d'habitation

- * S'il s'agit d'un logement dans un immeuble en copropriété, c'est-à-dire d'un logement soumis à la législation portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (*loi modifiée du 16 mai 1975*), la loi considère ce logement comme un logement de luxe si le capital investi, réévalué et décoté, par m² de surface utile est supérieur à 618 euros, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970. Pour l'année 2005 (avec un indice moyen annuel de 613,32), il faut un capital investi, réévalué et décoté, par m² de surface utile supérieur à 3.790 € (618 x 6,1332).

La *surface utile* est calculée conformément aux dispositions de la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété (législation relative au « *cadastre vertical* », article 3 du *règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété*). La surface utile d'un lot privatif distinct dans un immeuble soumis au statut de la copropriété est consti-

tuée par la surface réelle à l'intérieur des gros murs, l'épaisseur des murs mitoyens entre lots (privatifs) contigus étant comptée pour la moitié dans chaque lot, sans déduction des cloisons intérieures (mais déduction des gaines et trémies techniques communes).

- * S'il s'agit d'une maison unifamiliale, c'est-à-dire d'un logement non-soumis au statut de la copropriété, la loi la considère comme un logement de luxe si le capital investi par m² de surface utile d'habitation est supérieur à 450 euros, valeur au nombre indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970. Pour l'année 2005 (indice moyen annuel = 613,32), il faut un capital investi, réévalué et décoté, par m² de surface utile d'habitation supérieur à 2.760 € (450 x 6,1332).

Dans ce cas, la *surface utile d'habitation* est calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, en l'occurrence l'article 7, paragraphe (3), du *règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*.

La surface utile d'habitation comprend l'entièreté de la surface de logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, c'est-à-dire la cuisine, la salle de bains, le living/séjour, les chambres, les escaliers, etc. Les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes sont à prendre en considération à condition que la hauteur minimum de la mansarde soit (en moyenne) d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une fenêtre d'au moins 0,50 mètre sur 0,75 mètre.

Sont exclus les garages, les ateliers ou autres dépendances professionnelles, les caves et greniers (au sens de débarras) non-utilisés à des fins d'habitation.

Il suffit que l'un des 2 seuils soit dépassé pour qu'un logement puisse être considéré comme logement de luxe: il faut donc *soit* un dépassement de la limite du loyer mensuel, *soit* un dépassement de la limite du capital investi par m² de surface utile, respectivement de surface utile d'habitation.

La charge de la preuve du dépassement d'un des seuils fixés par la loi incombe au bailleur.

La solution retenue présente l'avantage d'une application pratique facile du texte, sans recours obligatoire à un expert.

Quelques exemples pour expliquer l'application pratique de la nouvelle définition:

EXEMPLE 1

Un bailleur donne un logement en bail pour un loyer de 1.950 euros par mois, y non-compris les charges, à un moment où l'indice général du coût de la vie est de 705,31 (septembre 2006).

Pour qu'il s'agisse d'un logement de luxe au sens de la loi, il faut notamment que le montant du loyer mensuel dépasse 269 €, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948. Avec un indice de 705,31, il doit dépasser 1.897,2839 €.

Le loyer mensuel est donc supérieur au seuil fixé par la loi et les articles 3 à 5 de la loi ne sont, en principe, pas applicables. Pour que le logement puisse être considéré comme un logement de luxe, il faut cependant que le contrat de bail contienne en plus une clause stipulant qu'il s'agit d'un logement au sens de l'article 6 et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5 de la loi, et il faut que le logement soit de confort moderne, non-standard.

EXEMPLE 2

Un appartement avec confort moderne et non-standard, soumis au statut de la copropriété, a été construit entre février 2004 et juillet 2005

avec un capital investi de 3.600 € par m² de surface utile.

Le texte légal prévoit une limite de 618 € par m² de surface utile, valeur au nombre 100 de l'indice du coût de la construction en 1970.

En 1970, la valeur de l'indice des prix de la construction était 100.

En novembre 2006, le dernier indice moyen annuel des prix de la construction publié par le STATEC était 613,32 (= indice moyen annuel de 2005).

Pour le logement en question, la limite légale du capital investi par m² de surface utile est donc de: $618 \times 6,1332 = 3.790,3176$ €.

Pour les années 2004 et 2005, le coefficient de réévaluation est actuellement de 1,00. Il n'a donc aucune influence sur le calcul du capital investi réévalué.

Etant donné que le capital investi réévalué dans le logement (3.600 €/m²) ne dépasse pas la limite légale prévue pour un tel type de logement construit au cours des années 2004 et 2005, le logement tombe sous le champ d'application des dispositions légales sur la fixation du loyer. Il ne peut donc s'agir d'un logement de luxe au sens de la loi. Le loyer demandé par le bailleur pour un tel logement

ne peut être supérieur à un taux annuel de 5 % du capital investi.

EXEMPLE 3

Une maison unifamiliale de luxe avec 160 m² de surface utile d'habitation a été construite en 1960 avec un capital investi de 50.000 euros. Cette maison a été complètement réaménagée et modernisée en 1995 pour un montant de 50.000 euros.

Le texte légal prévoit une limite du capital investi de 450 € par m² de surface utile d'habitation, valeur au nombre 100 de l'indice du coût de la construction en 1970.

En novembre 2006 (= date d'édition de la présente brochure), le dernier indice moyen annuel des prix de la construction publié par le STATEC était 613,32 (c'est-à-dire l'indice moyen annuel de 2005). Pour le logement en question, la limite légale du capital investi par m² de surface utile est alors de: $450 \times 6,1332 = 2.759,94$ €.

Il faut donc notamment que le montant total du capital investi par m² de surface utile d'habitation soit supérieur à 2.759,94 euros pour que la maison en question puisse être considérée comme un logement de luxe au sens de la loi.

Le coefficient de réévaluation pour la période de 1960 à 2006 est de 5,07.

Le capital initialement investi en 1960 était de 50.000 euros.

En 2006, le capital initialement investi réévalué est de: $50.000 \times 5,07 = 253.500$ euros (N.B. Nous partons de l'hypothèse qu'aucune décote n'est à déduire).

En 1995, il y a eu réaménagement et modernisation de la maison pour 50.000 €. En appliquant le coefficient de réévaluation pour la période de 1995 à 2006 (1,18), on arrive à un capital investi (supplémentaire) réévalué de 59.000 €.

Montant total du capital investi réévalué: $253.500 + 59.000 = 312.500$ €.

Le montant total du capital investi par m² de surface utile d'habitation est donc de: $312.500 : 160 = 1.953,125$ €.

Ce montant est donc inférieur au seuil légal de 2.759,94 euros (pour novembre 2006). Par conséquent, la maison unifamiliale n'est pas un logement de luxe au sens de la loi. Elle tombe sous le champ d'application des règles légales sur la fixation du loyer.

De plus, le contrat de bail doit obligatoirement contenir une clause qui stipule clairement et expressément:

- (1) qu'il s'agit d'un logement de luxe au sens de la loi; et
- (2) qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5 de la loi (= dispositions sur la fixation du loyer et des charges).

Par conséquent, si le contrat de bail ne contient pas cette mention, les règles légales sur la fixation du loyer s'appliquent au contrat de bail concerné. Le logement n'est alors pas à considérer comme un logement de luxe, même si le loyer mensuel du logement en question est supérieur à 1.897 € (avec l'indice du coût de la vie de septembre 2006).

Cependant, un logement de luxe ne se définit pas par le seul critère du coût du loyer ou du prix de construction du logement. Un tel logement doit également disposer d'un certain *confort moderne, non-standard*, étant donné qu'il s'adresse à une clientèle exigeant un certain confort dépassant le nécessaire et l'utile. Des critères qualitatifs devront donc jouer pour que la définition de la notion de logements de luxe réponde aux exigences actuelles. Un large pouvoir d'appréciation revient à cet effet aux commissions des loyers et aux tribunaux.

La fixation du loyer de la catégorie des logements de luxe est laissée à la libre discrétion des parties concernées. En conséquence, le contrat de bail d'un logement de luxe peut contenir une *clause de valeur* prévoyant, par exemple, l'adaptation du loyer à l'indice des prix à la consommation.

Les locataires de logements de luxe ne bénéficient pas de la *prorogation automatique légale des baux*.

4. LES CONTRATS DE BAIL CONCLUS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA NOUVELLE LOI

Il convient d'assurer aux propriétaires-bailleurs de logements d'avant-guerre un rendement équitable en fonction de leurs investissements dans l'immobilier.

Selon une étude réalisée par le Ministère du Logement en 2005, lorsque le bailleur n'a rien ou peu investi dans le logement d'avant-guerre, le loyer de ce logement d'avant-guerre n'augmente pas du fait de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, il peut même diminuer et ceci notamment par le biais des décotes et coefficients de réévaluation s'appliquant dorénavant

également aux logements d'avant-guerre lors du calcul du capital investi dans ces logements (voir exemples aux pages 33 et 34).

1^{er} novembre 2006 = date d'entrée en vigueur de la nouvelle législation

Des dispositions transitoires sont prévues dans la nouvelle loi afin de ne pas voir confrontés des locataires de logements d'avant-guerre du jour au lendemain à des augmentations sensibles de loyer.

- Ainsi, le bailleur ne peut adapter le loyer convenu avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi au niveau résultant de l'application de celle-ci qu'après une notification écrite préalable au locataire, pour permettre à ce dernier de vérifier la pertinence de l'adaptation du loyer.
- Chaque locataire ayant conclu un contrat de bail - à durée déterminée ou à durée indéterminée - avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi peut alors dénoncer le contrat de bail endéans un délai de 3 mois à partir de date de la demande en augmentation du loyer du bailleur.

Par conséquent, le locataire dispose d'un délai de réflexion de 3 mois pour dénoncer le contrat de bail. En cas de contrat de bail à durée déterminée, il est en droit de dénoncer unilatéralement le bail avant le terme prévu au contrat.

En cas dénonciation du bail par le locataire, les dispositions sur la prorogation légale des loyers ou sur les sursis ne sont plus applicables. Le locataire ne pourra donc plus bénéficier d'un délai de résiliation supplémentaire ou d'un quelconque sursis.

- Si le locataire ne dénonce pas le contrat de bail et si l'augmentation du loyer demandée dépasse 10 %, la hausse ne peut s'appliquer que par tiers annuels, c'est-à-dire le montant du loyer à payer par le locataire ne pourra être augmenté par le bailleur que d'1/3 de la hausse par an, et ceci à compter du jour de la demande en augmentation du loyer. Le locataire disposera donc de 3 ans avant de devoir payer le montant total de la hausse du loyer résultant de l'application des nouvelles dispositions en matière de fixation du loyer.

En cas d'augmentation du loyer de plus de 10 % suite à une décision de la commission des loyers ou sur un recours en justice, la hausse du loyer s'applique également par tiers annuels. Dans ce cas, le locataire a

aussi le droit de dénoncer le bail, nonobstant toute convention contraire, moyennant un délai de résiliation de 3 mois.

L'équité exige en effet que le locataire qui du fait de la loi se voit imposer une augmentation du loyer, bénéficie du droit de résiliation. Il est bien entendu que ce bénéfice n'est accordé qu'aux locataires de logements à usage d'habitation visés par la présente loi.

L'application d'une hausse du loyer par tiers annuels constitue une mesure sociale destinée à éviter des cas de rigueur.

Pour les contrats en cours, la nouvelle loi prévoit encore les dispositions transitoires suivantes:

- Les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la loi et portant sur des logements de luxe au sens de l'ancienne législation de 1955 continuent à courir jusqu'à l'expiration du bail. Ils ne doivent donc pas respecter les conditions prescrites par la nouvelle loi pour les logements de luxe.
- Les modifications apportées au Code civil (p.ex. dispositions sur le bail commercial, délais de résiliation de droit commun) s'appliquent aux contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi.



Section 3. - LES CHARGES LOCATIVES

A côté du loyer proprement dit, le bailleur peut mettre à charge du locataire les montants des charges locatives qu'il justifie avoir payés pour le compte du locataire.

Le bailleur ne peut cependant se borner à lui présenter un décompte général. Pour satisfaire aux exigences de la loi, le bailleur est tenu de produire également les quittances/factures - ou une copie de celles-ci - relatives aux dépenses avancées, justifiant ainsi avoir déboursé des frais incombant au locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que:

- les frais exposés pour la consommation d'énergie,
- les frais exposés pour l'entretien courant du logement et des parties communes,
- les frais exposés pour les menues réparations,
- les taxes liées à l'usage du logement.

Selon l'article 1754 du Code civil, les réparations locatives ou de menu entretien incombant au locataire sont, s'il n'y a pas de clause contraire dans le contrat de bail, « *celles désignées par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire:*

- *aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées,*
- *au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre;*
- *aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés;*
- *aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu;*
- *aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures ».*

Quelques exemples tirés de la jurisprudence:

- ascenseur: frais d'entretien à charge du locataire, mais uniquement à proportion de son utilité pour celui-ci (il ne doit pas y participer s'il habite au rez-de-chaussée);

- boîte aux lettres: étant à l'usage du locataire, il l'entretient et la protège; il doit donc supporter le coût des travaux de peinture à la boîte aux lettres;

- chauffage, éclairage, consommation d'eau ou de gaz: le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifiera avoir payés lui-même pour le compte du locataire;

- cheminée: le ramonage des cheminées est à charge du locataire;

- frais de gérance: ne sont à mettre à charge du locataire que dans la mesure où ils ont été exposés pour son compte, c'est-à-dire ceux ayant eu pour but de couvrir des obligations à charge du locataire; lorsque le propriétaire-bailleur entend mettre une partie des frais de gérance à charge du locataire, il doit prouver si et dans quelle proportion le gérant a agi dans l'intérêt du locataire;

- jardin et cour: les frais d'entretien pour le jardin et la cour constituent des frais d'entretien relatifs à un accessoire du logement et sont à charge du locataire;

- lecture des calorimètres: les frais de lecture des calorimètres sont à charge du propriétaire-bailleur alors que c'est au bailleur qu'il appartient d'établir le décompte détaillé des frais de chauffage;

- nettoyage des parties communes dans une copropriété: à charge du locataire au prorata de la surface qu'il occupe;

- papiers peints: le bailleur est tenu du renouvellement des papiers peints détériorés par l'usage normal, la vétusté ou toute autre cause non imputable au locataire;

- remboursement de travaux que le locataire a fait exécuter pour le compte du bailleur: seulement si le locataire peut prouver que ces travaux étaient urgents, indispensables et exécutés aux moindres frais;

- revêtements au sol: le bailleur doit remplacer les revêtements au sol détériorés par l'usage normal, la vétusté ou toute autre cause non imputable au locataire;

- toits: sauf convention contraire ou faute, les réparations aux toits incombent au bailleur;

- toitures, gouttières, chéneaux et plates-formes: le bailleur doit les réparer et nettoyer, sauf convention contraire;

- trottoirs: la réparation et l'entretien des trottoirs extérieurs sont à charge du bailleur, sauf le nettoyage; la réparation des trottoirs intérieurs est assimilée à celle des pavés des cours non-carrossables; le locataire est responsable des dégâts causés par des coups chocs ou charges anormales; il ne peut y

faire monter ses véhicules; s'il dégrade les carreaux pavés ou pourtours, il les répare;

- les réparations locatives occasionnées par vétusté ou force majeure n'incombent pas au locataire;

- les conventions dérogatoires aux dispositions légales régissant les droits et obligations des parties en matière de louage des choses sont d'interprétation restrictive; dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé (le bailleur) et en faveur de celui qui a contracté l'obligation (le locataire).

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Toutefois, il peut se révéler que le bailleur demande dans le contrat de bail le versement d'acomptes pour charges locatives dont le montant y fixé diffère largement des frais réellement exposés par le locataire. La nouvelle législation prévoit dès lors la possibilité d'adaptations du montant des acomptes au cours du bail.

Des dispositions nouvelles ont été prévues pour les logements locatifs soumis au statut de la copropriété.

Il convient de rappeler que tant le propriétaire que le locataire sont obligés de respecter les dispositions du règlement de copropriété.

De nombreux litiges sont apparus du fait que le bailleur soumet au locataire un décompte qu'il était obligé lui-même de régler au syndicat des copropriétaires et qui correspond à sa quote-part dans un décompte voté en assemblée générale des copropriétaires. Il s'est révélé au cours des dernières années que certains locataires exigent un contrôle de toute la comptabilité d'une résidence par un expert pour imposer ainsi au bailleur la preuve de la régularité des paiements effectués au syndicat des copropriétaires. Or, ces exigences se sont révélées le plus souvent exagérées et parfois même de mauvaise foi. Si le bailleur était obligé de payer une facture d'eau qui lui fut soumise par l'administration communale, le paiement de cette facture valait comme justificatif pour exiger le remboursement par le locataire, même si la consommation était incorrecte.

Les décomptes dressés par les sociétés chargées à effectuer le calcul de la consommation de chauffage et d'eau chaude ne sont pas mis en doute alors que les décomptes établis par un mandataire du syndicat des copropriétaires, à savoir le syndic, sont régulièrement querellés et ont donné lieu à des procès longs et coûteux. La loi prévoit que dorénavant les postes mentionnés dans le décompte des frais approuvés en assemblée

générale des copropriétaires sont présumés justifiés et échus. Il s'agit d'une présomption simple qui peut être renversée par la preuve contraire.

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.

La nouvelle législation permet aussi la fixation forfaitaire des acomptes sur charges.

Afin de réduire devant les tribunaux le nombre des affaires portant sur des discussions interminables au sujet des décomptes pour frais locatifs, il a paru opportun de confirmer dans le texte légal certaines décisions judiciaires qui ont accepté le montant forfaitaire des avances sur charges.

De plus, 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.

Du moment que ces avances sur charges ne correspondent pas à un loyer déguisé ou à une clause de valeur permettant de contourner les dispositions impératives de la loi, il doit être possible aux parties de prévoir un montant forfaitaire sur les avances des frais et charges locatives. Les procès qui ont résulté de telles discussions étant toujours longs et coûteux, l'une et l'autre des parties se voyant obligée de charger un avocat de la défense de ses intérêts pour un litige dont le montant ne dépasse guère un montant de quelques centaines d'euros.

La loi prévoit néanmoins un *garde-fou*: il faut que le forfait corresponde à la consommation et aux charges normales du locataire.

La possibilité de l'adapter au cours du bail est donnée. En effet, il faut éviter que le locataire soit obligé à la fin de l'exercice de devoir payer un décompte parfois amer au vu de la variation des prix des combustibles que les autorités ont pu constater au cours des dernières années. De même, il se peut que le bailleur constate que le locataire consomme une quantité anormale d'eau et d'électricité par rapport à d'autres ménages et à ce qui peut être raisonnablement estimé d'avance. Une telle adaptation est dès lors dans l'intérêt des deux parties.



Section 4. - LA GARANTIE LOCATIVE

Le bailleur peut exiger le paiement d'une garantie locative lors de la conclusion du bail.

Elle peut prendre différentes formes:

- une somme d'argent remise au bailleur lors de la conclusion du bail,
- une garantie bancaire,
- une garantie locative fournie par l'Etat (en effet, sous certaines conditions, le Ministère du Logement peut accorder une aide au financement d'une garantie locative, voir page 163).

Le montant de la garantie locative ne peut en aucun cas dépasser 3 mois de loyer.

La nouvelle loi a étendu le champ d'application de la garantie locative non seulement au paiement du loyer et des dégradations éventuelles des lieux loués, mais également aux autres obligations découlant du contrat de bail.

La garantie locative est donc destinée à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui peut naître du contrat de bail comme, par exemple:

- le défaut de paiement de charges locatives,
- la résolution pour inexécution fautive,
- l'indisponibilité des lieux,
- le non-respect par le locataire de l'obligation de maintenir le logement en bon état.

Il s'agit donc d'une sûreté destinée à permettre au bailleur de se faire payer les sommes dues. Le locataire ne peut imputer le montant de la garantie sur les derniers loyers, puisque que de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au locataire, de la garantie locative stipulée au contrat de bail.

La nouvelle loi prévoit une mesure en faveur du locataire qui ne lèse pas le bailleur. Il est clair que la stipulation d'une garantie locative constitue une revendication légitime de la part du bailleur. La possibilité de donner dorénavant au locataire le droit de remplacer - même en cours de bail - la garantie locative sous forme d'une somme d'argent remise au bailleur lors de la conclusion du bail par celle d'une garantie bancaire (p.ex. caution bancaire, dépôt sur un compte productif d'intérêts) peut réduire la charge financière du locataire. La garantie

locative devrait être utilisée pendant la période du blocage de telle manière qu'elle soit productive d'intérêts.

Dans tous les cas où le bailleur exige une garantie locative, l'établissement d'un état des lieux contradictoire est obligatoire avant l'eménagement du locataire dans le logement et non plus lors de la conclusion du bail. En effet, il arrive parfois que les lieux sont encore occupés par un autre locataire au jour de la conclusion du bail.

L'établissement d'un constat écrit et contradictoire des lieux doit être dûment signé par les deux parties au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire (lors de la remise des clés).

En l'absence de ce constat, la garantie locative ne pourra être utilisée pour le paiement des dégradations éventuelles du logement loué.

La jurisprudence a retenu dans ce contexte que l'état des lieux ne se présenterait pas nécessairement sous la forme d'un document distinct du contrat de bail, mais qu'il pourrait résulter d'un échange de correspondance ou d'une clause du contrat. Ainsi, l'état des lieux contradictoire résulterait à suffisance de droit de la clause du contrat aux termes de laquelle les parties ont reconnu et constaté expressément que le logement se trouverait « *en état*

parfait et absolument neuf ». La jurisprudence en a conclu que la garantie locative pouvait partant valoir pour couvrir d'éventuelles dégradations locatives.

La validité de la garantie locative devrait prendre fin au plus tard 6 mois après la date où le bail a pris fin, étant donné que le délai usuel pour établir le décompte final des charges est de 6 mois. Les garanties locatives sous forme de garantie bancaire prévoient en général ce délai.



Section 5. - LE RÈGLEMENT DES LITIGES ENTRE LOCATAIRE ET BAILLEUR

Parfois, il existe un désaccord entre le bailleur et le locataire sur la fixation du loyer, et ceci surtout dans des cas où le bailleur demande une augmentation du loyer. Dans la plupart des cas, le bailleur et le locataire trouvent un arrangement à l'amiable.

Cependant, dans les cas où les parties ne trouvent pas d'accord, le bailleur peut décider d'introduire une demande en augmentation du loyer devant la commission des loyers. Le locataire peut, de son côté, demander à la commission des loyers une réduction du loyer.

Avant de pouvoir adresser une requête à la commission des loyers, il faut cependant que le réclamant notifie d'abord son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la demande devant la commission des loyers.

Une sanction est donc maintenant prévue dans la nouvelle loi. Etant donné qu'une requête adressée à la commission peut créer une situation conflictuelle importante, il est opportun d'imposer dorénavant aux parties une tentative d'arrangement préalable à la convocation de la commission des loyers.

Seulement si aucun accord n'a pu être trouvé endéans 1 mois après la prédite notification (il est recommandé de la faire par lettre recommandée), le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Ce collège des bourgmestre et échevins transmettra alors la demande à la commission des loyers compétente.

LES COMMISSIONS DES LOYERS

1. LA « PROFESSIONNALISATION » DES COMMISSIONS DES LOYERS

Les commissions des loyers constituent un instrument utile de règlement à l'amiable des conflits.

En effet, elles présentent une grande utilité pratique car beaucoup de litiges se terminent par des arrangements au lieu de faire l'objet d'un procès en justice. L'institution des commissions des loyers a ainsi eu comme effet de décharger les tribunaux de bon nombre d'affaires et leur maintien se justifie donc amplement.

Une commission des loyers n'est pas une instance juridictionnelle (tribunal), mais une instance de conciliation.

Sous l'ancienne loi, chaque commune du Grand-Duché était obligée d'avoir au moins une commission des loyers.

Or, comme il existe bon nombre de petites communes rurales où il n'y a que très rarement une affaire relevant de la compétence de la commission des loyers, il convient de ne plus maintenir cette obligation. En effet, la grande majorité de ces affaires ne concerne que les commissions des loyers de quelques grandes communes du pays.

Il a ainsi paru utile de réformer et de regrouper les commissions des loyers pour garantir l'objectivité et pour assurer un fonctionnement plus professionnel.

A cet effet, la loi fait une distinction entre les « grandes » et les « petites » communes. La limite est fixée à 6.000 habitants.

Ont eu à la date du 1^{er} janvier 2006 plus de 6.000 habitants les 18 communes suivantes:

- Luxembourg (76.620),
- Esch-sur-Alzette (28.195),
- Differdange (19.015),
- Dudelange (17.758),
- Pétange (14.735),
- Sanem (14.015),
- Hesperange (11.743),
- Bettembourg (9.277),
- Schifflange (8.166),
- Kayl (7.429),
- Ettelbruck (7.375),
- Mersch (7.373),
- Bascharage (7.184),
- Mamer (6.926),

- Walferdange (6.635),
- Strassen (6.316),
- Diekirch (6.172),
- Mondercange (6.113).

Une commune est à considérer comme une commune ayant plus de 6.000 habitants si le dépassement de la limite de 6.000 habitants pour une commune donnée résulte de données officielles publiées par le STATEC.

Pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, il est préférable de ne prévoir qu'un nombre restreint de commissions des loyers. Pour des raisons notamment de transparence, la zone de compétence territoriale ainsi que le siège de ces commissions des loyers seront fixés dans le cadre d'un règlement grand-ducal.

Vu que ce règlement grand-ducal ne sera d'application qu'après l'entrée en vigueur de la loi, la nouvelle législation a prévu une *disposition transitoire*: l'ancien article 6 de la loi de 1955 sur les commissions des loyers restera applicable aussi longtemps que ce règlement grand-ducal n'est pas entré en vigueur. Par conséquent, jusqu'à l'entrée en vigueur de ce règlement, les commissions des loyers fonctionneront encore suivant les règles prévues par la loi de 1955 en ce qui concerne le nombre, la composition et les frais de fonctionnement des commissions des loyers.

Chaque commission des loyers doit être composée, comme dans le passé, de 3 membres effectifs, à savoir un président et deux assesseurs. Trois membres suppléants devront également être nommés. La durée de leur mandat renouvelable est de 6 ans et va de pair avec les mandats des membres des conseils communaux. Afin de garantir les compétences nécessaires, il serait évidemment souhaitable que le président de la commission, respectivement son suppléant, dispose d'une formation appropriée ou au moins d'une bonne expérience en la matière.

Pour toutes les communes de 6.000 habitants ou plus, les membres de chaque commission sont nommés par le conseil communal, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. 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. Le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux. Les indemnités et frais de fonctionnement de ces commissions sont à charge des communes respectives. Le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, les membres des commissions des loyers sont nommés, démissionnés, révoqués

et remplacés suivant des dispositions inspirées de celles prévues pour les membres du comité d'un syndicat de communes par l'article 7 de *la loi du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes*. En effet, pour les communes en question, il n'y aura qu'un nombre limité de commissions des loyers. La composition de ces commissions des loyers peut comprendre des membres résidant dans des communes différentes situées dans la zone de compétence territoriale concernée. 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 est de même de leurs suppléants respectifs. Le secrétaire de la commission est désigné par le président parmi les fonctionnaires du commissariat de district. Un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège 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. 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 faut pourvoir au remplacement du poste vacant dans un délai de 3 mois. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

Etant donné la rareté des affaires relevant de la compétence des commissions des loyers dans ces communes de moins de 6.000 habitants et pour simplifier dans la mesure du possible la répartition des frais entre les différentes communes concernées, les indemnités et frais de fonctionnement de chaque commission sont répartis d'une façon égale entre ces communes. Par conséquent, lorsqu'une commission est compétente territorialement pour 6 communes, chaque commune est tenue de payer un sixième (1/6) des indemnités et frais de fonctionnement de la commission.

Les montants des indemnités revenant aux membres et secrétaires de toutes les commissions des loyers seront fixés par la voie d'un règlement grand-ducal.

2. LA PROCÉDURE DEVANT LA COMMISSION DES LOYERS

La commission des loyers ne peut connaître que des litiges relatives à la fixation du loyer et des charges locatives.

Toute demande en augmentation ou en diminution de loyer devant la commission des loyers est irrecevable *pendant les 6 premiers mois du bail*.

Dès lors, un locataire ayant accepté lors de la conclusion du bail un certain montant du loyer ne peut pas immédiatement après la signature du contrat de bail tenter une action en diminution du loyer devant la commission des loyers. En effet, si deux parties tombent d'accord sur les modalités d'un contrat et le signent, il serait difficilement tolérable de pouvoir le contester directement le jour après, surtout en matière de bail à loyer où le locataire est fortement protégé dès le jour où il a emménagé dans le logement. Pour des raisons notamment de sécurité juridique, il convient de prévoir un délai. Si le locataire estime que le loyer exigé par le bailleur dans le contrat de bail ne respecte pas les dispositions légales prescrites en matière de fixation du loyer, il devra attendre un délai de 6 mois avant de pouvoir commencer la procédure.

Même si la procédure devant la commission des loyers n'est pas une procédure judiciaire, mais une procédure en recherche d'une conciliation entre les parties, elle doit néanmoins respecter un minimum de règles pour assurer le droit de la défense et le principe du contradictoire.

Le locataire et le bailleur doivent être convoqués par la commission des loyers par lettre recommandée avec accusé de réception, contenant:

- le jour, l'heure et le lieu pour se présenter devant la commission des loyers, et
- une copie de la requête introductive du réclamant.

La nouvelle loi prévoit maintenant des délais de convocation et des modalités de convocation, qui, sans être trop contraignants, répondent à des exigences de sécurité juridique.

La convocation doit ainsi se faire à personne (au moins à huitaine), et si une des parties n'a pas pu être touchée personnellement, la commission des loyers est obligée de procéder à une reconvoction (à quinzaine), laquelle ne doit plus être reçue personnellement par toutes les parties.

Il a été constaté trop souvent que l'une ou l'autre des parties essayait d'avoir un quelconque avantage en introduisant sa requête quelques jours avant le départ en vacances de l'autre partie, ce qui enlevait à l'autre partie la possibilité de faire valoir ses arguments devant un organisme non-judiciaire comme la commission des loyers. Il a aussi été constaté à de nombreuses reprises que la partie adverse est convoquée devant la commission des loyers sans qu'elle a obtenu une copie de la requête.

Or, c'est justement la requête devant la commission des loyers qui limite l'étendue des débats et dès lors il semble que c'est un droit fondamental pour la partie défenderesse de connaître l'amplitude exacte de la demande.

Les parties comparaitront en personne ou par fondé de pouvoir (personne ayant le pouvoir pour agir pour l'autre, p.ex. un avocat) devant la commission des loyers aux jour et heure indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations.

La commission des loyers peut procéder à une visite des lieux loués. Elle peut charger exceptionnellement un expert/consultant pour éclaircir l'une ou l'autre des questions soulevées devant la commission des loyers. Les frais engendrés par une expertise ne sont pas à charge de la commission, mais à charge des parties selon l'issue de l'affaire. La partie requérante doit cependant faire l'avance des frais.

En cas de conciliation, le procès-verbal de la commission contiendra les conditions de l'arrangement. Il doit alors être 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 conformément aux dispositions de la loi.

La copie du procès-verbal de la commission, lequel doit être dûment signé par les membres de la commission, sera envoyée par lettre recommandée aux parties. En cas de détermination du loyer, le procès-verbal doit contenir l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer.

Cette lettre recommandée doit dorénavant également contenir les indications suivantes:

- l'existence du recours ouvert contre la décision;
- le délai imparti pour l'intenter;
- l'autorité ou la juridiction à laquelle le recours doit être adressé;
- la manière dans laquelle le recours doit être introduit, notamment s'il doit être introduit par l'intermédiaire d'un avocat ou non.

Si ces informations ne sont pas données, le délai pour introduire un recours contre la décision de la commission des loyers ne commence pas à courir. Il convient en effet d'éclaircir les parties sur les droits et moyens qu'ils ont de par la loi pour agir éventuellement contre une décision de la commission des loyers.

La commission est tenue de rendre sa décision dans un délai de 3 mois à partir du jour de la transmission de la demande à la commission.

Si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.

La décision de fixation du loyer par la commission des loyers (ou par le juge de paix) peut produire ses effets rétroactivement à partir du 1^{er} terme de loyer venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins a été saisi de la requête en diminution ou en augmentation du loyer.

Le texte prévoit une autre nouveauté: les parties ont maintenant la possibilité de charger la commission des loyers d'une mission d'arbitrage. En cas d'arbitrage, la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe.

Les décisions de la commission des loyers, prises sur base de critères légaux et réglementaires, n'ont pas le caractère d'une décision judiciaire. Elles ne peuvent partant acquiescer l'autorité de chose jugée. Ces décisions ne tirent leur force obligatoire que de l'acceptation expresse ou tacite qui en est faite par les parties.

LES RECOURS DEVANT LES INSTANCES JUDICIAIRES

Contre la décision de la commission des loyers, chacune des parties peut introduire un recours devant le juge de paix du lieu de situation du logement locatif.

Le délai pour intenter ce recours devant le juge de paix a été prolongé de 15 jours à 1 mois. Le délai ancien était trop court.

Le délai d'1 mois commence à courir à partir du jour de la notification de la décision aux parties par lettre recommandée et non à partir du jour de la décision prise par la commission des loyers.

Si une partie (p.ex. le bailleur) n'a pas introduit d'action contre cette décision dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission, elle est censée l'avoir acceptée (y compris les frais éventuels à sa charge) et elle ne pourra ultérieurement en cours d'instance, dans le cadre d'un recours introduit contre la décision de la commission des loyers par le locataire, conclure à l'augmentation ou la modification du loyer. L'absence de recours contre la décision dans le délai prescrit d'1 mois fait donc présumer de manière irréfragable l'ac-

ceptation de la décision de la commission des loyers par les parties. Il y a donc maintenant davantage de sécurité juridique.

Sous réserve de quelques ajustements, les dispositions légales sur le règlement des litiges devant le juge de paix prévues par la loi de 1955 ont été reprises dans la nouvelle loi.

En ce qui concerne les recours en justice en matière de bail à loyer, il convient de retenir principalement ce qui suit:

- *compétence matérielle*: le juge de paix est compétent pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, même si le titre est contesté; il convient de rappeler qu'en cas de litige relatif à la fixation du loyer, il faut cependant d'abord intenter une procédure devant la commission des loyers avant de pouvoir s'adresser au juge de paix;
- *compétence territoriale*: le juge de paix territorialement compétent est celui de la situation de l'immeuble loué faisant l'objet du litige;
- *forme de la demande*: la demande portée devant le juge de paix est formée par une simple requête sur papier libre à déposer

au greffe de la justice de paix (en autant d'exemplaires qu'il y a des parties en cause); la requête devra énoncer les nom, prénoms, profession et domicile des parties, et indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande, tout en précisant l'objet de celle-ci:

- *convocation des parties*: le greffier s'occupera de la convocation des parties par lettre recommandée à la poste avec avis de réception;
- *non-comparution à l'audience*: si l'une des parties ne comparaît ni en personne, ni par mandataire, la partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les 15 jours de la notification de la décision du juge;
- *appel*: contre la décision du juge de paix, il peut être interjeté appel devant le tribunal d'arrondissement dans un délai de 40 jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire; s'il s'agit d'un jugement rendu par défaut, le délai de 40 jours commence à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable;
- *mesures urgentes/provisoires*: la loi prévoit également une procédure d'urgence: le juge de paix peut prendre dans tous les cas d'urgence, par une ordonnance, toutes mesures

qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse (p.ex. nomination d'un expert, fixation d'un loyer provisoire, élaboration d'un état des lieux); il peut ainsi prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans le passé, il a été soutenu que le contrat de bail devait être *enregistré* pour que l'huissier de justice puisse signifier son acte. L'affaire, qui a fait couler beaucoup d'encre, se trouve actuellement réglée par une interprétation du Ministère des Finances: toute demande est recevable même si le contrat de bail à la base de la demande n'a pas été enregistré.

Il n'est plus opportun de maintenir les dispositions relatives au *recours en cassation* dans la législation sur le bail à loyer. Elles ont, par conséquent, été supprimées.

Section 6. - LA DURÉE DU BAIL

LA PROROGATION LÉGALE DU BAIL

La nouvelle loi consacre le principe de la prorogation automatique des baux qui viennent à cesser, principe déjà contenu dans la loi de 1955. Il s'agit toujours d'une des mesures les plus importantes prévues par la législation sur le bail à loyer.

Les principales caractéristiques de cette mesure sociale sont les suivantes:

- la prorogation légale porte atteinte à la liberté contractuelle dans l'intérêt du locataire, alors que celui-ci n'est en fait plus lié par les termes du contrat prévoyant la durée, et le congé donné par le bailleur sera, le cas échéant, sans effet;

- la prorogation continuera aussi longtemps que le bailleur ne se trouve pas dans un des 3 cas permettant d'éviter la prorogation du bail;
- elle est légale et joue de manière automatique sans que le locataire soit obligé de la demander en justice;
- elle ne concerne que les baux de logements à usage d'habitation visés par la loi (et donc pas les baux commerciaux);
- elle a pour effet de faire continuer le bail aux mêmes conditions qu'antérieurement, sauf que le bail prorogé est un bail à durée indéterminée.

L'article 12 de la loi sur la prorogation légale du bail est une disposition d'ordre public de protection à laquelle le locataire peut renoncer. Ainsi, le locataire qui résilie le bail qui vient à son échéance (ou qui le résilie avant terme) renonce à invoquer à son profit la protection légale.

Les locataires de *logements de luxe* sont maintenant exclus de cette protection alors que ces derniers sont censés suffisamment armés pour assurer eux-mêmes leur protection dans le cadre des négociations de leur contrat.

Les 3 causes pouvant faire échec à la prorogation automatique du bail sont les suivantes:

- besoin personnel du bailleur (ou de membres de sa famille jusqu'au 3^e degré)

Le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués

- pour les occuper soi-même, ou
- pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au 3^e degré inclusivement.

Le bailleur peut être soit une personne physique, soit une personne morale (p.ex. société, administration de l'Etat). Dans le cas d'une personne morale, celle-ci doit prouver qu'elle ne peut se passer de l'immeuble sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement réguliers de ses services.

Ce qui est nouveau ici est notamment que le besoin personnel du propriétaire-bailleur est étendu à tous les membres de la famille jusqu'au 3^e degré inclusivement (auparavant limité au 2^e degré).

De plus, dorénavant, toute forme d'occupation interrompt la prorogation. Le propriétaire-bailleur peut donc invoquer un *besoin à usage professionnel* pour soi-même ou pour un parent ou allié jusqu'au 3^e degré inclusivement.

C'est le bailleur qui doit prouver le besoin personnel qu'il invoque. Cette charge de la preuve est cependant atténuée par une jurisprudence unanime qui admet que le bailleur est cru en sa parole, sauf si son affirmation est contredite par un élément de la cause. Le besoin personnel doit paraître plausible. L'existence du besoin personnel est appréciée souverainement par le juge du fond.

La jurisprudence a, par exemple, reconnu comme besoin personnel:

- l'occupation du logement par un descendant du bailleur pendant les vacances universitaires et pendant les fins de semaine;
- le bailleur qui invoque le besoin d'occupation a le droit de choisir entre divers immeubles lui appartenant celui qui lui convient;
- l'installation d'un cabinet médical.

Il faut cependant que le besoin d'occupation soit réel, utile et non-équivoque.

- le locataire ne remplit pas ses obligations (p.ex. non-paiement des loyers, détérioration des lieux loués par le locataire)

- autres motifs graves et légitimes

Un motif grave est, par exemple, la réalisation de travaux de rénovation et de transformation importants par le bailleur dans l'immeuble donné en location, à moins que le locataire se déclare prêt à accepter les inconvénients liés aux travaux de transformation.

D'autres motifs graves reconnus par la jurisprudence:

- la démolition de l'immeuble;
- l'intention de vouloir intégrer les locaux loués dans l'entreprise qu'exploite le bailleur;
- le fait de vouloir y loger une personne pouvant s'occuper du bailleur et prendre soin de celui-ci;
- l'intention de l'Etat de mettre le logement à disposition d'immigrés ou de réfugiés qui arrivent dans le pays.

Tout comme sous le régime de la loi de 1955, le transfert de propriété d'un logement (p.ex. vente) ne vaudra pas motif grave et légitime qui ferait cesser le bail. En ce qui concerne le transfert de propriété, la nouvelle loi prévoit toutefois en cas d'acquisition pour besoin personnel d'un logement encore occupé par un locataire une procédure avec des délais de résiliation raccourcis par rapport aux autres hypothèses visées par la loi (voir page 74).

Le motif grave du bailleur ne saurait être contrecarré par un motif grave dans le chef du locataire, consistant notamment en sa situation sociale.

Dommmages-intérêts pour l'ancien locataire en cas de non-occupation des lieux?

Dorénavant, le juge de paix sera libre de fixer le montant des dommages et intérêts réduits au locataire en cas de non-occupation des lieux antérieurement loués aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail.

Le bailleur (respectivement un des membres de sa famille, suivant le motif de résiliation invoqué) dispose d'un délai de 3 mois pour occuper le logement en question. Ce délai est suspendu pendant toute la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Aucune indemnité ne sera due si le fait de ne pas avoir occupé les lieux conformément à la déclaration initiale est dû à un cas de force majeure (c'est-à-dire un événement étranger, imprévisible et irrésistible qui n'est pas imputable au bailleur).

Ce n'est que dans l'hypothèse où le tribunal constate que le motif invoqué était dolosif que le locataire bénéficiera de dommages et intérêts.

Le législateur a introduit l'idée du *dol* (= manœuvre frauduleuse pour tromper l'autre partie). 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 invoqué, 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 d'un *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 était d'ailleurs déjà prévu dans l'ancienne loi de 1955.

LE DÉGUERPISEMENT DU LOCATAIRE

1. PROCÉDURE DE DROIT COMMUN

En principe, conformément à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de 3 mois.

Les parties sont évidemment libres de prévoir dans le contrat de bail un délai de résiliation plus long.

Après l'écoulement du délai de résiliation, le locataire quitte en général le logement.

Cependant, dans les cas où le locataire refuse - pour une raison ou une autre - de sortir volontairement du logement après la fin du délai de résiliation, le bailleur est obligé d'introduire auprès du juge de paix une demande en condamnation du locataire à déguerpir du logement.

Le locataire peut encore agir si le juge de paix le condamne au déguerpissement:

⇒ *Possibilité de demander des sursis*

La nouvelle loi maintient la possibilité pour le locataire condamné au déguerpissement de demander au juge de paix des sursis.

Il en est de même de l'occupant sans droit ni titre. 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 (à l'exécution de la décision de condamnation au déguerpissement).

Une demande en sursis est formée par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix. Les parties seront convoquées par le greffe pour la première audience utile. La décision du juge sur la demande n'est susceptible d'aucun recours.

Si le délai de déguerpissement accordé au locataire par le juge est supérieur à 15 jours, la demande en sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard 3 jours avant l'expiration de ce délai. Si un sursis est en cours, la demande en prolongation du sursis est à

introduire, à peine de déchéance, au plus tard 3 jours avant l'expiration du sursis. Le juge de paix statuera incessamment sur la demande.

La pratique a montré que par le passé, certains locataires et leurs avocats ont abusé des recours en justice, en utilisant des moyens dilatoires de toutes sortes, pour obtenir une prolongation en fait injustifiée de leur occupation, et donc pour se maintenir dans les lieux loués aussi longtemps que possible.

La hantise des procédures judiciaires a manifestement découragé certains investisseurs de bonne foi à orienter leurs investissements vers l'acquisition d'immeubles destinés à la location.

Pour éviter dorénavant ces abus, la nouvelle loi prévoit maintenant expressément un délai après lequel toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable: le recours à la procédure de sursis est supprimé dans l'hypothèse où la procédure judiciaire a déjà duré **1 an**.

En tenant compte du fait que 3 mois se sont écoulés au minimum entre la date de dénonciation du bail et la saisine des juridictions (en effet, le bailleur doit respecter l'écoulement d'un délai de résiliation d'au moins 3 mois avant de pouvoir agir en justice pour obtenir une condamnation au déguerpissement), le lo-

locataire condamné à déguerpir pourra ainsi, le cas échéant, bénéficier d'un délai de 15 mois avant l'exécution du jugement. Sa protection est ainsi suffisamment assurée.

Le juge de paix saisi d'une demande de sursis ne devrait accorder le sursis qu'à l'occupant de *bonne foi* et qui, en raison des circonstances, paraît *mériter cette faveur*. La nouvelle loi permet au juge de paix de prendre en considération tous les éléments de la cause et de nuancer sa décision.

Le sursis ne pourra dépasser 3 mois, mais il pourra être prorogé au maximum à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de 3 mois.

Pendant la période du sursis, les parties restent tenues de toutes les obligations découlant du bail originaire, étant donné que le bail - qui en principe aurait pris fin - est prorogé judiciairement pendant la durée du sursis.

Le locataire condamné à déguerpir doit avoir effectué des *recherches sérieuses et étendues en vue de trouver un nouveau logement* pour pouvoir justifier une demande de sursis. Même si le locataire a rempli cette condition, le juge peut toujours refuser l'octroi d'un sursis s'il est incompatible avec le besoin personnel invoqué par le propriétaire-bailleur.

Le juge de paix ne pourra pas fixer un loyer, puisque dans l'hypothèse visée, il n'existe plus de bail entre les parties concernées: il ne pourra fixer que la contrepartie pécuniaire de l'occupation due par la partie condamnée à déguerpir pendant la durée du sursis, en tenant compte du dommage qui en résulte pour le bailleur.

Le locataire peut interjeter appel contre la décision de condamnation au déguerpissement. La loi refuse cependant dorénavant le sursis à des locataires qui ont interjeté appel contre une décision de déguerpissement et dont l'appel a été rejeté pour un moyen procédural, sinon qui a été déclaré irrecevable ou non-fondé. Un locataire condamné à déguerpir ne peut également plus introduire une demande en sursis si le déguerpissement du locataire a été confirmé en instance d'appel.

Résumé:

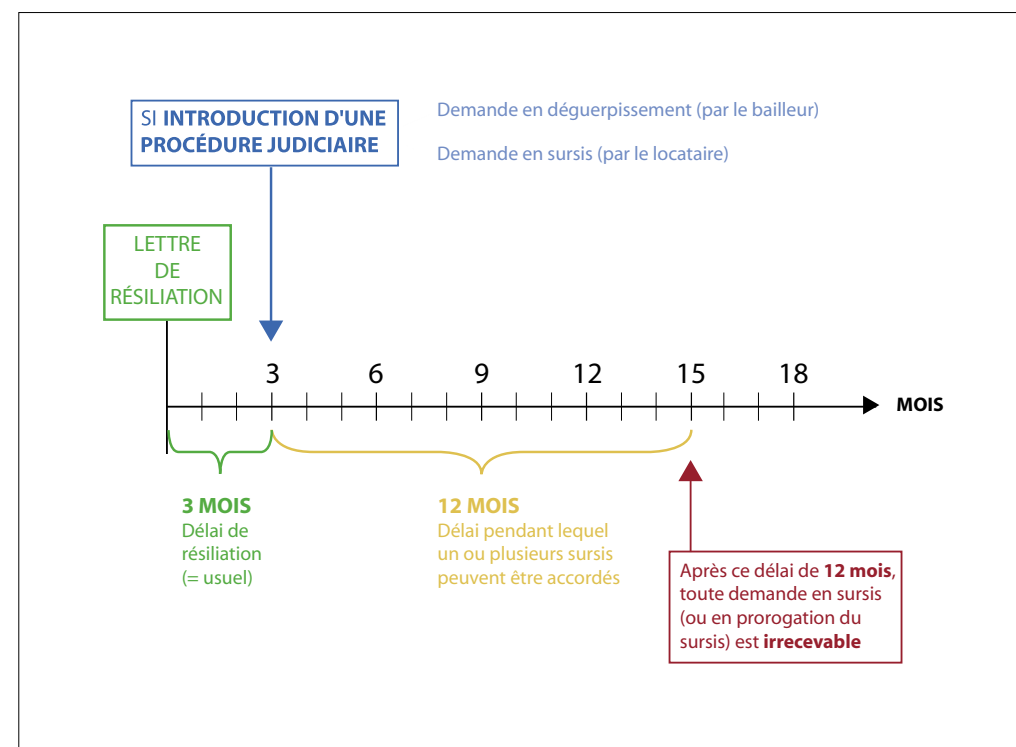
Délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation = 3 mois

(le contrat de bail peut prévoir un délai plus long (article 1736 du Code civil))

Demande de sursis (ou en prorogation de sursis) = irrecevable 12 mois après le jour d'introduction de la procédure judiciaire devant le juge de paix

Si le bailleur introduit une procédure judiciaire après l'écoulement du délai de résiliation de 3 mois:

⇒ au plus tard **15 mois (3 + 12)** après l'envoi de la lettre de résiliation, le locataire condamné à déguerpir doit avoir quitté le logement (sinon déguerpissement forcé possible par voie d'huissier de justice)



Dans la nouvelle loi, il faut distinguer entre 2 régimes distincts en matière de résiliation et de déguerpissement:

- la *procédure de droit commun* (article 16, alinéas 1^{er} à 5)
- le régime particulier de la *résiliation pour besoin personnel*, lequel déroge à la procédure de droit commun (article 16, alinéa 6) ⇒ 2 cas spéciaux:

- a) besoin personnel du propriétaire-bailleur (ou d'un de ses parents ou alliés jusqu'au 3^e degré)
- b) vente du logement loué (encore occupé par un locataire), si le nouvel acquéreur invoque le besoin personnel pour soi-même ou pour un parent ou allié jusqu'au 3^e degré inclusivement.

2. NOUVELLE PROCÉDURE EN CAS DE BESOIN PERSONNEL DU PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR

La loi de 2006 prévoit une nouvelle procédure de déguerpissement en cas de besoin personnel du propriétaire-bailleur, respectivement de membres de sa famille jusqu'au 3^e degré.

Le nouveau texte se base sur une proposition avancée par le Conseil Economique et Social. L'idée est de prévoir dans les cas de besoin personnel un terme précis auquel le besoin propre pourra être exercé au plus tard, alors que sous le régime de l'ancienne loi de 1955, ce besoin personnel a été souvent largement repoussé par voie des recours judiciaires. Il y aura donc davantage de sécurité juridique. En contrepartie, le locataire pourra profiter d'un délai de résiliation effectif pouvant aller jusqu'à 18 mois au maximum.

En principe, le délai de résiliation usuel d'un contrat de bail d'habitation est de 3 mois.

La nouvelle procédure prévoit, par contre, un délai de résiliation de **6 mois**. Si, à la fin d'un bail à durée déterminée ou lors d'un bail à durée indéterminée, le propriétaire-bailleur invoque le besoin personnel pour soi-même (ou pour un membre de sa famille jusqu'au 3^e degré), il ne devra donc respecter non pas un

délai de résiliation de 3 mois, mais un délai de résiliation de 6 mois.

Dans une telle hypothèse, la lettre de résiliation du bailleur doit respecter un certain formalisme. Elle doit être étoffée de manière à permettre à la fois au locataire et au juge de paix de juger le bien-fondé de la demande.

Ainsi, la lettre de résiliation doit:

- être écrite,
- contenir une motivation claire et non-équivoque,
- être accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives (p.ex. une copie des plans de transformation du logement concerné si le propriétaire veut y réaliser un commerce; des pièces prouvant que la personne ayant besoin dudit logement est un membre de sa famille jusqu'au 3^e degré);
- être envoyée au locataire par lettre recommandée avec avis de réception;
- contenir, sous peine de nullité, le texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi, c'est-à-dire le texte suivant:

« Art. 12, paragraphe (3), de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certains articles du Code civil: "Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a,

est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

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

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix ac-

cordera 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." ».

Après expiration du délai de résiliation de 6 mois, le locataire doit quitter les lieux, à moins qu'il ne s'y oppose en introduisant à temps une demande en prolongation du délai de résiliation ou, à défaut, introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision de déguerpissement.

EN CAS DE DEMANDE DE PROLONGATION DU DÉLAI DE RÉSILIATION:

Il s'agit de l'hypothèse où après réception d'une lettre de résiliation du bailleur (pour motif de « besoin personnel »), le locataire introduit une demande en prolongation du délai de résiliation devant le juge de paix, et ceci *endéans les 3 premiers mois* après l'avis de réception à la poste de la lettre de résiliation du bailleur, en invoquant un des motifs réels et sérieux admis par la loi.

Ce motif réel et sérieux n'est donné que dans les 3 cas de figure suivants:

- le locataire est en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant;
- il a pris en location un logement encore en construction ou en transformation;
- il peut prouver qu'il a fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

Après l'introduction d'une demande, les parties seront convoquées par le greffe dans les 2 mois à l'audience. Le juge de paix devra alors constater sommairement si la demande est contestable, contestée ou non.

Il faut que le locataire justifie *avant* l'expiration du délai initial de 6 mois, par voie de pièces justificatives, qu'il se trouve dans un des 3 cas

de figure énumérés ci-dessus, sinon la demande sera déclarée non-fondée.

Si le juge de paix estime que le motif invoqué est réel et sérieux, il accorde une prolongation du délai de résiliation pouvant aller jusqu'à 12 mois au maximum.

La prolongation du délai ne pourra donc en aucun cas dépasser de 12 mois la date d'expiration du délai initial de résiliation de 6 mois. Le locataire pourrait donc, le cas échéant, bénéficier d'un délai de résiliation de 18 mois au maximum, s'il peut faire valoir un motif réel et sérieux.

Il est évident que la décision accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel et que le locataire ne peut plus bénéficier d'un quelconque sursis (toute demande y relative sera déclarée irrecevable), car sinon la nouvelle procédure - avec des délais maximaux appropriés - serait vidée de tout sens.

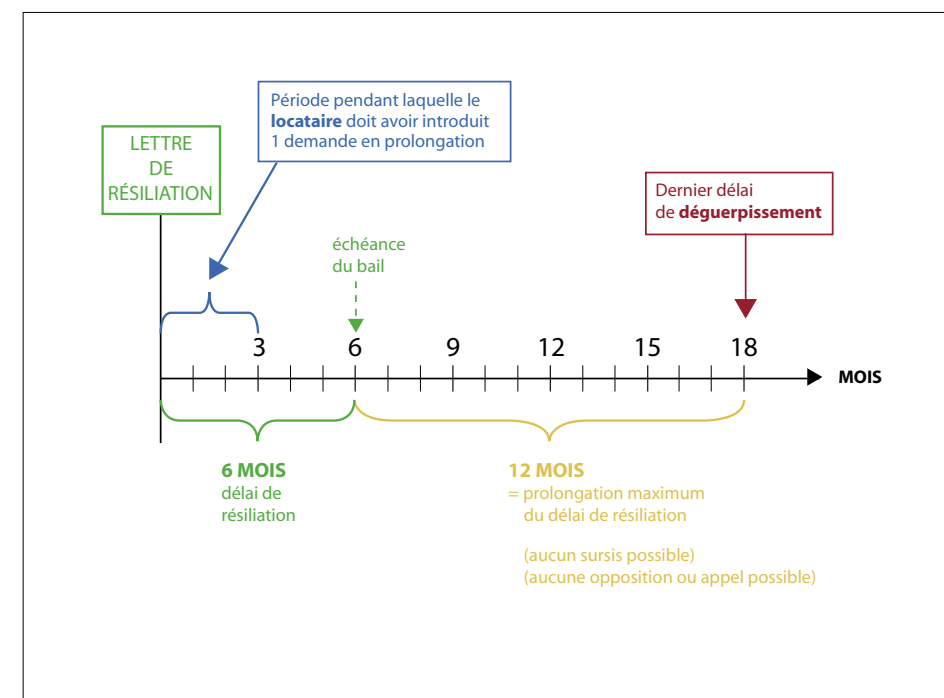
L'intention du législateur était de prévoir dans le cas particulier de besoin personnel du propriétaire une échéance précise, acceptable pour le propriétaire et suffisante pour le locataire, au terme de laquelle le locataire devrait avoir quitté le logement pour permettre au propriétaire, respectivement à son parent ou allié jusqu'au 3^e degré, de l'occuper. Il faut éviter que cette

échéance ne soit retardée - comme c'était souvent le cas - par des procédures judiciaires traînantes. Par contre, dans les autres cas de résiliation du contrat de bail (procédure de droit commun, prévue par l'article 16, alinéas 1^{er} à 5, de la loi), la loi réserve - comme dans le passé - au locataire les voies de recours ordinaires (p.ex. appel possible contre une décision de condamnation au déguerpissement).

Au cas où le juge de paix a accordé - respectivement refusé - une prolongation du délai de résiliation, ce même jugement vaudra automa-

tiquement titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire *après* l'écoulement du délai fixé dans le jugement.

Ce titre exécutoire est donc à considérer comme un titre définitif contre lequel aucun recours n'est possible. Après l'écoulement du délai de résiliation fixé dans le jugement, le bailleur pourra donc immédiatement charger un huissier de justice de procéder au déguerpissement forcé du locataire, si ce dernier ne sort pas volontairement du logement avant l'écoulement de ce délai.



EN CAS D'ABSENCE DE DEMANDE DE PROLONGATION DU DÉLAI DE RÉSILIATION:

Si le locataire n'a pas demandé - pour une raison ou une autre - une prolongation du délai de résiliation endéans le prédit délai de 3 mois, il est forcé d'agir, c'est-à-dire il ne pourra plus obtenir du juge de paix une prolongation du délai de résiliation. Toute demande introduite postérieurement à ce délai sera déclarée irrecevable par le juge.

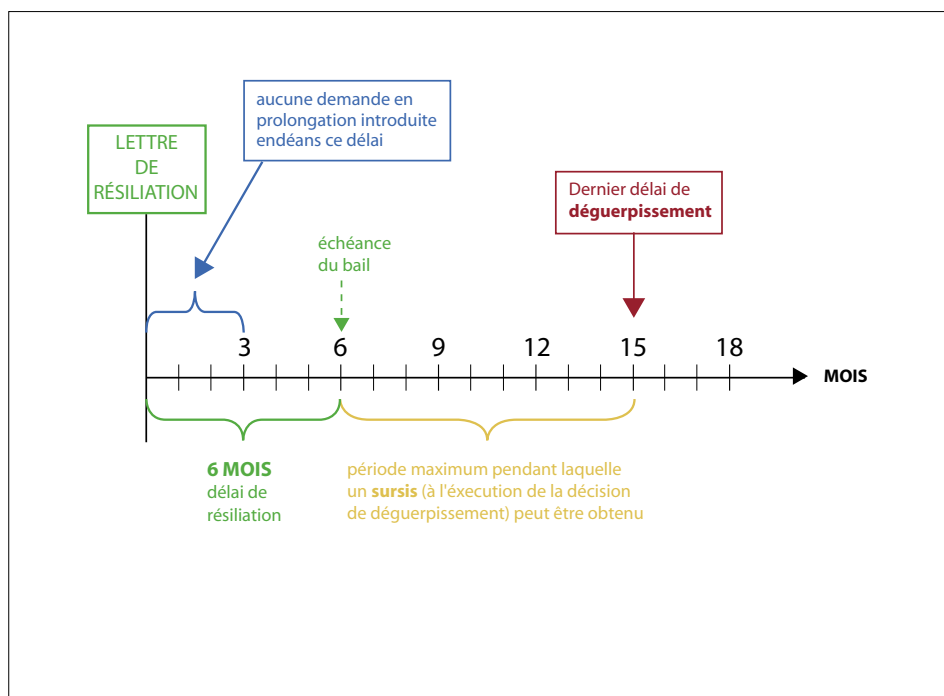
Après ce délai de 3 mois, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de 6 mois.

Supposons que le bailleur obtient une décision condamnant le locataire à déguerpir du logement. Le locataire dispose alors encore de la possibilité de demander au juge de paix des sursis à l'exécution de cette décision de con-

damnation, même s'il a préalablement loupé le délai de 3 mois pour demander une prolongation du délai de résiliation.

Toutefois, le ou les sursis que le juge de paix pourrait, le cas échéant, accorder au locataire ne pourront en aucun cas dépasser le dernier jour du délai de 15 mois à compter de la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. En effet, dans une telle hypothèse, la loi prévoit que l'expiration du délai de déguerpissement du locataire doit avoir lieu au plus tard 15 mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation.

Contre la décision du juge de paix autorisant le déguerpissement forcé du locataire, le locataire ne pourra ni faire *opposition*, ni interjeter *appel*, car sinon la nouvelle disposition légale serait vidée de toute sa substance. Il convient en effet d'éviter l'utilisation de toutes sortes de moyens dilatoires pour allonger encore davantage le délai avant qu'il puisse être procédé au déguerpissement du locataire.



Résumé:

Délais de résiliation en cas de besoin personnel du propriétaire-bailleur:

- en cas d'introduction d'une demande de prolongation du délai de résiliation:

- si pas de motif réel et sérieux ⇒ 6 mois
- en cas de motif réel et sérieux ⇒ 18 mois au maximum

- en absence d'une demande de prolongation du délai de résiliation:

- si aucune demande de sursis (ou refus de sursis) ⇒ 6 mois
- si octroi d'un ou de plusieurs sursis ⇒ 15 mois au maximum après la date d'envoi de la lettre de résiliation

3. PROCÉDURE SPÉCIALE EN CAS DE VENTE DU LOGEMENT LOUÉ

Des délais maximaux plus courts sont prévus en cas de vente d'un logement loué, si le nouveau propriétaire invoque le besoin personnel.

Pour pouvoir bénéficier de cette procédure spéciale, le nouveau propriétaire-bailleur doit, dans les 3 mois de la date de l'acte notarié d'acquisition du logement, envoyer au locataire une lettre de résiliation, laquelle doit informer le locataire qu'il veut occuper le logement lui-même, respectivement qu'il veut le faire occuper par un membre de sa famille jusqu'au 3^e degré inclusivement.

La procédure est la même que celle prévue en cas de besoin personnel du propriétaire-bailleur, mais les délais maximaux de déguerpissement sont plus courts:

- le délai de résiliation est de 6 mois;
- si au cours des 3 premiers mois après réception de la lettre de résiliation du contrat de bail, le locataire demande une prolongation du délai de résiliation en invoquant un motif réel et sérieux, le juge de paix lui accorde une prolongation du délai de résiliation pouvant aller jusqu'à 6 mois;

la décision du juge de paix accordant ou refusant la prolongation du délai de résiliation vaudra de droit titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai fixé dans le jugement;

dans cette hypothèse, le locataire ne dispose pas de la possibilité de demander au juge de paix un ou plusieurs sursis;

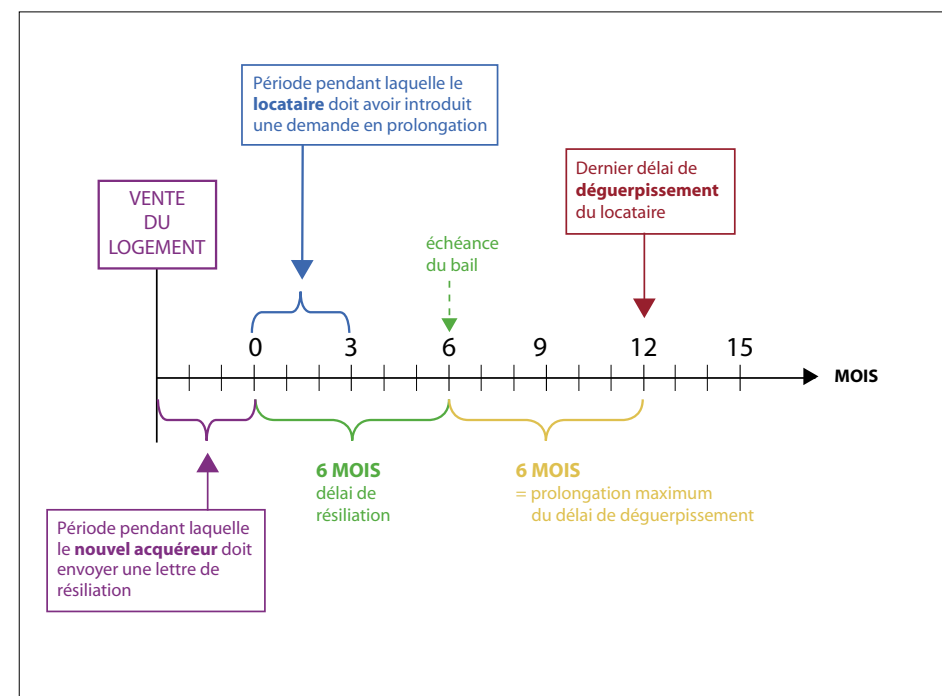
- si au cours des 3 premiers mois après réception de la lettre de résiliation du contrat de bail, le locataire n'a pas demandé une prolongation du délai de résiliation, le bailleur peut demander au juge de paix un titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de 6 mois (si ce dernier ne sort pas volontairement du logement avant l'écoulement du délai de résiliation de 6 mois);

le locataire condamné à déguerpir peut alors encore demander des sursis; le juge de paix ne peut cependant plus accorder de sursis qui dépasserait le dernier jour du délai de 12 mois à compter de la date où le locataire a été informé par le nouveau propriétaire-bailleur, par lettre recommandée, qu'il veut occuper le logement lui-même (ou par un des membres de sa famille jusqu'au 3^e degré);

- la décision du juge de paix condamnant le locataire à déguerpir du logement vaudra de droit titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de 12 mois à compter de la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail: le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard 12 mois après cette date. Si le locataire ne sort pas volontairement du logement avant l'écoulement de ce délai, le propriétaire-bailleur peut après ce délai im-

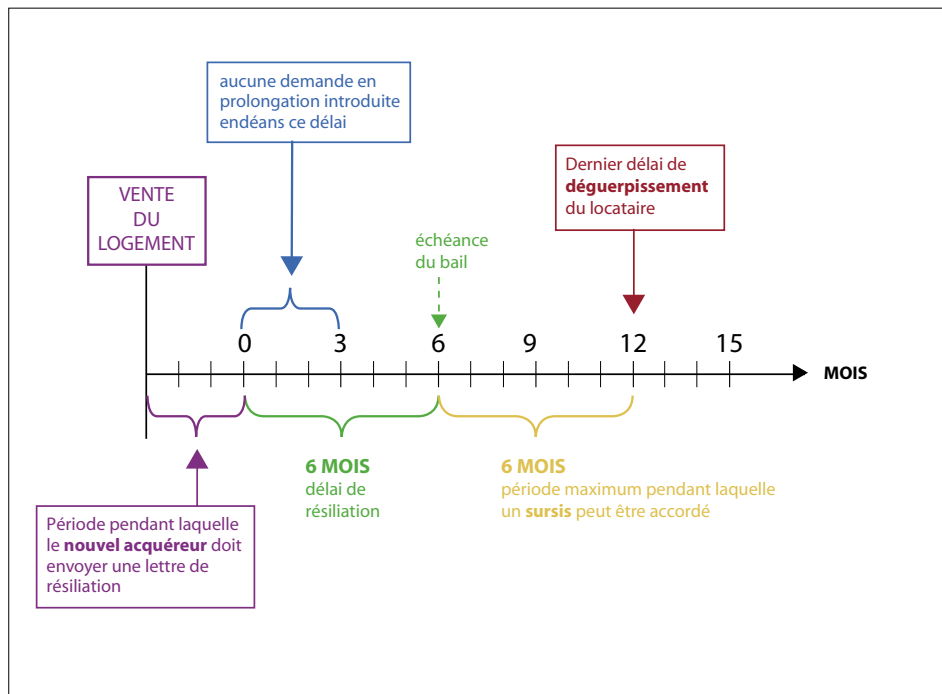
médiatement charger un huissier de justice de procéder au déguerpissement forcé du locataire.

Le nouvel acquéreur peut, après le délai précité de 12 mois, faire exécuter son titre exécutoire même si le locataire, avant l'expiration de ce délai, a introduit une demande en sursis ou en prorogation de sursis et qu'il n'a pas encore été statué sur cette demande avant l'expiration de ce délai.



En cas de vente du logement loué, si le nouvel acquéreur invoque le besoin personnel, le délai de résiliation maximum est de 12 mois, alors

qu'il peut être de 18 mois dans l'hypothèse du besoin personnel du propriétaire-bailleur.



Résumé:

Délais de résiliation en cas de besoin personnel du nouvel acquéreur:

- en cas d'introduction d'une demande de prolongation du délai de résiliation:

- si pas de motif réel et sérieux ⇒ 6 mois
- en cas de motif réel et sérieux ⇒ 12 mois au maximum

- en absence d'une demande de prolongation du délai de résiliation:

- si aucune demande de sursis (ou refus de sursis) ⇒ 6 mois
- si octroi d'un ou de plusieurs sursis ⇒ 12 mois au maximum après la date d'envoi de la lettre de résiliation

PROTECTION NOUVELLE EN CAS D'ABANDON OU DE DÉCÈS DU LOCATAIRE

L'évolution des mœurs et de la société ont amené le législateur à étendre, respectivement à spécifier le maintien du contrat de bail en cas de décès du locataire.

L'article 1742 du Code civil retient toujours que le contrat de bail est maintenu en cas de décès du locataire. Il n'est cependant pas stipulé dans le chef de qui le contrat de bail devait être maintenu. Dès lors, le contrat de bail pouvait théoriquement être maintenu dans le chef de l'héritier du défunt même si l'héritier n'habitait pas dans le logement. Cette situation ne correspond pas à la vérité sociale et il est donc hautement utile de préciser les personnes qui peuvent faire valoir le maintien du contrat de bail.

La nouvelle loi introduit ainsi une protection nouvelle au profit du conjoint, du partenaire, du concubin et des autres membres de la famille du locataire décédé.

Des cas de rigueur seront ainsi évités à l'avenir.

Il a été également estimé utile de maintenir une relation contractuelle dans le chef des personnes qui ont subi le départ du locataire et qui pourraient ainsi se retrouver dans le statut d'occupants sans droit ni titre. Toutefois, afin d'éviter des abus, il est opportun de maintenir la responsabilité entre le locataire originaire et le locataire secondaire. En effet, en n'imposant pas une telle responsabilité solidaire, le locataire qui abandonne le logement pour le laisser aux autres occupants se retrouverait dans une situation plus confortable que le locataire qui régulariserait sa situation moyennant une cession du contrat de bail en bonne et due forme.

L'intérêt du propriétaire-bailleur est sauvegardé dans la mesure où il ne perd pas ses droits contre le locataire, dans la mesure où le bail est transformé en bail à durée indéterminée, ce qui l'autorise à dénoncer le bail avec délai de résiliation dans les 3 hypothèses visées par la loi (besoin personnel, locataire ne remplissant pas ses obligations, motifs graves et légitimes).

Sont bénéficiaires de cette protection:

- le conjoint qui a cohabité avec le locataire,
- le partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire (c'est-à-dire une personne tombant sous la *loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats*) et ayant vécu en couple avec celui-ci,
- les enfants du locataire,
- les grands-parents du locataire,
- le concubin (sans contrat de partenariat) ayant vécu ensemble avec le locataire dans le logement.

Afin d'éviter des abus à ce sujet, il est opportun de prévoir que la personne - à l'exception du conjoint et du partenaire - qui entend se prévaloir du contrat de bail du titulaire défunt doit prouver *cumulativement les 2 conditions* suivantes:

- 1) avoir vécu ensemble avec le locataire dans le logement pendant une période d'au moins 6 mois précédant la date de l'abandon du domicile ou du décès du locataire;
- 2) avoir déclaré son domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

Le conjoint ou le partenaire du locataire ne doivent pas remplir ces 2 conditions pour pouvoir profiter de la protection.

La nouvelle disposition tient compte d'un phénomène de société - « *les ménages libres* » - qui est constaté de plus en plus souvent de nos jours. Beaucoup de jeunes gens, mais également bon nombre de personnes âgées, vivent aujourd'hui ensemble pour une période déterminée ou indéterminée, et ceci sans être liées par les liens du mariage.

Il peut s'agir de couples hétérosexuels ou homosexuels, mais également d'autres relations familiales où un descendant ou un ascendant vit avec le titulaire du contrat de bail en ménage. Les personnes habitant avec le locataire sont souvent pas nommément prévues dans le contrat de bail et - vu leurs liens avec le locataire - il a dès lors été jugé utile de leur réserver une protection pour les cas où le locataire décède respectivement abandonne le logement.

S'il n'y a aucune personne remplissant les prédites conditions, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire. Il s'agit d'une exception à l'article 1742 du Code civil.



Section 7. - AUTRES NOUVEAUTÉS DE LA LOI

MISSIONS INCOMBANT AUX AUTORITÉS COMMUNALES

La mission légale des communes d'assurer dans la mesure du possible le logement à toute personne domiciliée sur leur territoire est toujours ancrée dans la nouvelle loi.

En ce qui concerne les missions incombant aux communes, la nouvelle législation en matière de bail à loyer prévoit des nouveautés importantes:

1. INTERDICTION DE TRANSFORMER UN LOGEMENT EN LOCAL À USAGE COMMERCIAL OU ARTISANAL EN L'ABSENCE D'UNE AUTORISATION DU COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS

L'ancien article 39 de la loi de 1955 est malheureusement resté lettre morte à ce jour.

D'après la loi, un logement (ou un local habituellement loué pour servir de logement) ne peut être transformé en bureau ou local à usage commercial ou artisanal si le propriétaire ne dispose pas, *avant* le commencement des travaux de transformation, d'une autorisation expresse de la part du collège des bourgmestre et échevins de la commune dans laquelle se situe le logement ou le local en question.

En effet, il ne peut 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.

Contrairement à l'ancien texte, la nouvelle loi prévoit maintenant expressément des *sanc-tions* en cas de violation des dispositions relatives à l'interdiction de transformer des habitations en bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal.

C'est précisément ce phénomène de conversion de logements en bureaux et locaux à usage commercial qui a accentué le manque de logements, et notamment sur le territoire de la Ville de Luxembourg.

Une pénurie de logements n'est plus nécessaire pour que le texte s'applique. Une jurisprudence avait limité son application aux seuls cas de pénurie de logements résultant soit d'une constatation officielle émanant du conseil communal compétent, soit d'une situation de fait dûment établie.

L'interdiction ne s'applique pas aux:

- bureaux des services publics,
- locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal qui ne constituent que l'accessoire du logement.

Exiger d'un artisan ou commerçant 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.

En cas de violation de la disposition, les sanctions suivantes peuvent être décidées par le juge:

- une amende de 251 à 50.000 euros,
- 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;
- ou une de ces 2 peines seulement.

2. INOCCUPATION DE LOGEMENTS

La législation en matière de bail à loyer prévoit l'obligation de déclarer les immeubles et parties d'immeubles non-occupés.

Il s'agit d'une mesure permettant à chaque commune d'agir contre l'inoccupation de logements situés dans la commune concernée. Aucune sanction n'était prévue dans la loi de 1955 pour les cas de violation de la disposition afférente.

La nouvelle loi prévoit maintenant une *sanction* en cas d'inoobservation du texte: une amende de 251 à 25.000 euros peut désormais être décidée par le juge.

Comme pour la disposition précédente, il ne faut pas de pénurie - locale ou générale - de logements pour que la commune puisse agir.

Conformément à ce qui a été annoncé dans le *Programme d'action « Logement »* du Ministère du Logement fin 2001, la loi prévoit donc dorénavant l'obligation générale de déclarer aux autorités communales les immeubles ou parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement, et ceci dans le délai fixé par le collège des bourgmestre et des échevins.

Il faut cependant d'abord une délibération du collège des bourgmestre et des échevins décidant d'obliger les propriétaires de tels immeubles ou parties d'immeubles sis sur le territoire de la commune de faire une déclaration de non-occupation. Dans ce cas, la déclaration devra préciser:

- le volume non-occupé,
- le nombre de pièces,
- le montant du loyer.

⇒ Les dispositions relatives au changement d'affectation d'un logement et à la non-occupation de logements sont des instruments importants pour augmenter l'offre de logements et pour lutter contre la pénurie de logements.

N.B. Les autres mesures prévues par le chapitre V de la loi de 1955 et destinées à remédier à la pénurie des logements, en l'occurrence les articles 32, 34 à 38 et 40, n'ont pas été reprises dans la nouvelle loi. En effet, il n'y a plus aucun intérêt de maintenir les dispositions sur la *réquisition d'immeubles* dans une législation sur les baux à loyer. Elles ont plutôt leur place dans la loi générale sur les réquisitions.

3. DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS POUR L'ÉLABORATION D'UN CADASTRE DES LOYERS

La nouvelle loi prévoit la possibilité pour une commune de demander annuellement auprès de leurs habitants des renseignements relatifs au:

- montant du loyer et des charges locatives à payer au bailleur,
- type de logement loué,
- surface en m² du logement loué.

Ces renseignements peuvent uniquement être utilisés pour l'établissement d'un cadastre des loyers.

Un cadastre des loyers, une sorte de « *Mietspiegel* » tel qu'il existe actuellement déjà en Allemagne, peut être établi dans le but de connaître le niveau moyen des loyers demandés pour les différents types de logements dans une commune ou une partie de celle-ci.

Après l'établissement d'un tel cadastre des loyers par les autorités communales, toute personne intéressée aura la possibilité de s'adresser à la commune pour connaître le niveau moyen des loyers dans celle-ci.

La demande de renseignements est faite moyennant un formulaire élaboré par les autorités communales, qui les mettent à la disposition des bailleurs, respectivement des locataires.

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 du Logement, les résultats des renseignements récoltés dans une commune donnée sont communiqués au Ministre par les autorités communales.

Actuellement, des informations relatives à la location sont déjà demandées dans le cadre du *recensement fiscal* annuel dans les communes. A l'heure actuelle, ces données ne sont malheureusement guère exploitées et servent uniquement à la comptabilité nationale.

4. MESURES SPÉCIALES DE SAUVEGARDE DES BIENS MEUBLES DES PERSONNES CONDAMNÉES À DÉGUERPIR

En cas d'expulsion forcée d'une personne condamnée à déguerpir des lieux loués, les biens meubles se trouvant dans le logement sont transportés, aux frais de la personne expulsée qui doit en faire l'avance, au lieu qu'elle désigne.

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 de justice chargé de l'exécution du jugement de déguerpissement fait transporter les biens meubles - aux frais de la personne expulsée - dans le local prévu à cet effet par la commune. En effet, conformément à la loi, c'est la commune qui doit prendre en charge l'entreposage des biens meubles des personnes expulsées.

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. Ainsi, il y a eu plusieurs cas où les services communaux et l'huissier en charge des opérations de déguerpissement se disputaient à propos de la

personne à qui incombe la charge du déplacement des meubles de l'étage de l'immeuble vers le rez-de-chaussée.

Il est plus utile et plus logique que l'huissier de justice chargé de l'exécution du jugement de déguerpissement s'occupe aussi du déplacement des biens meubles de la personne expulsée des étages de l'immeuble vers le rez-de-chaussée.

La nouvelle loi prévoit ainsi maintenant que dans ce cas, c'est toujours l'huissier de justice chargé de l'exécution du jugement qui devra s'occuper du déplacement des biens meubles de la personne expulsée des étages de l'immeuble vers le rez-de-chaussée. La commune du lieu d'expulsion doit avancer les frais de transport à l'huissier de justice, mais uniquement en cas de demande de ce dernier.

Compte tenu de la procédure extrêmement compliquée prévue par l'ancienne législation, les communes se sont abstenues d'intenter des procédures judiciaires en vue de la vente éventuelle des objets saisis.

La nouvelle loi prévoit maintenant une procédure simplifiée. La commune ne doit dorénavant plus passer par une procédure judiciaire, laquelle s'est souvent avérée trop lourde compte tenu de la valeur des intérêts en jeu, pour disposer des biens meubles entreposés.

En effet, l'expérience a montré que les biens meubles de la personne expulsée déposés dans les locaux communaux ont été le plus souvent de moindre valeur.

Si après l'écoulement d'un délai d'au moins 6 mois à partir du dépôt des meubles dans un local et suite à 2 sommations envoyées par la commune à la personne expulsée par lettre recommandée, la personne expulsée ne retire toujours pas ses biens dans le délai de 15 jours indiqué dans la 2^e sommation, il est *présumé d'une manière irréfragable* que la personne expulsée a renoncé à réclamer la restitution des biens entreposés. Ces biens deviennent alors la propriété de la commune qui peut les vendre à son profit.

Les biens meubles d'une certaine valeur sont dans la très grande majorité des cas déplacés par la personne condamnée au déguerpissement. A supposer que pour une raison ou une autre un bien de quelque valeur n'aurait pas pu être déplacé par la personne expulsée, celle-ci ne manquerait certainement pas de se manifester auprès des autorités communales, et au plus tard après la réception de la 2^e sommation.

La nouvelle procédure vise à concilier au maximum les intérêts tant de la personne expulsée que de la commune obligée de prendre en charge l'entreposage des biens meubles.

MODIFICATIONS DU CODE CIVIL

1. LE BAIL COMMERCIAL

Au Grand-Duché, la réglementation du bail commercial manque depuis longtemps de cohérence.

La nouvelle loi prévoit enfin la création d'une section spéciale réservée au seul bail commercial dans le Code civil. Elle permettra au législateur, dans une étape ultérieure, de modifier et de réglementer de manière cohérente la matière. Certaines dispositions sur le bail commercial contenues dans la loi de 1955 ont été reprises dans le Code civil sous cette section spéciale.

Les dispositions des articles 1752 à 1762-2 du Code civil restent applicables non seulement au bail à loyer, mais également au bail commercial. Les titres proposés sont mieux appropriés pour définir sans équivoque à quelles sortes de contrats s'appliquent les différentes dispositions.

Pour le contrat de bail professionnel, artisanal ou à ferme, il a été jugé utile que le contrat de bail soit maintenu dans le chef du repreneur de l'exploitation en cas de décès du locataire, mais uniquement si les 2 conditions suivantes sont remplies:

- le repreneur maintient l'exploitation existante (ce qui écarte toute personne voulant poursuivre le contrat de bail pour une nouvelle exploitation commerciale ou professionnelle), et
- le repreneur a un lien de famille jusqu'au 5^e degré inclusivement avec le défunt, ou il est le conjoint ou le concubin du locataire défunt.

N.B. Pour les baux commerciaux, une clause de valeur est parfaitement licite et valable.

2. LES DÉLAIS DE RÉSILIATION DU BAIL

On peut donner en location non seulement un logement d'habitation ou un local de commerce, mais également beaucoup d'autres choses, comme un emplacement de parking, un garage, un emplacement pour une terrasse, un emplacement de camping, etc. Il est dès lors utile de maintenir la notion de l'usage des lieux afin que toute hypothèse soit visée par la loi.

Toutefois, l'application de l'article 1736 du Code civil a entraîné qu'au sud du pays, les délais d'usage pour résilier un contrat de bail étaient de 2 mois alors qu'ils étaient de 3 mois dans les autres parties du pays. Dans un intérêt d'harmonisation du droit, il est opportun d'appliquer un délai homogène à tous les contrats de bail à loyer.

Le délai (usuel) de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de 3 mois.

S'il est prévu une durée plus longue que 3 mois dans le contrat de bail écrit à durée indéterminée, ce délai supérieur est de rigueur, étant donné qu'il est surtout profitable au locataire.

En ce qui concerne les contrats de bail commerciaux et mixtes, il est également préférable de fixer une fois pour toutes la durée de 6 mois, largement appliquée par les juridictions luxembourgeoises. Toutefois, étant donné qu'un certain nombre de contrats peuvent être plus avantageux avec un délai de résiliation inférieur à 6 mois, il doit être possible aux parties de déroger à cette disposition.

Le délai (usuel) de résiliation d'un contrat de bail commercial ou d'un contrat de bail mixte est de 6 mois.

DROIT DE PRÉEMPTION DU LOCATAIRE DONT LE BAIL COURT DEPUIS AU MOINS 18 ANS

La nouvelle loi reproduit les dispositions de l'ancien article 15 sur le droit de préemption du locataire dont le bail court depuis au moins 18 ans.

Il est bien entendu que le droit de préemption n'appartient qu'au locataire qui a lui-même habité les lieux loués en vertu d'un contrat de bail ayant couru depuis 18 ans au moins et les habite toujours au moment où le propriétaire-bailleur entend vendre le logement.

L'application pratique de l'ancien texte a posé cependant problème lorsque le vendeur envisageait de procéder à une vente en bloc d'un immeuble de rapport dont une partie est occupée depuis plus de 18 ans par un locataire à des fins privées. A supposer que ce locataire souhaitait exercer son droit de préemption, une vente en bloc devenait impossible.

Pour cette raison, il est maintenant précisé dans le texte que le droit de préemption ne peut être exercé que dans la mesure où l'objet du bail est un immeuble loué en totalité à un locataire unique ou qu'il s'agit d'un appartement isolé se trouvant dans un immeuble en copropriété indivise.

En cas de vente faite en violation du droit de préemption, la vente demeure valable. Le locataire lésé pourra toutefois réclamer des dommages-intérêts qui ne pourront être inférieurs au montant des loyers d'une année.



Section 8. - RÉCAPITULATIF DES PRINCIPAUX ATOUTS DE LA NOUVELLE LÉGISLATION POUR LES BAILLEURS RESPECTIVEMENT POUR LES LOCATAIRES

AVANTAGES POUR LES BAILLEURS

- abandon de la différenciation entre loyers d'avant-guerre et ceux d'après-guerre
 - ⇒ règles de fixation du loyer des logements d'après-guerre dorénavant applicables aux logements d'avant-guerre: donc plus de fixation forfaitaire des loyers des logements d'avant-guerre
- redéfinition du logement de luxe, qui n'est pas soumis aux règles de fixation du loyer et à la prorogation automatique du bail

- fixation du capital investi

- ⇒ le loyer est calculé en fonction du capital réellement investi dans le logement, car prise en compte des travaux d'amélioration au sens large (le texte ancien a seulement permis d'inclure les « travaux substantiels d'amélioration »)

- ⇒ faculté pour le bailleur d'opter pour une fixation forfaitaire du coût du terrain (20% du capital investi, comme en matière fiscale)

- ⇒ si pas de pièces justificatives et si désaccord entre les parties pour la fixation du capital investi, il n'y a plus d'obligation pour le bailleur de saisir d'office la commission des loyers compétente; chaque partie peut dorénavant charger un expert d'une évaluation du capital investi

- adaptation du capital investi

- ⇒ possibilité d'adaptation des loyers tous les 2 ans (au lieu de 3 ans)

- ⇒ décote:

- la partie « terrain » du capital investi n'est plus prise en considération pour le calcul de la décote
- compensation des investissements

d'amélioration du logement avec la décote & possibilité de report du surplus des frais d'amélioration sur une décote ultérieure

- garantie locative

- ⇒ extension de la garantie locative à toutes les obligations découlant du contrat de bail (sous la loi de 1955 uniquement « *pour garantir le paiement du loyer ou les dégradations éventuelles des lieux loués* »)

- acomptes / charges locatives

- ⇒ les postes mentionnés dans le décompte des frais approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires sont présumés justifiés et échus, sauf preuve contraire

- ⇒ possibilité de fixer forfaitairement les acomptes sur charges locatives

- prorogation automatique du bail

- ⇒ le locataire d'un logement de luxe est exclu de la prorogation automatique du contrat de bail

- occupation pour besoin personnel

⇒ extension du besoin personnel du propriétaire aux parents ou alliés du 3^e degré (auparavant limité au 2^e degré) et à des fins professionnelles pour justifier la résiliation du contrat de bail

⇒ cas particulier introduit dans la loi: besoin personnel de l'acquéreur d'un logement loué

⇒ le délai dont dispose le propriétaire (ayant résilié le bail en invoquant le besoin personnel) pour occuper son logement après le départ du locataire est porté d'1 mois à 3 mois

⇒ délais maximum de résiliation/déguepissement prévus dans la loi: (pour limiter les manœuvres dilatoires utilisées pour allonger la procédure)

- entrée en usage du logement par le propriétaire-bailleur (ou son parent/allié) au plus tard 18 mois après l'envoi de la lettre de résiliation du contrat;
- décision du juge accordant ou refusant la prolongation du délai de déguerpissement vaut de droit titre exécutoire en vue du déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai;

⇒ limitation du sursis:

* pas de sursis possible si la condamnation au déguerpissement est confirmée en appel;

* pas de sursis possible si plus d'1 an s'est écoulé entre la date d'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé par le juge (sinon irrecevabilité des demandes);

* pas de sursis possible au-delà de 12 mois après l'envoi de la lettre de résiliation en cas d'occupation du logement par le nouveau propriétaire-acquéreur;

- droit de préemption en faveur du locataire habitant le logement depuis 18 ans au moins, en cas de vente du logement par le propriétaire: il ne peut être exercé que si l'objet du bail est un immeuble loué en totalité à un locataire unique ou s'il s'agit d'un appartement isolé se trouvant dans un immeuble en copropriété indivise.

AVANTAGES POUR LES LOCATAIRES

- maintien d'une protection étendue en faveur des locataires (fixation du loyer, délais de déguerpissement, sursis, décote) et préservation des mesures de protection les plus importantes prévues par l'ancienne législation

⇒ maintien du délai de 6 mois pendant lequel une requête devant la commission des loyers est non-recevable au début du bail (et non pas 12 mois comme prévu au projet de loi initial): la contestation du montant du loyer restera donc possible après 6 mois de bail

⇒ pas de libéralisation des loyers tel que préconisée par d'aucuns

⇒ maintien de la limitation du loyer annuel à un maximum de 5 % du capital investi

- bail oral: en cas d'absence d'un contrat de bail écrit, le bail est à durée indéterminée

- capital investi

⇒ possibilité de prendre l'initiative de recourir à un expert en immeubles en cas de contestation du capital investi

- adaptation du loyer

⇒ décote pour vétusté appliquée au capital investi dès la 15^e année de la construction du logement au lieu de la 20^e et déductions appliquées tous les 2 ans au lieu de tous les 10 ans seulement;

⇒ 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 l'adaptation du loyer

⇒ si hausse du loyer de plus de 10%, elle se fait par tiers annuels et le locataire a en plus la possibilité de dénoncer le bail (qu'il soit à durée déterminée ou à durée indéterminée)

- garantie locative

⇒ obligation pour le propriétaire-bailleur d'accepter comme garantie locative une garantie bancaire (également possibilité d'échanger en cours de bail une garantie locative sous forme d'argent remise au bailleur lors de la conclusion

du bail par une garantie bancaire)

- acomptes / charges locatives

- ⇒ possibilité d'adaptation du montant des acomptes en cours de bail
- ⇒ justification par le propriétaire-bailleur des charges locatives mises en compte pour le locataire

- besoin personnel du bailleur

- ⇒ en cas de résiliation du bail pour besoin personnel du propriétaire, le locataire doit être informé par lettre recommandée, laquelle doit préciser le motif de la résiliation ainsi que les dispositions légales afférentes

- protection nouvelle: en cas de décès du locataire ou d'abandon du domicile par lui, le bail continue à durée indéterminée au profit du conjoint ou du partenaire, ainsi que des descendants, ascendants ou du concubin ayant vécu au moins 6 mois avec le locataire et ayant déclaré son domicile légal dans ce logement (⇒ éviter des cas de rigueur à l'avenir).



Textes légaux

LOI DU 21 SEPTEMBRE 2006 SUR LE BAIL À USAGE D'HABITATION ET MODIFIANT CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL

(publiée au Mémorial A - n° 175 du 2 octobre 2006, pp. 3150 - 3158, doc.parl. n° 5216, tous les documents parlementaires relatifs à la loi sont téléchargeables sur internet via le site www.chd.lu, mais également via le site www.logement.lu sous la rubrique « Législation »)

Chapitre 1^{er}. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

(3) La loi ne s'applique pas:

- aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre VIII;
- aux résidences secondaires;
- aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- aux chambres d'hôtel;
- aux logements collectifs conformément à la législation concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers;

- aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

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

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

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

Chapitre II. - DE LA FIXATION DU LOYER ET DES CHARGES

Art. 3.- (1) La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de **5 % du capital investi** dans le logement.

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

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

(3) Ce **capital investi** est **réévalué** au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Si la **construction du logement** remonte à **quinze ans ou plus**, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2 % par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1^{er}. 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 la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

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

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, détermine le capital investi compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} 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 le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.

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

Chapitre III. - DE LA DURÉE DU CONTRAT DE BAIL

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

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

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;
- b. le locataire ne remplisse 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, **demande une prolongation du délai de résiliation** au juge de paix. En l'**absence de cette demande**, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

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

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

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

(5) Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un logement loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail n'a pas date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui avait été mis en possession des lieux avant cette date à moins que l'une des conditions définies au paragraphe (2) ne soit réalisée.

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

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

Art. 13.- En cas d'**abandon du domicile** par le locataire ou en cas de **décès du locataire**, le contrat de bail continue à durée indéterminée:

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

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

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

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

Art. 14.- Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

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

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

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le locataire a loué tout l'immeuble, respectivement si l'appartement qu'il a loué est placé sous le régime de la copropriété.

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

Chapitre IV. - DE LA PROTECTION DES PERSONNES CONDAMNÉES À DÉGUERPIR DE LEUR LOGEMENT

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

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de trois mois. Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie.

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

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

Toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il s'est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis.

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

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

La décision sur la demande sera constatée par simple note au plume. 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, titulaire d'un contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, artisanale ou agricole et qu'il ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le preneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

(3) Sont à considérer dans l'application du présent article comme locaux à usage commercial ou industriel les immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et ceux dans lesquels cette activité est exercé 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 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont applicables en matière de bail à ferme ».

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

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

Art. 34.- (1) Sont abrogées:

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

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

(3) Par dérogation au paragraphe (1), les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la loi et portant sur des logements de luxe visés par l'article 5 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer continuent à courir jusqu'à l'expiration du bail.

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

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

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

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

EXTRAITS DU CODE CIVIL

1. TITRE VIII. - DU CONTRAT DE LOUAGE (art. 1708 à 1778)

Chapitre I^{er}. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1708. Il y a deux sortes de contrats de louage: - celui des choses - et celui d'ouvrage.

Art. 1709. Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Art. 1710. Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Art. 1711. Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières:

On appelle **bail à loyer**, le louage des maisons et celui des meubles; - bail à ferme, celui des héritages ruraux; - loyer, le louage du travail ou du service; - bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les devis, marché ou prix fait, pour l'entreprise d'un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l'ouvrage se fait.

Les trois dernières espèces ont des règles particulières.

Art. 1712. Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.

Chapitre II. - DU LOUAGE DES CHOSES

Art. 1713. On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles

SECTION I^{re}. - DES RÈGLES COMMUNES AUX BAUX DES MAISONS ET DES BIENS RURAUX

Art. 1714. On peut louer ou par écrit, ou verbalement.

Art. 1715. Si le bail sans écrit n'a encore reçu aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Art. 1716. Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux, n'aime le locataire demander l'estimation par experts; auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

Art. 1717. Le preneur a le droit de **sous-louer**, et même de **céder** son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

Art. 1718. (*Loi du 12 décembre 1972*) Les dispositions de l'article 595 relatives à la durée des baux passés par les usufruitiers sont applicables aux baux passés par le tuteur sans l'autorisation du conseil de famille.

Art. 1719. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière:

- 1° de délivrer au preneur la chose louée;
- 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée;
- 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1720. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1721. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 1722. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 1723. Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 1724. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1725. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 1726. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Art. 1727. Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Art. 1728. Le preneur est tenu de deux obligations principales:

1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention;

2° de payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 1729. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Art. 1730. S'il a été fait un **état des lieux** entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 1731. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Art. 1732. Il répond des **dégradations** ou des **pertes** qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1733. (*Loi du 16 mai 1891*) Il répond de l'**incendie**, à moins qu'il ne prouve que le feu a éclaté sans sa faute.

Art. 1734. (*Loi du 16 mai 1891*) S'il y a **plusieurs locataires**, ils sont responsables de l'**incendie** proportionnellement à la valeur de la partie du bâtiment qu'ils occupent.

Ceux d'entre eux qui prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, n'en sont pas tenus, les autres restant obligés dans les limites de la disposition qui précède.

S'il est prouvé que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, celui-là seul est tenu dans les mêmes limites et sans préjudice de la responsabilité qu'il aurait encourue en cas de faute de sa part.

Lorsque le propriétaire habite lui-même une partie des bâtiments loués, il sera considéré comme co-locataire à l'égard de l'application des dispositions du présent article. Toutefois, si l'on ne sait pas où le feu a pris naissance, le propriétaire n'aura d'action contre les locataires qu'en prouvant que le feu n'a pas pris dans la partie du bâtiment occupée par lui.

Art. 1735. Le preneur est tenu des **dégradations** et des **pertes** qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Art. 1736. (*Loi du 21 septembre 2006*) 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.

Art. 1737. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1738. Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

Art. 1739. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 1740. Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

Art. 1741. Le contrat de louage se résout par la **perte de la chose louée**, et par le **défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements**.

Art. 1742. Le contrat de louage n'est point résolu par la **mort du bailleur**, ni par celle du **preneur**.

Art. 1743. Si le **bailleur vend la chose louée**, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

Art. 1744. S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou locataire de la manière suivante.

Art. 1745. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 1746. S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

Art. 1747. L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Art. 1748. L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux au moins un an à l'avance.

Art. 1749. Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Art. 1750. Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

Art. 1751. L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

SECTION II. - DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX À LOYER

Art. 1752. Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 1753. Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Art. 1754. Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire: aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755. Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Art. 1756. Le curement des puits et celui des fossés d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Art. 1757. Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

Art. 1758. (*Loi du 21 septembre 2006*) 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.

Art. 1759. Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

Art. 1760. En cas de **résiliation par la faute du locataire**, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 1761. (*Loi du 21 septembre 2006*) 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.

Art. 1762. (*Loi du 21 septembre 2006*) S'il a été convenu dans le contrat de bail à durée déterminée ou 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. 1762-2. (*Arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936*) La **clause résolutoire** expresse reste soumise à l'appréciation du juge compétent.

SECTION III. - DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX COMMERCIAUX

Art. 1762-3. (*Arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936*) L'interdiction de **céder le bail** ou de **sous-louer** un immeuble ou partie d'immeuble qui par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destiné à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce, à condition qu'un commerce identique reste établi.

Dans les 30 jours de la signification du projet de cession le bailleur peut y refuser son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut se pourvoir en justice pour faire statuer sur le refus.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail reste valable.

Art. 1762-4. (*Arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936*) Tout locataire d'un immeuble à destination commerciale qui par lui ou ses ayants droit y exploite un fonds de commerce depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le **renouvellement** de son contrat **par préférence** à toutes autres personnes.

Le preneur ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location.

Pour l'évincer plus tôt de ce droit le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure telle qu'elle est prévue à l'article 1762-7 ci-après. Le propriétaire pourra s'opposer à l'exercice du droit de préférence:

- 1° en cas de griefs légitimes à l'égard du preneur, à apprécier par le juge compétent;
- 2° aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants;
- 3° en cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue;
- 4° en cas de reconstruction ou de transformation.

Art. 1762-5. (*Arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936*) A défaut d'accord des parties sur le loyer et autres charges à acquitter par le locataire pendant la période du renouvellement, celles-ci seront déterminées par un ou trois experts.

(*Loi du 21 septembre 2006*) 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.

L'expertise tiendra compte, pour fixer le loyer normal, de toutes considérations de fait, notamment de la situation économique générale ainsi que des changements survenus dans la valeur commerciale de l'emplacement.

Art. 1762-6. (*Arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936*) La demande en renouvellement doit être notifiée au moins six mois avant la fin d'expiration du bail en cours. Le propriétaire devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

Art. 1762-7. (*Arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936*) Si le propriétaire justifie d'une offre sincère et réelle faite par un tiers, le loyer sera déterminé à ce prix, à moins qu'eu égard au prix le preneur ne renonce à son droit de préférence. Pendant trois ans à partir du renouvellement du bail, le locataire pourra réclamer, s'il est constaté que l'offre n'était pas sincère ou réelle, à titre de dommages et intérêts une somme équivalente au triple de la différence entre le nouveau loyer annuel réellement payé et l'offre; respectivement au triple de la somme qu'il paie annuellement en trop à la suite de cette offre insincère ou irréaliste, s'il est resté dans l'immeuble. Le montant de cette somme ne pourra dépasser le montant annuel de l'offre dolosive.

Art. 1762-8 (*Loi du 21 septembre 2006*) (1) Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser pourra demander deux **sursis** successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

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

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

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

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

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

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

SECTION IV. - DES RÈGLES PARTICULIÈRES AUX BAUX À FERME

Art. 1763. Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer, ni céder, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

Art. 1764. En cas de contravention, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages-intérêts résultant de l'inexécution du bail.

Art. 1765. Si, dans un bail à ferme, on donne aux fonds une contenance moindre ou plus grande que celle qu'ils ont réellement, il n'y a lieu à augmentation ou à diminution de prix pour le fermier que dans les cas et suivant les règles exprimés au titre de « La vente ».

Art. 1766. Si le preneur d'un héritage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail, et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du preneur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit en l'article 1764.

Art. 1767. Tout preneur de bien rural est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés d'après bail.

Art. 1768. Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur les fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux.

Art. 1769. Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte.

Art. 1770. Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location.

Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

Art. 1771. Le fermier ne peut obtenir de remise, lorsque la perte des fruits arrive après qu'ils sont séparés de la terre, à moins que le bail ne donne au propriétaire une quotité de la récolte en nature; auquel cas le propriétaire doit supporter sa part de la perte, pourvu que le preneur ne fût pas en demeure de lui délivrer sa portion de récolte.

Le fermier ne peut également demander une remise, lorsque la cause du dommage était existante et connue à l'époque où le bail a été passé.

Art. 1772. Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

Art. 1773. Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure.

Elle ne s'entend point des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre, ou une inondation, auxquels le pays n'est ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

Art. 1774. Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne, et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

Art. 1775. Le bail des héritages ruraux, quoique fait sans écrit, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait, selon l'article précédent.

Art. 1776. Si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774.

Art. 1777. Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire.

Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux.

Art. 1778. Le fermier sortant doit aussi laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation.

2. TITRE XVIII. - DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES - CHAPITRE II (art. 2102-1°)

Paragraphe II. - DES PRIVILÈGES SUR CERTAINS MEUBLES

Art. 2102. Les créances privilégiées sur certains meubles sont:

1° les loyers et fermages des immeubles, sur les fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme; savoir, pour tout ce qui est échu, et pour tout ce qui est à échoir, si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signature privée, ils ont une date certaine; et, dans ces deux cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la maison ou la ferme pour le restant du bail, et de faire leur profit des baux ou fermages, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû;

Et, à défaut de baux authentiques, ou lorsqu'étant sous signature privée, ils n'ont pas une date certaine, pour une année à partir de l'expiration de l'année courante;

Le même privilège a lieu pour les réparations locatives, et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail;

Néanmoins les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont payées sur le prix de la récolte, et celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au propriétaire, dans l'un et l'autre cas;

Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consentement, et il conserve sur eux son privilège, pourvu qu'il ait fait la revendication; savoir, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans le délai de quarante jours, et dans celui de quinzaine, s'il s'agit des meubles garnissant une maison.

3. TITRE XX. - DE LA PRESCRIPTION - CHAPITRE V (art. 2277)

Section IV.- DE QUELQUES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Art. 2277. (Loi du 24 mai 1989) Se prescrivent par trois ans les actions en paiement des rémunérations de toute nature dues au salarié.

Se prescrivent par cinq ans les actions de payement:

Des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires;

Des loyers et fermages;

Des intérêts des sommes prêtées, et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts.

4. JURISPRUDENCE – CODE CIVIL

Art. 1709. 1° Toute prorogation de bail étant un bail nouveau, les règles qui s'appliquent au bail régissent aussi la prorogation.

Si les parties entendent modifier les règles édictées par le Code civil, leur consentement sur ces modalités doit s'être rencontré pour que le bail soit parfait (Cour 13 juillet 1928, Pas. tome 11, p. 339).

2° La location d'un immeuble est une opération civile, même si le bail a été fait dans l'intérêt du commerce du preneur. La preuve n'en peut donc être reçue que suivant les principes de l'article 1341 du Code civil (Cass. 10 mars 1899, 5, p. 112).

3° Le contrat, par lequel une partie contractante se voit reconnaître un droit d'accès et de stationnement à un parking, sans que pour autant l'autre partie contractante assume une obligation de gardiennage, est à qualifier de contrat de bail immobilier, alors que l'objet réel du contrat est le droit de jouir d'un immeuble. Il en résulte que les demandes se rapportant à l'exécution de ce contrat de bail immobilier sont à introduire par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix (J.d.P. Lux. 1^{er} décembre 1987, 27, p. 212).

Art. 1711. Le juge de paix possède une compétence générale et illimitée en matière de bail à loyer, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre la nature mobilière ou immobilière de l'objet donné en location (Lux. 29 septembre 1982, 25, p. 453).

Art. 1715. 1° La jurisprudence et la plupart des auteurs rejettent d'une manière absolue pour le congé la preuve par témoins et présomptions et appliquent l'article 1715 du Code civil, qui écarte ce mode de preuve lorsqu'il s'agit de prouver le bail, même s'il est inférieur à la valeur de 150 francs ou s'il y a un commencement de preuve par écrit (Diekirch 11 février 1898, 5, p. 44).

2° Le bail qui n'a reçu aucune exécution et que l'une des parties nie, ne peut être prouvé que par écrit; toute autre preuve est exclue, même s'il y a un commencement de preuve par écrit.

Le contrat de bail peut être établi par tout écrit même privé; une simple lettre peut suffire, si elle émane de la partie contractante (Cour 13 juillet 1928, 11, p. 339).

3° La preuve d'un bail fait sans écrit ne peut se faire par témoins, même si le bail a reçu un commencement d'exécution (Cour 1^{er} décembre 1926, 11, p. 317; Lux. 8 mai 1929, 12, p. 336).

4° La durée d'un tel bail, en cas de désaccord, est fixée selon l'usage des lieux: articles 1758 et 1774 du Code civil (Cour 8 avril 1930, 12, p. 165).

5° Les clauses ne visant ni la durée ni le prix du bail peuvent être prouvées selon le droit commun (Cour 18 janvier 1929, 12, p. 433).

Art. 1717. 1° Sauf stipulation de résiliation de plein droit du bail en cas de sous-location prohibée, les tribunaux ont le droit d'examiner, selon les circonstances, s'il y a lieu à résiliation (Cour 8 décembre 1926, 11, p. 284).

2° S'il y a défense de sous-louer sans le consentement écrit du bailleur, ce consentement ne peut être refusé que pour un motif légitime, sinon le tribunal peut suppléer à l'autorisation refusée à tort (Lux. 5 décembre 1928, 12, p. 119).

3° Si le bail porte la clause qu'il ne peut être cédé sans accord du propriétaire, le cédant doit, sauf convention contraire, procurer au cessionnaire la preuve écrite de ce consentement (Lux. 27 juillet 1929, 12, p. 383).

4° L'article 1717 du Code civil, selon lequel la clause interdisant de céder le bail ou de sous-louer « est toujours de rigueur », oblige les tribunaux à s'en tenir à la volonté exprimée par les parties et leur défend d'analyser si, en dépit de la clause prohibitive, le bailleur peut avoir de justes motifs pour s'opposer à la cession ou à la sous-location.

La clause interdisant la faculté de céder le bail ou de sous-louer doit être interprétée restrictivement, de manière à ne pas entendre automatiquement à la sous-location la seule interdiction de céder et vice versa; il y a lieu, dans chaque cas, de rechercher l'intention des parties, en appréciant les circonstances de l'affaire, et, s'il subsiste un doute, en présence d'une clause incomplète ou ambiguë, il échet d'appliquer l'article 1162 du Code civil selon lequel, dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté (Lux. 14 octobre 1970, 21, p. 519).

5° Si une clause d'un contrat de bail portant en partie sur un local destiné par le contrat à l'exercice d'un commerce d'épicerie prohibe la sous-location, sans préciser l'étendue de la prohibition, le fait par les locataires commerçants de mettre à la disposition d'une tierce personne un logement dans les lieux loués en compensation des travaux ménagers par elle fournis, ne constitue pas une sous-location interdite par le contrat (J.d.P. Lux. 11 novembre 1974, 23, p. 250).

Art. 1719. 1° Si, pendant la durée du bail, le bailleur, mis en demeure, est en retard d'exécuter ses obligations, le preneur est autorisé à retenir une portion du prix correspondant à la moins-value locative et même du dommage matériel résultant de l'inexécution des travaux de réparation (Lux. 25 janvier 1893, 3, p. 243).

2° Le propriétaire n'est pas passible de dommages-intérêts envers le preneur, lorsqu'un tiers élève, après le bail, sur son propre terrain, des constructions de nature à priver les appartements loués d'air et de lumière, au point de les rendre totalement ou partiellement impropres à l'usage auquel ils étaient destinés; en pareil cas le preneur n'est en droit de demander qu'une diminution de prix, ou la résiliation pure et simple du bail, suivant la gravité du dommage qu'il subit (Cour 24 décembre 1896, 4, p. 228).

3° La règle qui subordonne à la mise en demeure préalable du débiteur la faculté de demander des dommages et intérêts, est générale et s'applique aux dommages et intérêts qui peuvent être dûs en vertu d'un contrat de bail (Lux. 25 janvier 1893, 3, p. 53; Cour 10 mars 1911, 8, p. 65).

4° La mise en demeure n'étant que la constatation légale du retard que met le débiteur à exécuter son obligation, il en résulte que si même on admettait en principe qu'elle doit précéder une demande en résolution de bail, on ne pourrait cependant l'exiger lorsque cette demande est basée sur la contravention à des obligations de ne pas faire, et où, par conséquent, il n'y a pas seulement retard, mais violation définitive du contrat (Cour 8 avril 1892, 3, p. 48).

5° Le bailleur peut se réserver par un pacte commissaire le droit de résilier le bail avant son expiration pour le cas où le preneur serait en retard de payer le loyer; le preneur peut opposer à cette clause le trouble apporté à sa jouissance, car son obligation est corrélative à celle de faire jouir paisiblement; le preneur doit prouver le trouble (Cour 12 novembre 1929, 12, p. 66).

6° L'obligation qui incombe au bailleur de faire jouir le locataire paisiblement de la chose louée pendant la durée du bail est, en l'absence d'une stipulation contraire, générale et ne comporte pas d'exception en cas de vente de la chose louée; il s'ensuit que le bailleur engage sa responsabilité si, en cas de vente de la chose louée, il n'assure pas l'exécution du bail, soit en obligeant l'acquéreur à respecter le bail, soit en réalisant, si elles n'étaient pas encore remplies, les conditions d'application de l'article 1743 du Code civil qui interdit à l'acquéreur de la chose louée d'expulser le preneur qui a un bail authentique ou à date certaine (Lux. 3 novembre 1956, 17, p. 167).

7° L'exploitant d'un terrain de camping est lié au campeur par un contrat de bail, la redevance payée étant un loyer pour la jouissance du terrain; ce contrat comporte pour le bailleur une obligation de sécurité s'analysant en une simple obligation de moyens.

Tout campeur admis régulièrement et contre paiement d'une redevance sur un terrain de camping est fondé à s'attendre que l'aménagement, en n'importe quel endroit du terrain, soit conforme à la destination normale d'un emplacement réservé à des campeurs; il doit pouvoir y séjourner en sécurité avec les siens et ne doit pas être exposé à des risques qui mettent en danger de façon anormale sa vie, son intégrité physique et ses biens mobiliers. Le campeur ne commet pas de faute en plaçant sa caravane à proximité d'arbres et en restant à l'intérieur de la caravane durant une tempête (Lux. 31 octobre 1973, 22, p. 519).

Art. 1720. 1° La location de la chose d'autrui est valable en ce sens, qu'elle fait naître entre le bailleur et le preneur des engagements réciproques; mais le co-propriétaire d'une chose indivise peut faire annuler le bail qui a été passé sans son concours, et il peut en demander l'annulation pour le tout (Lux. 5 novembre 1913, 9, p. 544).

2° Si le locataire peut avoir, le cas échéant, le droit de réclamer le remboursement des dépenses faites pour des réparations nécessaires et urgentes, qui, d'après la loi, sont à charge du propriétaire, il n'en est pas de même des impenses simplement utiles ou voluptuaires qu'il a faites dans son propre intérêt (Diekirch 19 février 1936, 14, p. 63).

Art. 1721. 1° La garantie imposée au bailleur par l'article 1721 du Code civil comprend l'inconvénient résultant de ce que l'immeuble loué est occupé par des femmes faisant le commerce de leur corps et recevant des hommes chez elles; si ce vice n'est pas de nature à rendre toute jouissance de la chose louée absolument impossible, il n'en revêt pas moins un caractère de gravité particulier et diminue tellement l'usage de la chose que le preneur ne l'eût pas louée, s'il l'eût connu (Lux. 11 mars 1914, 9, p. 288).

2° La garantie imposée au bailleur par l'article 1721 du Code civil ne vise que les vices cachés que renferme la chose louée et non les vices apparents que le preneur a dû connaître au moment de la location (Lux. 8 janvier 1908, 7, p. 402).

3° L'existence dans une maison, de punaises, dont l'introduction n'est pas imputable au preneur, constitue un vice qui autorise le preneur à demander la résiliation du bail, quand il en résulte pour lui une incommodité équivalente à l'impossibilité de jouir des lieux loués; - ce vice acquiert une importance beaucoup plus grave, lorsqu'il s'agit d'un immeuble destiné à l'exploitation d'un hôtel de voyageurs; - la connaissance que le preneur a eue avant le bail, de l'existence de punaises dans l'immeuble loué ne peut suffire à affranchir le bailleur de son obligation de garantie, s'il n'apparaît pas, en outre, que le preneur a renoncé, soit expressément, soit implicitement à cette garantie (Lux. 12 juillet 1899, 5, 143).

4° L'existence d'un vice tel que l'invasion de rats dans une maison, peut justifier la résiliation du bail et l'allocation des dommages-intérêts (Cour 14 juillet 1891, 8, p. 520).

5° Il n'en est cependant pas ainsi lorsque le locataire savait, au moment de la conclusion du bail, que l'immeuble loué était infecté du vice en question; il est alors censé avoir pris à sa charge les inconvénients actuels et futurs qui en résultent et s'être interdit de se dégager, pour ce motif, du contrat intervenu et se faire indemniser du préjudice subi (Cour 14 juillet 1891, 8, p. 520).

Art. 1728. 1° Le fait qu'une femme mariée a habité la maison louée par son mari et a ainsi coopéré à l'exécution du contrat de bail intervenu entre ce dernier et le bailleur, ne saurait faire présumer l'existence d'une obligation à charge de la femme, puisqu'en sa qualité d'épouse elle se trouvait obligée à partager le domicile de son mari (Lux. 17 mars 1915, 9, p. 362).

2° Dans un contrat de bail, les parties contractantes peuvent attacher, par une stipulation expresse, à l'inexécution d'une série d'obligations incombant au preneur, les effets d'une condition résolutoire précise absolue et opérant de plein droit; pareille convention est licite, elle tient de loi aux parties et doit être respectée par le juge (Cour 28 juillet 1899, 5, p. 152).

3° La stipulation par laquelle le bailleur se réserve le droit de vendre amiablement les immeubles relâchés, est contraire à l'essence du contrat de bail en vertu duquel le bailleur assume l'obligation de faire jouir le preneur de tous les immeubles loués et doit partant être interprétée dans un sens restreint (Lux. 16 novembre 1898; Cour 28 juillet 1899, 5, p. 152).

4° Appartement devant servir de logement utilisé comme garde-meubles; abus de jouissance, résiliation justifiée (Cour 18 janvier 1929, 12, p. 433).

5° Si un bail porte sur un local commercial avec appartement, l'application de la clause indiciaire ne doit se faire qu'au loyer dû pour le local commercial, ladite clause étant inopérante en ce qui concerne le loyer de l'appartement en vertu de la disposition de l'article 4, alinéa 2, de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer.

En cas de contestation, le loyer fixé globalement par les parties doit être ventilé par le juge sur base notamment des indications contenues dans le contrat de bail et des renseignements fournis par les parties au procès (J.d.P. Lux. 11 novembre 1974, 23, p. 250).

6° Sauf disposition contractuelle contraire, l'application de la clause indiciaire au loyer d'un local à usage commercial est automatique et n'implique pas une mise en demeure préalable de la part du bailleur (J.d.P. Lux. 11 novembre 1974, 23, p. 250).

7° La délivrance continue de quittances sans réserve quant aux sommes dues en vertu de la clause indiciaire vaut preuve de la renonciation aux accroissements des loyers échus.

Pareille délivrance ne signifie toutefois pas que le bailleur ait entendu renoncer définitivement à se prévaloir de la clause d'indexation pour les échéances à venir. Le bailleur d'un local à usage commercial peut donc à tout moment exiger l'exécution future de la clause indiciaire (J.d.P. Lux. 11 novembre 1974, 23, p. 250).

8° Lorsqu'un locataire, sans reprocher au propriétaire une violation de ses obligations de bailleur, dénonce unilatéralement et avant terme un contrat de bail à durée déterminée, le bailleur est en droit de continuer à demander le paiement des loyers échus.

Une demande en paiement de loyers échus est en effet une demande en exécution d'une obligation de donner dont l'exécution est toujours possible; le juge ne peut donc débouter le bailleur d'une telle demande en paiement, au motif que les obligations de donner et de faire du contrat de bail seraient interdépendantes en raison de leur indivisibilité (Cass. 12 février 1976, 23, p. 321).

Art. 1731. L'obligation qui incombe au locataire de restituer les lieux loués en bon état est une obligation de résultat. Il s'ensuit que le bailleur n'a qu'à prouver le fait matériel de la dégradation pour que la présomption d'inexécution fautive de l'obligation d'entretien existe à charge du locataire.

Si, en cas de pluralité de locataires, un objet soumis à leur jouissance commune se trouve dégradé à la fin du bail et si aucun des locataires ne parvient à s'exonérer en établissant que la dégradation est due au fait d'un co-locataire, l'obligation de restituer les lieux loués est indivisible dans les relations entre le propriétaire et les différents locataires, lesquels doivent in solidum répondre du dommage (Lux. 16 novembre 1956, 17, p. 170).

Art. 1733. 1° Pour pouvoir invoquer la présomption légale de faute, établie par l'article 1733 du Code civil, les compagnies d'assurances doivent justifier par les voies légales que les bâtiments assurés étaient au moment de l'incendie détenus à titre de bail; l'article 1733 du Code civil s'oppose à ce que cette preuve puisse être rapportée par de simples présomptions (Cour 17 février 1876, 1, p. 165).

2° Pour s'affranchir de la responsabilité que l'article 1733 du Code civil a édictée contre le locataire, celui-ci a seulement besoin de prouver que le feu a éclaté sans sa faute; cette preuve qui est à administrer d'après les règles du droit commun, peut résulter de toutes circonstances abandonnées à l'appréciation du juge (Lux. 5 août 1896, 4, p. 208).

3° Les articles 1733 et 1734 combinés du Code civil édictent une présomption de responsabilité à l'encontre du locataire dans l'habitation duquel l'incendie a commencé.

Le locataire peut s'exonérer en démontrant que l'incendie n'a pu être causé par un fait qui lui serait imputable. Il doit donc rapporter la preuve d'une absence de faute de sa part, donc la preuve négative que l'incendie n'a pas été facilité par son fait. Cette preuve est à administrer d'après les règles du droit commun.

Il importe peu pour l'application de la présomption de responsabilité que l'incendie soit volontaire ou non (Cour 27 novembre 1996, 30, p. 398).

Art. 1734. 1° Lorsque, dans la police d'assurance, l'assuré cède à l'assureur, pour le cas d'un sinistre, tous les droits qu'il peut avoir contre ses locataires, en vertu de l'article 1734 du Code civil, cette cession est inopérante contre les locataires, tant qu'elle ne leur a pas été signifiée et ne peut, dès lors, ouvrir à l'assureur un recours contre ces derniers; l'assureur, pour justifier d'un pareil recours, ne peut pas davantage argumenter d'une subrogation dans les droits de l'assuré contre ses locataires, tant que le paiement de l'indemnité, condition essentielle de la subrogation, n'a pas été effectué (Lux. 11 février 1894, 3, p. 320).

2° L'article 1733 du Code civil régit la responsabilité en cas d'incendie, d'un preneur unique, tandis que l'article 1734 règle l'hypothèse de plusieurs locataires d'un même bâtiment; spécialement, l'article 1734 ne régit pas les parties communes à plusieurs locataires dans un même bâtiment; si, dans les travaux préparatoires, il a été question des parties communes, c'est pour constater que ces parties forment des accessoires des différents appartements et que la valeur qu'elles représentent pour chaque locataire sera comprise dans l'évaluation de chaque partie du bâtiment loué (Cour 10 novembre 1916, 10, p. 16).

3° De même que le législateur français de 1883, la loi luxembourgeoise, dans l'article 1734 du Code civil, n'a pris en vue que le cas d'une destruction totale du bâtiment: l'hypothèse d'une perte partielle du bâtiment, non prévue expressément au texte doit être solutionnée en s'attachant à l'esprit de la loi et à l'intention du législateur; à travers les travaux préparatoires de la loi de 1891 on peut poursuivre, comme un fil rouge, le principe que la responsabilité du locataire est fondée sur l'article 1302 du Code civil; que, débiteur d'un corps certain, il est tenu dans la mesure de la valeur réelle de ce corps et que si celui-ci est représenté pour la partie seulement d'un bâtiment il est responsable dans la proportion de la valeur de cette partie à la valeur du bâtiment entier, jusqu'à concurrence de sa valeur réelle de la partie louée; d'où il suit qu'en cas de destruction partielle du bâtiment, le loca-

taire n'est toujours responsable, il est vrai, que jusqu'à concurrence, comme maximum, de la valeur réelle proportionnelle de la partie louée, mais, dans ces limites, il est tenu du dommage entier, et non pas d'une partie seulement de ce dommage (Cour 10 novembre 1916, 10, p. 16).

4° Le locataire assigné en responsabilité pour cause d'incendie peut mettre en intervention sa compagnie d'assurance; mais l'assuré n'est pas en droit de demander sa mise hors cause et l'intervenante ne peut prendre fait et cause pour l'assuré à l'égard du demandeur (Cour 18 juillet 1924, 11, p. 513).

5° Le législateur de 1891 a voulu supprimer la solidarité des locataires en la remplaçant par la répartition du dommage entre les locataires; il n'a pas voulu toucher à la base de cette disposition qui consiste à rendre les locataires responsables de tout l'incendie et n'a fait aucune distinction entre les dégâts causés aux différents appartements pour les mettre à la charge exclusive des locataires respectifs; il a seulement modifié le maximum dont chacun est tenu. Si donc un locataire occupe seulement une partie d'un immeuble et qu'il y éclate un incendie dont il est responsable, il est tenu, dans la limite préindiquée, à la réparation des dégâts causés par l'incendie aux parties non occupées par lui (Cour 18 juillet 1924, 11, p. 513).

6° Aux termes de l'article 1734 du Code civil, s'il y a plusieurs locataires, ils sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur de la partie du bâtiment qu'ils occupent et ceux d'entre eux qui prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux n'en sont pas tenus.

L'expression « chez eux » vise les locaux privativement occupés par les locataires; si les parties de l'immeuble qui, comme les vestibules, les escaliers et les couloirs, sont affectées au service général de la maison placée sous la surveillance du propriétaire ou de son préposé, n'engagent pas la responsabilité des locataires, il n'en est pas ainsi des parties de l'immeuble qu'ils occupent à titre privatif, telles que caves et greniers. A l'égard de ces parties, les locataires qui les occupent ensemble sont conjointement responsables de l'incendie qui y prend naissance, en proportion de la valeur de la partie du bâtiment qu'ils occupent.

Pour que le propriétaire d'un immeuble puisse être considéré comme co-locataire au sens de l'article 1734 du Code civil, il faut qu'il habite effectivement lui-même une partie de l'immeuble, c'est-à-dire qu'il en ait la jouissance comme les autres locataires qui habitent les locaux à eux loués.

Il s'ensuit qu'un simple dépôt de meubles fait par le propriétaire dans une mansarde comprise dans les lieux loués à un co-locataire ne constitue pas l'habitation prévue à l'alinéa 4 de l'article 1734 du Code civil (Cass. 5 mai 1955, 16, p. 281).

7° Pour que le propriétaire d'un immeuble loué puisse être considéré comme co-locataire de cet immeuble au sens de l'article 1734 du Code civil, il suffit qu'il ait une jouissance de cet immeuble par lui exercée sous une forme quelconque d'activité matérielle, soit permanente, soit habituelle, et susceptible de provoquer un incendie.

Spécialement, lorsque le propriétaire habite une maison, éloignée de quelque quinze à vingt mètres de l'immeuble par lui loué à un tiers, et que sa maison est raccordée au système de distribution du courant électrique installé dans l'immeuble loué, cette dernière circonstance est constitutive d'une occupation au sens de l'article 1734, dernier alinéa, du Code civil (Cour 25 mars 1971, 21, p. 408).

8° Il se dégage de l'article 1734 du Code civil que, lorsqu'un incendie a pris naissance dans la partie d'un immeuble dont la jouissance est indivise entre plusieurs locataires, telles que caves et greniers, ceux des locataires qui les occupent ensemble sont conjointement responsables de l'incendie qui a éclaté, en proportion de la valeur de la partie du bâtiment qu'ils occupent.

Il s'ensuit que la demande en réparation dirigée par le propriétaire contre un des locataires dont l'occupation effective des lieux où le feu a pris naissance est constatée, ne peut être déclarée non fondée au motif que l'occupation n'était pas privative de celle des co-locataires (Cass. 29 janvier 1981, 25, p. 42).

Art. 1735. Si le locataire d'un immeuble donné à bail l'a à son tour sous-loué, le propriétaire peut agir en déguerpissement contre le locataire principal seul, qui pourra mettre en cause les sous-locataires, sans que l'absence de ceux-ci puisse constituer un motif d'irrecevabilité à l'égard du propriétaire (Cour 12 janvier 1923, 11, p. 544).

Art. 1736. L'obligation pour le bailleur de donner congé à son locataire trouve son fondement dans la protection de ce dernier qui doit être informé de l'intention non équivoque du propriétaire de le voir quitter les lieux afin d'être en mesure de s'opposer le cas échéant aux desseins du propriétaire ou du moins d'obtenir des délais.

Une requête en résiliation du bail et en déguerpissement régulièrement notifiée par la voie du greffe au locataire remplit cette fonction (Lux. 29 janvier 1982, 25, p. 323).

Art. 1743 Le contrat de bail conclu entre le locataire et l'ancien propriétaire est opposable au nouvel acquéreur, et celui-ci n'est pas en droit d'expulser le locataire, non seulement si le contrat a acquis date certaine, mais également lorsque le nouvel acquéreur en a eu connaissance avant la vente (Cass. 13 novembre 2003, 32, p. 370).

Art. 1753. Le bailleur a contre le sous-locataire une action directe à raison de toutes les obligations issues du contrat de sous-location, sans être obligé d'invoquer l'article 1166 du Code civil et de se prévaloir des droits de son débiteur, le locataire principal (J.d.P. Lux. 25 novembre 1898, 5, p. 64; Lux. 8 janvier 1908, 7, p. 402).

Art. 1762-4. 1° L'article 1762 du Code civil, tel qu'il a été complété par l'arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936 concernant la protection du fonds de commerce en matière de bail, limite la durée du droit au renouvellement préférentiel du contrat de bail à 15 ans à partir non pas de la création du fonds de commerce dans l'immeuble loué, mais du commencement de la location.

Le droit au renouvellement préférentiel du contrat de bail établi par l'article 1762 du Code civil, tel qu'il a été complété par l'arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936 concernant la protection du fonds de commerce en matière de bail, sans toucher à l'ordre public, a cependant un caractère impératif, de sorte que les parties ne sont pas admises à y déroger conventionnellement.

En disposant que le locataire ne pourra faire valoir le droit au renouvellement préférentiel du contrat de bail au-delà de la quinzième année de la location, l'article 1762 du Code civil, tel qu'il a été complété par l'arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936 concernant la protection du fonds de commerce en matière de bail, fixe la durée maximum du droit au renouvellement préférentiel du contrat de bail, mais ne détermine point la durée du nouveau contrat de bail que le bailleur devra concéder en renouvellement de l'ancien. A défaut d'accord des parties sur la durée du nouveau contrat de bail, celui-ci sera à durée indéterminée (Lux. 1^{er} décembre 1955, 16, p. 421).

2° Le droit au renouvellement préférentiel du contrat de bail établi par l'article 1762 du Code civil, tel qu'il a été complété par l'arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936 concernant la protection du fonds de commerce en matière de bail ne peut être invoqué que par le preneur qui a sur le fonds de commerce, qu'il exploite dans l'immeuble à destination commerciale, un droit de propriété, ou du moins un droit de jouissance personnel tel que celui d'un locataire (J.d.P. Lux. 12 juillet 1976, 24, p. 63).

Art. 2102. Le privilège que l'article 2102 du Code civil accorde au bailleur, a pour objet de garantir tout ce qui concerne l'exécution du bail y compris les détériorations survenues aux lieux loués par la faute de preneur (Lux. 30 juillet 1910, 10, p. 214).

a) En cas de vente, sans le consentement du bailleur, d'objets ayant garni la ferme, celui-ci peut les revendiquer contre les acheteurs même de bonne foi, sans être tenu à rembourser à ces derniers ni le prix d'acquisition, ni les frais de garde ou de fourrière (Diekirch 29 novembre 1906, 7, p. 563).

b) Le privilège du bailleur porte sur tous les meubles garnissant la maison louée, non seulement sur ceux qui sont la propriété du preneur, mais encore sur ceux qui appartiennent à des tiers, en cas de bonne foi du locateur, c'est-à-dire si ce dernier a pu croire, au moment de leur introduction dans la maison, qu'ils appartenait au locataire; la bonne foi du locateur se présume et il appartient à celui qui voudrait, au préjudice du bailleur, revendiquer comme lui appartenant, un objet mobilier qui garnit la maison louée de prouver la mauvaise foi du bailleur (J.d.P. Lux 11 août 1891, 5, 145; Lux. 24 novembre 1906, 7, p. 454).

c) Le bailleur peut, en vertu de l'article 2102, saisir-revendiquer dans le Grand-Duché le bétail furtivement enlevé par le fermier, encore que la ferme soit située en pays étranger; il en est surtout ainsi alors que les législations des deux pays confèrent au bailleur le privilège de l'article 2102, avec le droit de revendication (Cour 14 août 1883, 2, p. 234).

Art. 2277. 1° L'article 2277 du Code civil est basé sur des considérations d'ordre public et s'étend, sans distinction par sa disposition générale, à tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts; spécialement, les intérêts du prix d'une vente se prescrivent par cinq ans (Cour 28 octobre 1887, 2, p.545).

2° La prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil s'applique aux loyers des fonds de commerce payables périodiquement par des montants fixes.

L'interversion de prescription découlant de l'article 2274, alinéa 2, du Code civil ne concerne que les courtes prescriptions reposant sur une présomption de paiement et ne saurait s'appliquer à la prescription quinquennale prévue à l'article 2277.

La substitution de la prescription trentenaire à la prescription quinquennale par l'effet d'une reconnaissance de dette ne peut se produire que si cette reconnaissance constitue un titre juridique nouveau emportant novation de la créance originaire (Cour 17 octobre 1979, 24, p. 402).

3° La prescription de l'article 2277 du Code civil est un mode de libération et non une simple présomption de paiement. Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, elle est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette. L'idée de la probabilité du paiement intervient sans doute dans le fondement de cette prescription, mais ce motif est à tel point secondaire que le simple aveu du non-paiement par le débiteur ne l'empêche pas de bénéficier de la prescription et que le serment ne peut même pas lui être déféré (Cour 28 avril 1993, 29, p. 240).

4° La prescription de l'article 2277 du Code civil s'applique essentiellement aux créances payables à termes périodiques et fixes d'avance. En revanche, elle est inapplicable dans le cas d'une indemnité d'occupation réglée globalement par suite des opérations de liquidation d'une indivision (Cour 10 juin 1998, 30, p. 487).

EXTRAITS DU NOUVEAU CODE DE PROCÉDURE CIVILE

1. LIVRE I^{ER} - DISPOSITIONS COMMUNES EN MATIÈRE CONTENTIEUSE, CIVILE ET COMMERCIALE - TITRE I^{ER} - CHAPITRE I^{ER} (art. 1 à 3, 15 à 17)

Chapitre I^{er}. - COMPÉTENCE D'ATTRIBUTION

I. - JUSTICES DE PAIX

Art. 1^{er}. En matière civile et commerciale, le juge de paix connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence lui est attribuée par le présent code ou par d'autres dispositions légales.

Il connaît de l'exécution de ses propres jugements.

Il connaît, lorsque les causes de la saisie sont dans les limites de sa compétence, de toutes les saisies mobilières et de leurs incidents, dès lors que ceux-ci rentrent eux-mêmes dans les limites de sa juridiction; il a aussi compétence pour autoriser la saisie lorsque, à défaut de titre, la loi exige la permission du juge.

Il connaît des saisies-arrêts des rémunérations de travail, des pensions et rentes ainsi que de la répartition des sommes saisies-arrêtées à quelque valeur que la créance puisse s'élever.

(Loi du 23 décembre 1978) Il connaît des contestations nées de l'exécution de cessions portant sur les créances visées à l'alinéa précédent.

Art. 2. (Loi du 25 juin 2004) En matière civile ou commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, il est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 10.000 euros.

Art. 3. (Loi du 25 juin 2004) Par dérogation à l'article précédent, il connaît en dernier ressort jusqu'à la valeur de 1.250 euros et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever:

1° des actions pour dommages faits, soit par les hommes, soit par les animaux, aux champs, fruits et récoltes; des actions relatives à l'élagage des arbres et haies, et au curage soit des fossés, soit des canaux servant à l'irrigation des propriétés ou au mouvement des usines;

2° des actions concernant les vices rédhibitoires des animaux domestiques;

3° de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention;

4° des contestations relatives à la réparation des dommages causés à la propriété superficière par l'exploitation des mines, minières et carrières.

Art. 15. (Loi du 9 août 1993) Dans tous les cas d'urgence, le juge de paix peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Il peut également statuer sur les difficultés relatives à l'exécution de ses propres ordonnances et des jugements rendus en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre.

De même, il peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

La demande est formée au choix du demandeur, soit par requête, soit par acte d'huissier de justice conformément aux articles 155 et suivants.

Si le cas requiert célérité, le juge de paix peut permettre d'assigner à heure indiquée, même les jours fériés ou habituellement chômés, soit à l'audience soit à son domicile portes ouvertes. Dans ce cas la convocation des parties est faite conformément aux articles 155 et suivants et par un huissier de justice à ce commis.

Le juge de paix s'assure qu'il s'est écoulé un temps suffisant entre l'acte introductif d'instance et l'audience pour que la partie assignée ait pu préparer sa défense.

Art. 16. (Loi du 9 août 1993) Les ordonnances visées à l'article 15 sont exécutoires par provision, sans caution, à moins que le juge n'ait ordonné qu'il en serait fourni une. L'ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai. En cas de nécessité le juge peut ordonner que l'exécution aura lieu au seul vu de la minute.

L'ordonnance de référé n'a pas au principal l'autorité de la chose jugée.

Elle ne peut être modifiée ou rapportée en référé qu'en cas de circonstances nouvelles.

En cas de défaut, elle est susceptible d'opposition par voie de requête, dans un délai de huit jours à partir de la notification par la voie du greffe.

Elle peut être frappée d'appel par assignation dans un délai de quinze jours à partir de la notification par la voie du greffe.

Le délai d'opposition court simultanément avec le délai d'appel. L'appel est jugé par le président du tribunal d'arrondissement statuant comme juge des référés.

Art. 17. (Loi du 9 août 1993) Le juge de paix peut, à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes.

Il peut, suivant les cas, statuer sur les frais et les dépens.

2. LIVRE I^{ER} - TITRE III - LE DÉFAUT DE COMPARUTION ET L'OPPOSITION (art. 74 à 89)

Chapitre I^{er}. - LE DÉFAUT DE COMPARUTION

SECTION 1. – LE JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Art. 74. Le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire, selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée.

Art. 75. Si, sans motif légitime, le demandeur ne comparaît pas, le défendeur peut requérir un jugement sur le fond qui sera contradictoire, sauf la faculté du juge de renvoyer l'affaire à une audience ultérieure.

Art. 76. Si, après avoir comparu, l'une des parties s'abstient d'accomplir les actes de la procédure dans les délais requis, le juge statue par jugement contradictoire au vu des éléments dont il dispose.

Art. 77. Si aucune des parties n'accomplit les actes de la procédure dans les délais requis, le juge peut, d'office, radier l'affaire par une décision non susceptible de recours après un dernier avis adressé aux parties elles-mêmes et à leur mandataire si elles en ont un.

SECTION 2. – LE JUGEMENT RENDU PAR DÉFAUT ET LE JUGEMENT RÉPUTÉ CONTRADICTOIRE

Art. 78. Si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.

Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Art. 79. Lorsque le défendeur ne comparaît pas, le jugement est rendu par défaut si l'acte introductif d'instance n'a pas été délivré à personne.

Le jugement est réputé contradictoire lorsque l'acte introductif d'instance a été délivré à la personne du défendeur.

Art. 80. L'acte introductif d'instance doit mentionner, à peine de nullité, que si la signification ou la notification est faite à personne et que le défendeur ne comparaît pas, le jugement à intervenir est réputé contradictoire et n'est pas susceptible d'opposition

Si l'instance est introduite par voie de requête, la mention de l'alinéa 1^{er} doit figurer, à peine de nullité, sur la convocation faite par le greffier.

Art. 81. Le défendeur qui ne comparaît pas peut, à l'initiative du demandeur ou sur décision prise d'office par le juge, être à nouveau invité à comparaître si l'acte introductif d'instance n'a pas été délivré à personne.

L'acte introductif d'instance est, sauf application des règles particulières à certaines juridictions, réitéré selon les formes du premier acte introductif d'instance.

Art. 82. Lorsque plusieurs parties ont été citées pour le même objet, à différents délais et que les actes introductifs d'instance n'ont pu être délivrés à leur personne, il ne sera pris défaut contre aucune d'elles qu'après l'échéance du plus long délai.

Art. 83. Toutefois, si les circonstances l'exigent, il peut être pris défaut contre une ou plusieurs parties prises séparément, même avant l'expiration du plus long délai.

Art. 84. Si, de deux ou plusieurs parties citées, toutes ne comparaissant pas, les parties défailtantes, auxquelles l'acte introductif d'instance n'avait pas été délivré à personne, sont, à l'expiration du délai de comparution, recitées par huissier de justice, avec mention, dans la recitation, que le jugement à intervenir sera réputé contradictoire.

A l'expiration des nouveaux délais d'ajournement, il sera statué par un seul jugement contradictoire entre toutes les parties, qu'elles aient été ou non représentées par un mandataire.

Art. 85. Le jugement rendu par défaut peut être frappé d'opposition.

Art. 86. Le jugement réputé contradictoire ne peut être frappé de recours que par les voies ouvertes contre les jugements contradictoires.

Art. 87. Le jugement rendu par défaut est non avenu s'il n'a pas été notifié ou signifié dans les six mois de sa date.

La procédure peut être reprise après réitération de l'acte introductif d'instance primitif.

Art. 88. Aucun jugement par défaut ne sera exécuté à l'égard d'un tiers que sur un certificat du greffier, constatant qu'il n'y a aucune opposition, sans préjudice des dispositions de l'article 687.

Art. 89. Le jugement par défaut rendu contre une partie demeurant à l'étranger doit constater expressément les diligences faites en vue de donner connaissance de l'acte introductif d'instance au défendeur.

3. LIVRE VII - TITRE XII: DE LA SAISIE IMMOBILIÈRE (art. 809, 821 et 822)

Art. 809. La saisie immobilière sera précédée d'un commandement à personne ou à domicile: en tête de cet acte, il sera donné copie entière du titre en vertu duquel elle est faite.

Art. 821. Les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement, pourront être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

Art. 822. Les loyers et fermages seront immobilisés à partir de la transcription de la saisie, pour être distribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypothèque.

Un simple acte d'opposition à la requête du poursuivant ou de tout autre créancier vaudra saisie-arrêt entre les mains des fermiers et locataires, qui ne pourront se libérer qu'en exécution de mandements de collocation ou par le versement des loyers ou fermages à la caisse des consignations: ce versement aura lieu à leur réquisition ou sur la simple sommation des créanciers.

A défaut d'opposition, les paiements faits au débiteur seront valables et celui-ci sera comptable, comme séquestre judiciaire, des sommes qu'il aura reçues.

4. DEUXIÈME PARTIE - LIVRE I^{ER} - TITRE II: DU DROIT DES PROPRIÉTAIRES SUR LES MEUBLES, EFFETS ET FRUITS DE LEURS LOCATAIRES ET FERMIERS, OU DE LA SAISIE-GAGERIE ET DE LA SAISIE-ARRÊT SUR DÉBITEURS FORAINS (art. 956 à 962)

Art. 956. Les propriétaires et principaux locataires de maisons ou biens ruraux, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent un jour après le commandement, et sans permission du juge, faire saisir-gager, pour loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans lesdites maisons ou bâtiments ruraux, et sur les terres.

Ils peuvent même faire saisir-gager à l'instant, en vertu de la permission qu'ils en auront obtenue, sur requête, du juge de paix.

Ils peuvent aussi saisir les meubles qui garnissaient la maison ou la ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans leur consentement; et ils conservent sur eux leur privilège, pourvu qu'ils en aient fait la revendication, conformément à l'article 2102 du Code civil.

Art. 957. Peuvent les effets des sous-fermiers et sous-locataires, garnissant les lieux par eux occupés, et les fruits des terres qu'ils sous-louent, être saisis-gagés pour les loyers et fermages dus par le locataire ou fermier de qui ils tiennent; mais ils obtiendront mainlevée, en justifiant qu'ils ont payé sans fraude, et sans qu'ils puissent opposer des paiements faits par anticipation.

Art. 958. La saisie-gagerie sera faite en la même forme que la saisie-exécution; le saisi pourra être constitué gardien; et s'il y a des fruits, elle sera faite dans la forme établie par le titre IX du livre précédent.

Art. 959. Tout créancier, même sans titre, peut, sans commandement préalable, mais avec permission du président du tribunal de première instance et même du juge de paix, faire saisir les effets trouvés en la commune qu'il habite, appartenant à son débiteur forain.

Art. 960. Le saisissant sera gardien des effets, s'ils sont en ses mains sinon il sera établi un gardien.

Art. 961. Il ne pourra être procédé à la vente sur les saisies énoncées au présent titre, qu'après qu'elles auront été déclarées valables: le saisi, dans le cas de l'article 958, le saisissant, dans le cas de l'article 960, ou le gardien, s'il en a été établi, seront condamnés ... (par corps. - La contrainte par corps est abolie par la loi du 16 février 1877) à la représentation des effets.

Art. 962. Seront, au surplus, observées les règles ci-devant prescrites pour la saisie-exécution, la vente et la distribution des deniers.

EXTRAITS DE LA LÉGISLATION

1. LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT (art. 28, 32 à 37)

(texte coordonné de la loi téléchargeable sur le site internet du Ministère du Logement: www.logement.lu, voir sous la rubrique « Législation »)

Chapitre 3. – AIDES À LA CONSTRUCTION D'ENSEMBLES

3. LOGEMENTS LOCATIFS

Art. 28.- *(modifié par les lois du 20 avril 1998 et 8 novembre 2002)*

Le loyer de tous les logements et logis, à l'exception des logements de service, donnés en location par l'Etat, les communes, les syndicats de communes et le fonds pour le développement du logement et de l'habitat est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement.

Les logements visés à l'alinéa qui précède restent régis par les dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales en matière de baux à loyer, à l'exception des articles 1^{er} à 5 et de l'article 15, alinéas 2 et 3.

A partir d'une ancienneté à déterminer par règlement grand-ducal, ces logements peuvent être vendus aux locataires à un prix qui tient compte notamment de l'augmentation du prix de la construction ainsi que de l'amortissement de l'immeuble.

L'Etat, après décision du Gouvernement en Conseil, les communes, après délibération du conseil communal, les syndicats de communes, après délibération du comité du syndicat, et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération de son comité-directeur, peuvent désigner jusqu'à 25 pour cent des logements de leur parc locatif qui de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelles sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer.

Chapitre 4. – ASSAINISSEMENTS DE LOGEMENTS

1. DÉFINITION, CONTRÔLE ET SANCTIONS

Art. 32.- *(modifié par la loi du 15 juillet 1993)*

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.

Art. 33.- Toute personne ou organisation qui donne en location ou met à disposition des logements garnis et des logements collectifs est tenue de le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités de location et de gestion des logements collectifs.

Art. 34.- Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la police générale et locale, les autorités communales et le service de l'immigration sont chargés du contrôle des logements.

L'inspection des logements ne peut leur être refusée.

Le bourgmestre peut ordonner la fermeture des locaux, si les logements ne correspondent pas aux critères fixés en vertu de l'article 32.

Art. 35.- *(modifié par les lois du 15 juillet 1993 et du 1^{er} août 2001)*

Les infractions et les tentatives d'infraction aux dispositions des articles 32 et 33 de la présente loi et aux dispositions des règlements d'exécution prévus à ces articles sont punies d'une amende de soixante-trois euros à cent vingt-cinq mille euros et d'un emprisonnement de huit jours à trois ans ou d'une de ces peines seulement.

Le livre 1^{er} du code pénal ainsi que la loi modifiée du 18 juin 1879 portant attribution aux cours et tribunaux de l'application des circonstances atténuantes, sont applicables aux délits prévus par la présente loi.

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.

Art. 37.- *(abrogé par la loi du 15 juillet 1993)*

2. RÈGLEMENT GRAND-DUCAL MODIFIÉ DU 25 FÉVRIER 1979 DÉTERMINANT LES CRITÈRES DE LOCATION, DE SALUBRITÉ OU D'HYGIÈNE AUX- QUELS DOIVENT RÉPONDRE LES LOGEMENTS DESTINÉS À LA LOCATION

(publié au Mémorial A - n° 16 du 27 février 1979, p. 320; modifié par le règlement grand-ducal du 15 juin 1979, publié au Mémorial A - n° 53 du 4 juillet 1979, p. 1092)

Chapitre 1^{er}. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1^{er}. (modifié par le règlement grand-ducal du 15 juin 1979)

Sans préjudice de la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de la salubrité et sous réserve des conditions spéciales à fixer lors de la restauration d'immeubles isolés ou d'ensembles d'immeubles dans l'intérêt du patrimoine architectural, les logements mis en location et destinés à l'habitation principale et permanente doivent satisfaire aux conditions spécifiques définies dans le présent règlement.

Art. 2. Les logements doivent être construits et aménagés suivant les normes généralement appliquées au Grand-Duché et présenter une habitabilité normale.

Art. 3. L'accès à l'immeuble doit être aménagé en dur, être non inflammable et suffisamment éclairé la nuit. La circulation verticale à l'intérieur de l'immeuble ne peut se faire que par des escaliers fixes.

Art. 4. (modifié par le règlement grand-ducal du 15 juin 1979)

Les logements doivent satisfaire aux conditions normales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité.

Ils doivent en outre:

- être éclairés par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement;
- être pourvus de courant électrique, d'eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux résiduaires;
- se prêter sans difficultés à l'installation d'un mode de chauffage fixe dans les conditions normales de protection contre l'incendie et l'intoxication;
- avoir des murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires, faits en pierres, briques ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale; pour les cloisons à l'intérieur du logement, l'usage de matières facilement inflammables est interdite;
- avoir un plafond étanche;
- être munis d'une porte étanche et fermant à clé si celle-ci donne sur l'extérieur.

Art. 5. La surface au sol ne peut être inférieure à 12 m² pour le premier occupant et 9 m² par occupant additionnel.

La hauteur des pièces d'habitation ne doit être inférieure à 2,20 m.

Art. 6. (modifié par le règlement grand-ducal du 15 juin 1979)

Les pièces d'habitation doivent être situées sur cave ou sur vide sanitaire ou être pourvues d'une isolation du plancher équivalente.

Art. 7. Le locataire doit avoir libre accès à des installations sanitaires – lavabo, WC et douche – situées à l'intérieur de l'immeuble dans des locaux chauffés.

Art. 8. (modifié par le règlement grand-ducal du 15 juin 1979)

Le locataire doit avoir la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre.

Les locaux doivent se prêter à l'installation d'équipements de cuisine et être pourvus d'une aération spéciale, si cette possibilité est donnée dans la pièce servant de chambre à coucher. Le droit de cuisiner librement ne peut être refusé au locataire.

Art. 9. Tout exploitant d'un garni est tenu de meubler suffisamment les pièces louées en mettant à la disposition de chaque locataire notamment

- un lit individuel, séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins;
- une armoire individuelle fermant à clé;
- une table et une chaise;
- une possibilité de sécher du linge;
- un matelas, une couverture en été et deux en hiver, un oreiller.

La literie doit être changée tous les quinze jours.

Un même lit ne peut être occupé par roulement.

Il est interdit de superposer deux lits et plus.

Chapitre 2. – DISPOSITIONS ADDITIONNELLES APPLICABLES AUX LOGEMENTS COLLECTIFS

A. AMÉNAGEMENT DES LOCAUX.

Art. 10. Les garnis qui hébergent au moins six personnes sont à considérer comme logements collectifs dans le sens du présent règlement.

Art. 11. Aucune chambre à coucher ne doit être occupée par plus de quatre personnes.

Art. 12. Les logements collectifs doivent comprendre au moins:

- un WC avec chasse d'eau par six occupants;
- un lavabo par deux occupants;
- une douche chauffée avec eau chaude et froide par six occupants;
- une pièce de séjour d'une surface de 12 m² augmentée de 1,5 m² par occupant au-delà du sixième;
- une chambre d'isolement par fraction de 24 occupants;

- une cuisine équipée de dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six;
- une buanderie et un local pour sécher le linge;
- un local de débarras.

Art. 13. En cas d'installation à gaz permanente, les bouteilles doivent se trouver à l'extérieur du bâtiment et les conduits doivent être en matière dure.

Les poubelles doivent être placées dans un local aéré ou à l'extérieur de l'immeuble.

Art. 14. Chaque logement collectif doit disposer d'extincteurs en nombre suffisante et à portée de main.

Un extincteur valable pour les classes de feu A B C D E d'un poids d'au moins 6 kg et muni d'une bouteille de pression doit être prévu pour chaque étage.

Les extincteurs doivent être munis d'un certificat de contrôle délivré par un spécialiste au moins une fois par un quant à leur état et à leur bon fonctionnement.

Art. 15. L'entretien journalier des locaux doit être assuré par le propriétaire, le gérant ou une personne désigné par eux.

B. GESTION DES LOGEMENTS.

Art. 16. Le bailleur doit tenir à jour un registre des occupants avec indication des loyers payés.

Les inscriptions dans ce registre doivent être contresignées par les personnes logées. Le registre doit être présenté pour contrôle à toute demande du bourgmestre ou du commissaire à l'immigration.

Art. 17. Les règles d'ordre intérieur, les droits et devoirs des locataires sont établis par règlement ministériel. Ils doivent être affichés de façon apparente.

Art. 18. Des délégués élus représentent les locataires dans leur rapport avec le logeur. Ils ont un droit de regard et d'information sur la gestion.

Un règlement ministériel précise leur mode d'élection ainsi que les attributs de leur mandat.

Chapitre 3. – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 19. Les logements déjà occupés doivent être conformes aux dispositions du présent règlement dans un délai de trois ans à partir de mise en vigueur.

Art. 20. Notre Ministre de la Famille, du Logement social et la Solidarité sociale et Notre Ministre de l'Intérieur sont chargés de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

3. RÈGLEMENT GRAND-DUCAL DU 2 AVRIL 2004 FIXANT LES CONDITIONS ET MODALITÉS D'OCTROI DE L'AIDE AU FINANCEMENT DE GARANTIES LOCATIVES PRÉVUE PAR L'ARTICLE 14QUATER DE LA LOI MODIFIÉE DU 25 FÉVRIER 1979 CONCERNANT L'AIDE AU LOGEMENT

(publié au Mémorial A - n° 54 du 20 avril 2004, p. 860)

Art. 1^{er}.- Objet, champ d'application et nature de l'aide

L'aide pour soutenir le financement de garanties locatives, prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommée ci-après l'« aide », est accordée dans les cas où un candidat-locataire d'un logement à usage d'habitation principale, lequel doit répondre aux critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité prévus par la législation en matière d'aides au logement, ne peut fournir au bailleur les fonds nécessaires au financement de la garantie locative et s'il remplit les conditions prescrites par le présent règlement.

L'aide consiste dans une garantie locative fournie par l'Etat au candidat-locataire et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative. L'aide peut également consister dans le cautionnement par l'Etat de la totalité ou d'une partie de la garantie bancaire émise par un établissement financier aux fins d'une garantie locative.

En contrepartie de l'obtention de l'aide, le candidat-locataire est tenu de respecter les conditions prévues par le présent règlement.

Art. 2.- Définitions

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par:

- *garantie locative*: sûreté exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail à usage d'habitation principale et destinée uniquement à assurer au bailleur le recouvrement de créances pouvant naître au cours du bail, conformément à la législation en matière de bail à loyer;
- *ministre*: le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions;
- *candidat-locataire*: la ou les personnes physiques majeures ayant l'intention de conclure un contrat de bail à usage d'habitation principale sur le marché privé, tout en n'ayant pas les fonds nécessaires pour la constitution d'une garantie locative exigée au moment de la conclusion du bail;

- *locataire*: le candidat-locataire ayant conclu, en qualité de locataire, un contrat de bail à usage d'habitation principale et qui habite dans le logement faisant l'objet du bail à usage d'habitation principale;
- *bailleur*: la ou les personnes physiques ou morales ayant la pleine et exclusive propriété d'un logement à usage d'habitation principale et qui ont conclu, en qualité de bailleur, un contrat de bail à usage d'habitation principale avec le locataire;
- *logement*: tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte susceptible d'être habitée à titre principal, y compris les parties communes intérieures qui en sont les accessoires;
- *loyer*: somme à payer chaque mois par le locataire au bailleur pour le bail à usage d'habitation principale, conformément aux dispositions du contrat de bail et de la législation en matière de bail à loyer;
- *revenu*: revenu mensuel brut servant de base aux cotisations sociales, majoré d'une rente alimentaire touchée et de toutes prestations pécuniaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires à l'exception des allocations familiales, diminué, le cas échéant, d'une rente alimentaire payée;
- *dépôt conditionné*: compte spécial ouvert par le candidat-locataire, alimenté régulièrement par celui-ci, par ordre permanent, au moins jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur ce compte sont équivalents au montant de l'aide accordée;
- *établissement financier*: établissement bancaire et d'épargne agréé dans l'Union européenne et l'Espace économique européen ayant conclu une convention avec le ministre dans le cadre du présent règlement;
- *commission*: commission instituée par les articles 12 et 12bis du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 3.- Conditions d'accès à l'aide

Pour pouvoir bénéficier de l'aide, le candidat-locataire doit:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider de manière légale et régulière pour une durée de trois ans au moins au Grand-Duché de Luxembourg et être inscrite au bureau de la population d'une commune au Grand-Duché;
- être ni propriétaire ni usufruitier d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;

- conclure un contrat de bail à usage d'habitation principale portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;
- conclure avec un établissement financier un contrat de dépôt conditionné respectant les conditions prescrites par le présent règlement et, le cas échéant, un contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire, et donner instruction à l'établissement financier concerné de transmettre une copie des extraits relatifs au compte de dépôt conditionné au Service des Aides au Logement du ministère du Logement pour que ce dernier puisse contrôler le respect des conditions prévues par l'article 7;
- avoir présenté une demande en obtention de l'aide, conformément à l'article 4;
- remplir les conditions relatives au revenu prévues à l'article 6.

Art. 4.- Présentation et instruction de la demande

(1) Les demandes en obtention de l'aide sont à adresser moyennant un formulaire spécifique, mis à la disposition des candidats-locataires intéressés, ensemble avec les pièces justificatives à l'appui, au Service des Aides au Logement, qui en fera l'instruction.

Toute demande présentée au Service des Aides au Logement doit être dûment signée par le candidat-locataire.

Les services de proximité agissant comme partenaires du ministère du Logement dans le cadre de l'aide peuvent assister le candidat-locataire dans ses démarches en vue de l'obtention de l'aide, et notamment transmettre ladite demande pour le compte du candidat-locataire au Service des Aides au Logement.

(2) En cas d'octroi de l'aide, le candidat-locataire est tenu de faire parvenir au Service des Aides au Logement sans délai une copie du contrat de dépôt conditionné conclu entre le candidat-locataire et l'établissement financier et, le cas échéant, du contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire.

(3) Le candidat-locataire est tenu de communiquer au Service des Aides au Logement, en cas de demande de ceux-ci, tous les renseignements et documents qu'ils jugent nécessaires pour vérifier si les conditions prévues aux articles 3 et 6 sont remplies.

(4) Le locataire est tenu d'informer sans délai le Service des Aides au Logement de tout changement relatif au contrat de bail à usage d'habitation principale, au contrat de dépôt conditionné et, le cas échéant, au contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire.

Art. 5.- Décisions d'octroi ou de refus de l'aide

(1) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont prises, sous réserve d'approbation par le ministre, par la commission.

(2) L'aide est refusée dans les cas suivants:

- le candidat-locataire dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
- la demande contient des informations fausses ou inexactes;
- certains renseignements ou documents demandés font défaut;
- une ou plusieurs conditions prévues aux articles 3 ou 6 ne sont pas remplies.

(3) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont transmises au candidat-locataire.

L'établissement financier auprès duquel le candidat-locataire a ouvert un contrat de dépôt conditionné en obtient une copie pour information.

(4) Toute décision d'octroi de l'aide contient en annexe un certificat signé par le ministre.

Le certificat reproduit les indications suivantes:

- nom et le(s) prénom(s) ainsi que l'adresse du candidat-locataire et du bailleur;
- l'adresse du logement locatif faisant l'objet du contrat de bail à usage d'habitation principale;
- le montant maximum de l'aide à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie locative, respectivement le montant du cautionnement auquel s'engage l'Etat;
- le numéro d'identification de l'aide.

En cas d'appel à la garantie locative ou à la caution, et sur présentation de ce certificat respectivement par le bailleur et l'établissement financier auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera versé sans délai respectivement au bailleur et à l'établissement financier sur le numéro de compte communiqué par celui-ci.

Le locataire est informé du montant de l'aide payée respectivement au bailleur et à l'établissement financier à titre de garantie locative ou de caution.

Art. 6.- Détermination de l'aide

(1) L'aide est fixée en fonction de la situation de revenu du candidat-locataire et de la composition de la communauté domestique.

Le revenu à prendre en considération pour la détermination de l'aide est la moyenne des revenus des six derniers mois qui précèdent la date de la décision prévue à l'article 5, paragraphe (1), respectivement l'article 8, paragraphe (1).

L'aide peut seulement être accordée si le revenu du candidat-locataire est inférieur à 2,5 fois le montant brut du revenu minimum garanti, calculé conformément aux dispositions de la législation portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, et si le loyer mensuel à payer par le locataire ne dépasse pas 191 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948.

(2) Pour chaque mois de loyer demandé à titre de garantie locative, le montant de l'aide est fixé à un tiers du revenu du candidat-locataire. Le montant maximum de l'aide est limité à 573 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948.

Art. 7.- Dépôt conditionné

(1) Le dépôt conditionné devra être alimenté régulièrement par le locataire, par un ordre permanent à conclure par le candidat-locataire au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné sont équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement financier pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le locataire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

Pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, le ministre peut dispenser temporairement le locataire du paiement régulier des mensualités.

(2) Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du locataire sont, suite à une demande de l'Etat, versés à l'Etat par l'établissement financier concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le locataire en est informé.

(3) Au cas où le bailleur fait appel à la garantie locative sous forme de garantie bancaire auprès de l'établissement financier, les avoirs sur le dépôt conditionné du locataire sont utilisés pour le paiement de la garantie locative. Si ces avoirs ont été insuffisants pour le paiement de la garantie locative et si l'établissement financier fait appel à la caution, l'Etat verse à l'établissement financier le solde restant dû en relation avec la garantie bancaire jusqu'à concurrence du montant de l'aide.

Si le locataire dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative, il peut remplacer, en cas d'accord avec l'établissement financier, l'aide par une garantie bancaire non-cautionnée par l'Etat. Dans ce cas, l'obligation d'un dépôt conditionné devient caduque.

Art. 8.- Remboursement et renouvellement de l'aide

(1) Les décisions concernant le remboursement et le renouvellement de l'aide sont prises, sous réserve d'approbation par le ministre, par la commission.

(2) Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide présuppose le paiement préalable du montant total ou partiel de l'aide respectivement au bailleur et à l'établissement financier ainsi que l'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour régler le montant de l'aide versée par l'Etat.

En cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné, le locataire doit restituer le montant de l'aide versée par l'Etat respectivement au bailleur et à l'établissement financier.

(3) Le remboursement en est exigé avec les intérêts légaux calculés à partir du jour où l'aide a été versée au bailleur.

(4) Sur demande du locataire et sur avis de la commission, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser, partiellement ou en totalité, le locataire du remboursement du montant dû de l'aide, respectivement des intérêts légaux.

Une telle dispense est refusée au locataire dans les cas suivants:

- s'il dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
- en cas de non-respect des dispositions de l'article 4, paragraphes (3) ou (4);
- si une ou plusieurs informations relatives au revenu ou à la composition de la communauté domestique déclarées ou transmises au Service des Aides au Logement sont fausses ou inexactes;
- une ou plusieurs conditions prévues aux articles 3 ou 6 ne sont pas remplies;
- si le candidat-locataire n'a pas alimenté le dépôt conditionné ou si le délai de trois ans prévu à l'article 7 n'a pas été respecté, en l'absence d'une dispense du ministre conformément à l'article 7, paragraphe (1), dernier alinéa.

Si le locataire a bénéficié d'une aide pour laquelle une dispense a été refusée pour une des raisons prévues à l'alinéa précédent, et s'il présente une nouvelle demande en obtention de l'aide, l'aide sera refusée.

(5) Les décisions de remboursement et de renouvellement de l'aide sont transmises au locataire.

(6) Le ministre peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du locataire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.

Art. 9.- Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

AUTRES RÉFÉRENCES UTILES

- loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (*publiée au Mémorial A - n° 28 du 23 mai 1975, p. 634; modifiée par la loi du 22 avril 1985, publiée au Mémorial A - n° 22 du 9 mai 1985, p.374; référence internet: <http://www.legilux.public.lu/leg/a/archives/1975/0282305/index.html>*)
- règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les meures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, *texte coordonné du règlement publié sur le site internet du Ministère du Logement, <http://www.logement.lu>, sous la rubrique « Législation »*)
- règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété (*publié au Mémorial A - n° 36 du 20 juillet 1988, p.695*)
- loi modifiée du 27 juillet 1993 concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers, chapitre 4 (*loi de base publiée au Mémorial A - n° 55 du 28 juillet 1993, p. 1082, référence internet: <http://www.legilux.public.lu/leg/a/archives/1993/0552807/index.html>*)
- loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique (= loi dite ASFT), (*publiée au Mémorial A - n°82 du 24 septembre 1998, p.1600, référence internet: <http://www.legilux.public.lu/leg/a/archives/1998/0822409/index.html>*)
- règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (*publié au Mémorial A - n° 97 du 25 novembre 1998, pp. 2404 à 2410, également publié sur le site internet du Ministère du Logement, <http://www.logement.lu>, sous la rubrique « Législation »*)
- loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (*publiée au Mémorial A - n° 127 du 28 novembre 2002, p. 3014*)
- loi du 23 décembre 2005 concernant le budget des recettes et des dépenses de l'Etat pour l'exercice 2006 (*publié au Mémorial A - n° 217 du 29 décembre 2005, p. 3388*) (pour le tableau des coefficients de réévaluation applicable pour 2006 et 2007)
- HARLES Marianne, « *Le bail à loyer - Compte-rendu de la jurisprudence* », Pasirisie luxembourgeoise, Recueil trimestriel de la jurisprudence luxembourgeoise, édité par l'a.s.b.l. Pasirisie luxembourgeoise, n° 2/2001
- BILTGEN François, « *Das Mietgesetz - Praktische Anwendung* », François Biltgen, 5^e édition, éditions Saint-Paul, Luxembourg, 2000.

MODÈLES

MODÈLE D'UN CONTRAT DE BAIL À LOYER

(recommandé par l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs - ULC)

CONTRAT-TYPE DE BAIL

Entre les soussignés:

Nom: _____ Prénom(s): _____
 demeurant à: _____
 dénommé(e) ci-après le « bailleur »,

et

Nom: _____ Prénom(s): _____
 demeurant à: _____
 dénommé(e) ci-après le « locataire »,

a été conclu le bail suivant:

Objet

Le bailleur loue au locataire, qui accepte, sa maison/son appartement sis(e) à L- _____,
 rue _____, n° _____,
 comprenant: _____

Durée

Le présent bail commence le _____. Il est conclu pour une durée de _____ ans. Il est prorogé par:

- par tacite reconduction d'année en année,
- pour la même durée,
- à durée indéterminée,

à moins que l'une des parties ne le dénonce au moins 3 mois avant son expiration. La dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée ou par ministère d'un d'huissier de justice.

Loyer

Le loyer mensuel est fixé à _____ €.

Il est payable d'avance le premier de chaque mois par virement ou par versement sur le compte IBAN n° _____ de _____ auprès de _____, et pour la première fois le _____.

Pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du présent contrat de bail, le locataire consent une garantie locative sous la forme d'_____ d'un montant de _____ €, qui peut être fournie au choix du locataire

sous l'une des formes suivantes:

- garantie bancaire
- caution en espèces
- garantie locative fournie par l'Etat

En cas de caution en espèces, celle-ci doit être déposée par le bailleur sur un compte séparé, producteur d'intérêts revenant au locataire.

Charges locatives

Les taxes d'eau, de chauffage/gaz, d'électricité, d'égouts, de poubelle et de ramonage sont à charge du locataire. Il en est de même des frais de nettoyage usuels du chauffage central. Elles ne sont pas incluses dans le montant du loyer mensuel. L'impôt foncier et tous autres impôts et taxes relatives à la propriété sont à charge du bailleur.

* *En cas de location d'une maison:*

Le locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de _____ € pour les charges locatives payées par le bailleur pour le compte du locataire, conformément aux dispositions légales.

* *En cas de location d'un appartement dans un immeuble à appartements:*

Le locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de _____ € pour sa quote-part dans les frais communs, tels qu'éclairage des parties communes, taxes de canalisation et de poubelle, ramonage de la cheminée, frais de nettoyage, entretien de l'ascenseur et du chauffage central, ainsi que la consommation d'eau et du combustible et autres frais à charge du locataire, conformément aux dispositions légales.

Le locataire recevra au moins tous les 6 mois le décompte des frais à sa charge. une fois par an

Sur demande du locataire, le bailleur lui communiquera toutes pièces justificatives (respectivement une copie de celles-ci), et notamment 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 charge.

Au plus tard 6 mois après la fin du contrat, le bailleur devra présenter au locataire le décompte définitif relatif aux charges locatives.

Charges et Conditions

1. Le locataire ne pourra **sous-louer** sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. De même, il ne pourra **céder** son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur.
2. Le locataire ne pourra **apporter aux lieux loués des modifications** tels que percements de murs ou autres changements quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Tous les aménagements qu'il aurait fait avec cette autorisation ainsi que tous embellissements et améliorations effectués pendant la durée du bail aux frais du preneur, resteront à la fin du bail au bailleur, sans qu'il ait à payer de ce chef une indemnité quelconque, à moins qu'il n'en ait été convenu autrement entre parties.
3. Le locataire s'oblige à rendre **les lieux loués dans l'état tel qu'il les aura reçus**. A cet effet, un **état des lieux** contradictoire sera établi au début et à la fin du bail. Les détériorations normales produites par l'usage et les pertes et dégradations causées par vétusté sans la faute du locataire, ou par un cas de force majeure, ne pourront pas être mises à sa charge. Il est entendu que le locataire ne pourra être requis de **rétablir les lieux loués dans leur pristin état** pour autant qu'il s'agit de transformations et améliorations exécutées selon les conditions prévues au point 2, à moins qu'il n'y ait eu convention contraire entre parties avant l'exécution des travaux.
4. Le locataire doit **s'assurer** contre le **risque locatif** et faire assurer contre l'**incendie** les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-Duché de Luxembourg. Les contrats d'assurance doivent être conclus pour toute la durée du bail et copie doit en être remise au propriétaire. Il doit recevoir également copie des avenants éventuels.
5. Pendant la durée du bail, les **réparations** seront à charge, soit du locataire, soit du bailleur, suivant les règles du Code civil. Les réparations locatives ou de menu entretien sont à charge du locataire. Le locataire est tenu d'avertir par écrit le bailleur de la nécessité de toute réparation n'incombant pas au locataire. Si après un délai raisonnable, le bailleur n'aura pas procédé à la réparation, le locataire aura le droit de faire exécuter lui-même les travaux aux frais du bailleur.
6. Le locataire est **tenu d'entretenir et de nettoyer** les escaliers, hall d'entrée, trottoir, jardin, etc. à moins qu'il ne sera autrement décidé dans un règlement de copropriété pour les immeubles à appartements, règlement accepté par le locataire. Une copie ou un extrait du règlement de copropriété est annexée au présent contrat.

Pendant la saison froide, le locataire est tenu de faire emploi du chauffage et de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter des dégâts de gel.

7. Le locataire tolérera la visite des lieux loués par le bailleur deux fois par an aux fins d'un examen éventuel, après avoir prévenu le locataire. A partir du moment où le présent bail est dénoncé, le bailleur aura le droit pendant deux demi-journées de chaque semaine, à déterminer d'un commun accord, à faire visiter les lieux loués à des amateurs en vue d'une location desdits lieux. Le propriétaire a le même droit en cas de vente.
8. Le locataire ne pourra tenir des **animaux** qu'avec le consentement écrit du bailleur. Ce consentement cependant ne pourra lui être refusé sans motif valable.
9. Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat, les parties se réfèrent aux dispositions légales applicables en matière de bail à loyer et aux usages locaux.

Fait en autant d'exemplaires que de parties à _____, le _____

Le bailleur

Le locataire

(Signature)

(Signature)

MODÈLE D'UN ÉTAT DES LIEUX

Locataire
 Adresse
 Logement N°
 Date de sortie / d'entrée

Bailleur
 Adresse

CONSTATATIONS

Cuisine

Sol bon usure normale à refaire

murs bon usure normale à refaire

plafond bon usure normale à refaire

évier bon fissuré ébréché

meuble bon à réparer à remplacer

tables de travail bon à réparer à remplacer

robinet mélangeur bon à réparer à remplacer

ch.-eau gaz / élect. bon à réparer à remplacer

ventilation bon à réparer à remplacer

porte / serrure bon à réparer à remplacer

fenêtre / vitre / volet bon cassée

W.C séparé ou dans s-d-b

Sol bon usure normale à refaire

murs bon usure normale à refaire

plafond bon usure normale à refaire

cuvette bon fissuré ébréché entartré

mécanisme de chasse bon à réviser à remplacer

lunette bon à remplacer

robinet bon à réviser à remplacer

ventilation bon à réparer à remplacer

porte / serrure bon à réparer à remplacer

Salle de bains

Sol bon usure normale à refaire

murs bon usure normale à refaire

plafond bon usure normale à refaire

baignoire / bac de douche bon ébréchée

robinet mélangeur bon à réviser à remplacer

lavabo simple / douchette bon fissuré ébréché

robinet du lavabo bon à réviser à remplacer

chauffe-eau élect. / gaz bon à réviser à remplacer

applique électrique bon à remplacer

ventilation bon à réparer à remplacer

porte / serrure bon à réparer à remplacer

fenêtre / vitre / volet bon cassée

barre de douche bon cassée

miroir bon cassée

Autres équipements / modifications

radiateur élect.

porte - papier W.C
 porte - essuie
 crochets

Entrée dégagement

Sol bon usure normale à refaire

murs bon usure normale à refaire

plafond bon usure normale à refaire

porte d'entrée / serrure bon à réparer à remplacer

sonnette élect. bon à réparer à remplacer

interphone / ouvre porte bon à réparer à remplacer

Séjour

Sol bon usure normale à refaire

murs bon usure normale à refaire

plafond bon usure normale à refaire

porte / serrure bon à réparer à remplacer

fenêtre / vitre / volet bon cassée

Chambre à coucher 1

Sol bon usure normale à refaire

murs bon usure normale à refaire

plafond bon usure normale à refaire

porte / serrure bon à réparer à remplacer

fenêtre / vitre / volet bon cassée

Chambre à coucher 2

Sol bon usure normale à refaire

murs bon usure normale à refaire

plafond bon usure normale à refaire

porte / serrure bon à réparer à remplacer

fenêtre / vitre / volet bon cassée

Chambre à coucher 3

Sol bon usure normale à refaire

murs bon usure normale à refaire

plafond bon usure normale à refaire

porte / serrure bon à réparer à remplacer

fenêtre / vitre / volet bon cassée

Chambre à coucher 4

- Sol bon usure normale à refaire
- murs bon usure normale à refaire
- plafond bon usure normale à refaire
- porte / serrure bon à réparer à remplacer
- fenêtre / vitre / volet bon cassée

- Plinthes bois / Carrelage bon mauvais état à débarrasser
- Tablettes de fenêtres bon à réparer à remplacer
- Interrupteurs bon à remplacer
- Prises de courant bon à remplacer
- Prise TV / Fusibles bon à remplacer
- Radiateurs / Vannes thermo. bon à réparer à remplacer
- Loggia - Balcon bon mauvais état
- Cave - Cellier bon mauvais état à débarrasser
- Grenier - Débarras bon mauvais état à débarrasser
- Clés rendues manquantes
- Boîtes à lettres / clé bon à réparer à remplacer

LECTURE DES COMPTEURS

- compteur électrique commun N° Kwh
- compteur d'électricité privé N° Kwh
-
- compteur d'eau commun N° m³
- compteur eau privé, chaud N° m³
- compteur eau privé, froid 1 N° m³
- compteur eau privé, froid 2 N° m³
- compteur eau privé, froid 3 N° m³
-
- compteur à gaz commun N° m³

Lecture chauffage effectuée le

Le présent état des lieux a été dressé en deux exemplaires faisant foi.
 Les signataires déclarent avoir participé en personne à l'établissement du présent état des lieux et l'approuvent sans réserve.

Luxembourg, le

Le locataire (ou son mandataire),

 (Signature)

Le bailleur (ou son mandataire),

 (Signature)

DÉPARTEMENT DU LOGEMENT

Cabinet du Ministre

Adresse: Centre Arsenal (4^e étage)
6, avenue Emile Reuter
L-2420 Luxembourg
Adresse postale: L-2937 Luxembourg

Tél.: 2478-4812 (secrétariat, Nadine Kalmes)
2478-4837 (service juridique, Jérôme Krier)
Fax.: 478-4840 ou 26 201 327

Site Internet: www.logement.lu
pour des informations supplémentaires sur le
bail à loyer, voir sous la rubrique «Législation»
E-mail: info@logement.lu

Heures d'ouverture: du lundi au vendredi
de 8h30 - 11h30 et
de 14h00 - 17h00

Info' Logement

Adresse: Coin avenue Gaston Diderich/boulevard Grand-Duchesse Charlotte
L-1420 Luxembourg

Tél.: 2478-4860
Fax.: 45 88 44 ou 22 81 99

Heures d'ouverture: du lundi au vendredi
de 8h00 – 12h00
le jeudi après-midi de 13h30 - 17h30

Consultations au Biergeramt (Hôtel de Ville) à Esch-sur-Alzette:
le mercredi après-midi (uniquement sur rendez-vous)



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère des Classes moyennes,
du Tourisme et du Logement
Département du logement

www.logement.lu