

Marc THEWES

Avocat à la Cour
Chargé de cours associé
à l'Université du Luxembourg

LE NOUVEAU DROIT DU BAIL

Commentaire de la loi du 21 septembre 2006
sur le bail d'habitation et des dispositions
du Code civil régissant le bail à loyer



UNION LUXEMBOURGEOISE
DES CONSOMMATEURS

Marc THEWES

Avocat à la Cour
Chargé de cours associé
à l'Université du Luxembourg

**LE NOUVEAU
DROIT DU BAIL**

Luxembourg

2007

Copyright: M^e Marc THEWES

Photo: Raymond REUTER

Le présent ouvrage est à jour au 1^{er} janvier 2007

Table des matières

1^{re} Partie – La nouvelle loi sur le bail d’habitation	9
Chapitre 1 ^{er} – Les modifications apportées par la loi du 21 septembre 2006	9
Chapitre 2 – Le champ d’application de la loi du 21 septembre 2006	10
Chapitre 3 – L’entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006	12
2^e Partie – La rédaction du bail	15
Chapitre 1 ^{er} – La forme du bail	15
Section 1 – Bail écrit ou bail verbal	15
Section 2 – Bail authentique ou bail sous seing privé	16
Chapitre 2 – Les mentions du bail	16
Section 1 – L’objet du bail	16
Section 2 – Le loyer	17
Section 3 – La durée du bail	18
Section 4 – La destination du bien	18
Chapitre 3 – Formalités administratives	19
Section 1 – L’enregistrement du bail	19
Section 2 – La transcription des baux de plus de neuf ans	20
Chapitre 4 – La capacité des personnes de signer le bail	20
3^e Partie – Les modalités financières du bail	23
Chapitre 1 ^{er} – Le loyer	23
Section 1 – Le principe du plafonnement des loyers	23
A) La notion de « capital investi »	23
B) La preuve du capital investi	24
C) La réévaluation du capital investi	26
Section 2 – Les exceptions au plafonnement du loyer	29
A) La possibilité d’un « accord des parties »	29
B) Le régime des logements de luxe	30

Section 3 – L’adaptation du loyer en cours de bail	32
A) Le régime général de la loi du 21 septembre 2006	32
B) Le régime transitoire	34
Chapitre 2 – Les charges locatives	35
Section 1 – Nature des frais pouvant être mis à la charge du locataire	35
Section 2 – Modalités de paiement des charges locatives	35
Section 3 – Le décompte des charges	36
Section 4 – La fixation forfaitaire des charges	37
Section 5 – Le contentieux concernant les charges	38
A) Les avances sur charges	38
B) Le décompte des charges	39
Chapitre 3 – La garantie locative	39
Chapitre 4 – La commission des loyers	41
Section 1 – L’organisation de la commission des loyers	41
Section 2 – Les compétences de la commission des loyers	42
A) Détermination des loyers	42
B) Détermination des avances pour charges	42
C) Compétence d’arbitrage	42
4^e Partie – L’exécution du bail	45
Chapitre 1 ^{er} – Le début du bail	45
Section 1 – L’obligation de délivrance du bailleur	45
Section 2 – La salubrité du logement	47
Section 3 – L’importance de l’état des lieux	49
Chapitre 2 – Le paiement du loyer	50
Section 1 – L’obligation du locataire au paiement du loyer	50
Section 2 – Le contentieux relatif au paiement du loyer	51
A) Le non-paiement du loyer	51
B) Le non-paiement du loyer en raison d’un différend entre parties	52
C) Le paiement du loyer en fin de bail	53
Section 3 – Les garanties de paiement du loyer	53
A) La garantie locative	53
B) Le privilège du bailleur	54

Table des matières

Chapitre 3 – L’entretien du bien loué	55
Section 1 – Les principes	55
Section 2 – L’exécution de travaux urgents	57
Section 3 – Attitude à adopter par le locataire en cas de carence du bailleur	58
Chapitre 4 – La jouissance paisible	59
Section 1 – Les obligations du bailleur	59
A) La garantie du fait personnel	59
B) La garantie du fait des tiers	60
C) La garantie des vices de la chose	60
Section 2 – Les obligations du locataire	61
Chapitre 5 – Les transformations du bien loué	62
5^e Partie – Les incidents du bail	63
Chapitre 1 ^{er} – Le décès d’une partie	63
Section 1 – Le décès du bailleur	63
Section 2 – Le décès ou le départ du locataire	63
Chapitre 2 – La faillite d’une des parties	66
Chapitre 3 – La vente du bien loué	66
Chapitre 4 – La destruction du bien loué	67
Section 1 – Généralités	67
Section 2 – Les règles particulières applicables en cas d’incendie	68
Chapitre 5 – La cession de bail ou la sous-location	69
6^e Partie – La fin du bail	71
Chapitre 1 ^{er} – La résiliation du bail	71
Section 1 – La durée du bail	71
Section 2 – La résiliation du bail de commun accord	73
Section 3 – La résiliation ou la résolution à l’initiative du bailleur	73
A) Le congé justifié par un besoin personnel	74
§1 ^{er} La notion de besoin personnel	74
§2 La forme du congé	75

§3 Le délai de résiliation	78
§4 La décision d’expulsion et les pouvoirs du juge	86
§5 La charge de la preuve du besoin personnel	91
§6 Suppression du double degré de juridiction	92
§7 Les nouvelles règles sont-elles impératives?	93
B) La fin du bail justifiée par le fait que le locataire ne respecte pas ses obligations	93
C) Le congé donné pour un motif grave et légitime	95
Section 4 – La résiliation à l’initiative du locataire	95
A) La résiliation pour des raisons de convenance personnelle	95
B) La résolution en raison d’un manquement du bailleur	96
Chapitre 2 – La restitution des lieux en fin de bail	96
Section 1 – La restitution en bon état d’entretien	96
Section 2 – Une restitution effective et complète	97
Section 3 – Les modalités pratiques de la remise des clés	97
Section 4 – L’importance de l’état des lieux de sortie	98
Chapitre 3 – Le décompte de fin de bail	99
7^e Partie – L’expulsion forcée des lieux	101
Chapitre 1 ^{er} – Le déguerpissement forcé	101
Section 1 – Le titre autorisant le déguerpissement	101
A) Résiliation justifiée par un besoin personnel	101
B) Résiliation pour faute ou pour motif grave et légitime	102
Section 2 – Les modalités pratiques du déguerpissement	102
A) Le titre exécutoire	102
B) La signification du titre exécutoire	103
C) L’expulsion forcée proprement dite	104
D) Le sort des occupants	104
E) Le stockage des meubles	105
Chapitre 2 – Le sursis à exécution	106
Section 1 – La notion de sursis	106
Section 2 – Cas où une demande de sursis n’est plus possible	106

Table des matières

A) Impossibilité découlant des nouvelles règles sur le besoin personnel	107
B) Impossibilité découlant de la durée de la procédure	107
C) Impossibilité d'obtenir un sursis suite à un appel infructueux	108
Section 3 – Durée du sursis	109
Section 4 – Procédure	110
Section 5 – Modalités financières	110
Section 6 – Application des nouvelles règles dans le temps	111
Chapitre 3 – Autres délais d'exécution	114
Section 1 – L'article 1244 du Code civil	114
Section 2 – La loi du 18 mars 1915 (Protection des débiteurs).....	115
Modèle d'un contrat de bail à loyer	116
Modèle d'un état des lieux	120
Bibliographie	124
Index alphabétique	125

1

La nouvelle loi sur le bail d'habitation

1. Le contrat de location est l'un des contrats les plus courants de notre droit.

Le Code civil parle de louage de choses lorsque la location porte sur des objets matériels (immeubles ou meubles), par opposition au louage d'ouvrage lorsqu'il s'agit de la prestation d'un travail.

Le louage de choses est défini comme « un contrat par lequel l'une des parties s'engage à procurer à l'autre, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose, moyennant un certain prix ». ¹

2. Les dispositions légales sur le bail se trouvent aux articles 1713 à 1831 du Code civil.

Ces règles forment le droit commun. S'agissant des baux d'habitation, les règles du Code civil sont complétées par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ² qui, depuis le 1^{er} novembre 2006, a remplacé la loi du 14 février 1955 sur les baux d'habitation. ³

Chapitre 1^{er}

Les modifications apportées par la loi du 21 septembre 2006

3. Alors que les précédentes réformes du droit du bail, celle notamment qui était intervenue en 1987, avaient consisté à modifier la loi du 14 février 1955, pour y apporter des améliorations jugées nécessaires, la réforme de 2006 est – en appa-

1 Lexique de termes juridiques, Dalloz, Paris.

2 Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, Mém. A, 2006, p. 3149.

3 Loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, Mém. 1955, p. 305, mod. L. 27 août 1987, Mém. 1987, 1677; L. 6 juin 1990, Mém. 1990, 377; L. 17 mars 1992, Mém. 1992, 732; L. 9 août 1993, Mém. 1993, p. 1409; L. 11 août 1996, Mém. 1996, 2026; L. 11 août 1996, Mém. 1996, 1660; L. 25 juin 2004, Mém. 2004, 1816.

rence du moins – radicale : La loi du 14 février 1955 est abrogée et remplacée par le nouveau texte.

La lecture comparée de l'ancienne et de la nouvelle loi révèle cependant de nombreux points communs, sur lesquels nous reviendrons dans les différentes parties de cet ouvrage.

Les innovations les plus importantes qu'apporte le nouveau texte peuvent être résumées comme suit :

- Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, la distinction qui était jusqu'ici faite, en matière de calcul des loyers, entre les logements datant d'avant le 10 septembre 1944 et les constructions réalisées après guerre est abandonnée en faveur d'un nouveau régime unique, qui s'inspire de près du régime des constructions d'après-guerre de l'ancienne loi (*infra*, n° 33 et svts).
- La loi du 21 septembre 2006 introduit des règles entièrement nouvelles sur la résiliation du bail pour besoin personnel. Les hypothèses dans lesquelles le bailleur peut invoquer un besoin personnel sont élargies et la loi indique désormais des délais fermes endéans lesquels le locataire doit quitter les lieux (*infra*, n° 158 et svts).
- Le mode de fonctionnement des commissions des loyers est réformé et les commissions se voient attribuer de nouvelles compétences (*infra*, n° 78 et svts).
- Le sursis à déguerpissement est réformé par l'introduction de délais de maxima, au-delà desquels le locataire ne peut plus demander un sursis (*infra*, n° 244 et svts).

4. A côté de ces réformes, mises en exergue au cours des débats parlementaires, le nouveau texte de loi comporte un grand nombre de changements de détail, dont certains n'ont fait l'objet d'aucune explication dans les documents parlementaires.

Chapitre 2

Le champ d'application de la loi du 21 septembre 2006

5. La loi du 21 septembre 2006 ne s'applique qu'aux baux d'habitation. Sont ainsi expressément exclues les locations portant sur des « locaux à usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale », qui sont régies par le Code civil, et plus particulièrement par les articles 1762-3 à 1762-8 de ce Code.

Si le bail est mixte, c'est-à-dire que l'immeuble sert en partie à l'habitation et en partie à une activité commerciale, artisanale ou industrielle, l'application de la

loi du 21 septembre 2006 dépendra de l'importance de l'habitation par rapport à l'autre activité. L'article 1762-8(3) précise désormais que « sont à considérer dans l'application du présent article comme locaux à usage commercial ou industriel les immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et ceux dans lesquels cette activité est exercée à titre principal ».

6. Certaines habitations sont par ailleurs exclues du champ d'application de la loi :

- les résidences secondaires ;
- les locaux ne formant pas l'accessoire du logement ;
- les chambres d'hôtel ;
- les 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 ;

les 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 œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

7. Les contrats de location des logements sociaux sont régis par la nouvelle loi, sauf en ce qui concerne les modalités financières de la location. Pour ces logements, les loyers et les charges continueront donc à être déterminés selon les règles déterminées par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28 de cette loi.

8. Une autre restriction du champ d'application de la loi du 21 septembre 2006 provient du fait que l'article 1^{er} de la loi indique qu'elle « s'applique exclusivement à la location (...) de logements à usage d'habitation à des personnes physiques ».

Si on prend cette formule à la lettre, les baux conclus avec pour locataire une société ou une quelconque autre personne morale tombent en dehors du champ d'application de la nouvelle loi, et ce même si la société ne conclut le contrat que dans le but d'y loger une personne.⁴

C'est un cas de figure relativement fréquent en pratique, notamment lorsqu'une société conclut un bail pour loger un directeur ou l'un de ses salariés.

⁴ C'est l'opinion que défend Georges KRIEGER in « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », Codex, n° 7/2006, p. 246.

9. Signalons encore que les dispositions sur le sursis ont un champ d'application beaucoup plus large que le reste de la loi. En effet, aux termes de l'article 16 de la nouvelle loi, tout « locataire ou occupant sans droit ni titre » condamné à déguerpir peut demander au juge qu'il soit sursis à l'exécution de la décision.

Chapitre 3

L'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006

10. La loi du 21 septembre 2006 est entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2006.

Elle a vocation à s'appliquer non pas seulement aux contrats de location conclus depuis la date de son entrée en vigueur, mais également aux baux en cours.

Une jurisprudence datant de l'époque où la loi du 14 février 1955 venait être substantiellement modifiée par la loi du 27 août 1987 résume les règles qui sont ici d'application :

« Il est de principe que les effets d'un contrat sont, sauf disposition contraire expresse du législateur, régis par la loi en vigueur à l'époque où le contrat a été conclu.

La nouvelle loi ne saurait dès lors modifier les conditions de forme ou de fond du bail conclu sous l'empire de la loi ancienne; elle ne saurait avoir pour effet de changer une clause quelconque de ce contrat.

En introduisant dans la loi une nouvelle cause empêchant la prorogation légale de jouer – l'espèce, le besoin d'occupation professionnelle – la loi nouvelle n'affecte toutefois pas les conditions des contrats antérieurement conclus entre bailleurs et locataires.

La formule souvent employée "l'avenir appartient à la loi nouvelle, le passé appartient et continue d'appartenir à la loi ancienne" synthétise en effet deux principes distincts : le principe de l'effet immédiat de la loi nouvelle, qui, étant censée être plus efficace et plus équitable, s'applique avec effet immédiat aux situations existantes, et le principe de la non-rétroactivité des lois, garantie donnée aux situations juridiques acquises sous la loi ancienne.

L'article 14, tel qu'il a été modifié par la loi du 27 août 1987, est dès lors applicable en l'espèce, même si à l'origine des relations entre parties est un contrat conclu avant l'entrée en vigueur du nouvel article 14 qui ne change ni les conditions ni les effets du contrat de bail même ». ⁵

5 Tribunal d'arrondissement, 6^e Chambre, Jugement d'appel en matière de bail à loyer, n° 7/89, Bull. Fr. Laurent, n° 3/1989, p. 63.

En ce qui concerne les contrats qui étaient en cours le 1^{er} novembre 2006, le passé n'est pas mis en cause, mais à partir de cette date, ce sont les dispositions nouvelles qui s'appliquent.⁶

11. Evidemment, l'application d'une nouvelle loi à des situations en cours ne se fait pas sans susciter des difficultés. Afin de faciliter le passage d'une loi à l'autre, le législateur a prévu quelques dispositions transitoires, notamment en ce qui concerne l'adaptation des loyers (*infra*, n° 59 et svts) et le fonctionnement des commissions des loyers.⁷

D'autres questions de droit transitoire restent malheureusement sans réponse. En particulier, l'application des nouvelles règles aux procès en cours (*infra*, n° 259 et svts), voire même simplement aux congés donnés avant l'entrée en vigueur du nouveau texte soulève des problèmes juridiques délicats (*infra*, n° 203).

6 Pour une approche théorique de la matière, voir Pierre PESCATORE, « Introduction à la science du droit », Luxembourg 1960, mis à jour 1978, nos 214 à 217.

7 Article 34(2) de la loi du 21 septembre 2006.

2

La rédaction du bail

Chapitre 1^{er}

La forme du bail

Section 1

Bail écrit ou bail verbal

12. Le contrat de bail est un contrat consensuel. Aucune forme particulière n'est requise pour sa conclusion et il peut même être conclu sans écrit. Comme toujours, cette dernière option présente cependant des risques pour les parties, car la preuve du contenu de leur accord risque d'être difficile.

Le bail peut même être conclu sans écrit. On parle alors d'un « bail verbal ».

Aussi bien le propriétaire que le locataire ont cependant intérêt à ce que leur accord soit acté par écrit. S'il n'y a pas d'écrit, il sera en effet difficile – en cas de litige – de prouver quels étaient les accords des parties sur, par exemple :

- la durée du bail ;
- les modalités de résiliation convenues (p.ex. une clause diplomatique ou un délai de préavis particulier) ;
- les modifications que le locataire est autorisé à apporter aux lieux loués ;
- les activités que le locataire est autorisé à exercer dans les lieux loués (comme p.ex. l'exercice d'une profession libérale) ;
- l'état des lieux.

13. Si un écrit est rédigé, le Code civil requiert l'observation de la *règle du double* qui veut qu'un contrat doive être rédigé en autant d'exemplaires que de parties. L'inobservation de ce principe n'entraîne pas la nullité du contrat mais peut conduire à des difficultés de preuve.

L'écrit n'est pas soumis à des formes particulières. Il suffit d'un écrit documentant l'accord des parties sur l'objet donné en location et le loyer. La formalité du double prescrite par l'article 1325 du Code civil est cependant d'application : le bail doit donc être établi en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct.

En plus du contrat de bail, des documents complémentaires sont parfois rédigés. Par exemple, l'état des lieux de sortie et l'inventaire des objets qui se trouvent dans les locaux.

14. Lorsque le bail est verbal, la loi présume qu'il est conclu à durée indéterminée.⁸

Section 2

Bail authentique ou bail sous seing privé

15. Bien que la quasi-totalité des baux soient rédigés « sous seing privé », c'est-à-dire par les parties elles-mêmes et sur papier libre, la forme notariée existe également. Elle présente même certains avantages, comme par exemple le fait, pour le bail, d'être systématiquement enregistré et d'avoir donc date certaine.

Les baux passés devant notaire constituent un titre. Si le locataire ne paye pas ses loyers, le propriétaire pourra remettre ce titre à un huissier sans avoir besoin d'une décision de justice. Toutefois, la validation des saisies que l'huissier pourra opérer sur la base du titre nécessitera encore l'aval d'un juge.

Chapitre 2

Les mentions du bail

Section 1

L'objet du bail

16. La description du bien loué est un élément essentiel du contrat de bail.

Il est de l'intérêt des deux parties que le contrat de bail contienne une description aussi précise des lieux donnés en location, et notamment des annexes que comprend le logement (cave, buanderie, garage ou emplacement de stationnement). On évitera ainsi des discussions par la suite.

Si le logement est meublé, le bail comportera, outre la description des différentes pièces, un inventaire des meubles fournis au locataire.

17. Il arrive parfois que le bail porte sur un immeuble qui n'est encore qu'en construction, voire même qui n'existe que sur plans.

La loi n'interdit pas le bail d'une chose future, mais ce type de contrat peut s'avérer problématique si, comme cela arrive fréquemment en pratique, la construction n'est pas terminée dans les délais initialement convenus entre parties. Si cela arrive, le locataire pourra, selon ce qui est de son intérêt, demander la résolution du contrat, ou simplement surseoir au paiement du loyer.

⁸ Article 12(1) de la loi du 21 septembre 2006.

18. S'il y a désaccord des parties sur l'étendue des locaux donnés en location, la preuve se fera selon les règles du droit commun.

Section 2

Le loyer

19. Le paiement d'un prix est une condition d'existence du contrat de bail⁹. Si l'habitation est mise à disposition gratuitement, l'on n'est pas en présence d'un bail à loyer au sens de la loi.

Le loyer ne doit cependant pas obligatoirement être chiffré. Il suffit, pour que le bail existe, que le montant du loyer soit déterminable.

D'ailleurs, le loyer ne doit pas nécessairement être exprimé en argent. Il est admis que le loyer peut également être stipulé en denrées ou en marchandises (p.ex. dans le cas d'un bail à ferme), voire même en des travaux à effectuer. On sait à ce sujet qu'il arrive fréquemment dans la pratique que des bailleurs renoncent à quelques mois de loyer en contrepartie de l'engagement du locataire d'effectuer des travaux d'amélioration du logement.

20. La plupart des baux écrits contiennent évidemment l'indication chiffrée du montant du loyer. Les parties peuvent également préciser la périodicité des paiements (qui sont le plus souvent mensuels, mais cela n'est pas obligatoire) et le moment où le paiement doit avoir lieu (le plus souvent anticipativement, là encore sans obligation légale).

21. Lorsque le bail est fait sans écrit mais qu'il a reçu exécution, la preuve du montant du loyer se fait le plus souvent à l'aide des paiements déjà effectués.

Si la contestation naît dès le premier paiement, le bailleur prétendant qu'un loyer supérieur avait été convenu, l'article 1716 du Code civil prévoit que le bailleur sera cru sur parole, sauf si le locataire prouve, par une expertise, que le loyer qu'il a payé est justifié.

Si la contestation sur le montant du loyer naît à un moment où il n'y a encore eu aucun paiement, l'article 1715 du Code civil déroge au droit commun de la preuve en prévoyant que seule la preuve par serment ou aveu sera admissible. La preuve par témoins est expressément exclue.

9 « Le louage de 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 certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer » (Article 1709 du Code civil).

Section 3

La durée du bail

22. Les parties sont en principe libres de fixer la durée de la location dans leur convention.

Si le bail a été passé sans écrit, l'article 12(1) de la loi du 21 septembre 2006 fait présumer qu'il s'agit d'un bail à durée indéterminée. Ce n'est cependant qu'une présomption, et la preuve contraire est possible.

Si un écrit a été dressé et que les parties ont oublié d'indiquer la durée du bail, le juge devra rechercher la commune volonté des parties, conformément aux principes du droit commun. Un tel bail n'est donc pas nécessairement à qualifier de location à durée indéterminée, si la commune volonté des parties était de conclure un bail pour une durée déterminée.

Dans le cas d'un appartement meublé, l'article 1758 du Code civil présume que la durée du bail correspond à la périodicité convenue pour le paiement du loyer: «Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an; au mois, quand il a été fait à tant par mois; au jour, s'il a été fait à tant par jour. Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux ».

Section 4

La destination du bien

23. Au lieu d'une simple désignation des locaux visés, le bail peut également préciser quel est l'usage que le locataire peut faire du bien. Le locataire n'a en effet pas le droit de modifier l'affectation du bien sans l'accord du propriétaire. Il lui est par exemple interdit d'exercer une activité commerciale dans un logement si le propriétaire ne l'y a pas autorisé.

Notons que si le bail autorise expressément l'exercice d'une activité professionnelle dans le logement, il ne s'agira plus d'un bail d'habitation au sens strict mais d'un « bail mixte ». Les règles régissant les baux d'habitation restent néanmoins d'application, sauf si c'est l'activité commerciale qui est exercée à titre principal dans les lieux loués et l'habitation n'est qu'un accessoire de l'activité commerciale.

24. Les parties ne sont pas entièrement libres de modifier la destination juridique du bien.

L'article 21(1) de la loi du 21 septembre 2006 dispose en effet qu'« 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 ».

Il est toutefois précisé que « cette interdiction ne s'applique ni aux bureaux des services publics ni au cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement ».

Il ne s'agit pas là de dispositions nouvelles. La même règle se trouvait déjà inscrite à l'article 39 de la loi du 14 février 1955. La loi du 21 septembre 2006 introduit cependant des sanctions pénales. Ceux qui violeront la règle s'exposeront à des sanctions pénales allant de 251 à 50.000 euros.

Par ailleurs, le rétablissement des lieux pourra être ordonné par le juge, ce qui pourrait être une mauvaise surprise pour le locataire si la transformation des lieux en bureaux ou en commerce avait eu lieu avant la conclusion du bail.

Chapitre 3

Formalités administratives

Section 1

L'enregistrement du bail

25. Si le bail est écrit, il doit en principe être enregistré dans les 3 mois de sa date. Pour accomplir cette formalité, un original du contrat¹⁰ doit être présenté à l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines. Celle-ci perçoit un droit dont le montant est de 0,6% du montant cumulé des loyers. Si, par exemple, le contrat est conclu pour 3 ans, le droit sera déterminé sur les 36 mois de loyer. Si, comme cela se fait parfois, le contrat est conclu pour 3-6-9 ans, le droit d'enregistrement est calculé sur la durée maximale de 9 ans. Enfin, si le contrat est conclu à durée indéterminée, le calcul sera basé sur l'équivalent de 20 ans de loyer.

Si le contrat n'est pas présenté dans le délai de 3 mois, un double droit peut être perçu à titre de sanction.

26. En pratique, peu de baux d'habitation sont présentés à l'enregistrement. De nombreuses personnes, y compris certains professionnels de l'immobilier, sont en effet convaincus, à tort, que les baux d'habitation ne doivent pas être enregistrés.

¹⁰ Comme il est nécessaire de remettre un original à l'administration, il peut être utile que les parties signent un original supplémentaire.

27. Le fait de ne pas avoir enregistré le bail n'affecte pas sa validité entre parties. En droit commun, le fait de ne pas enregistrer le bail a une incidence sur l'opposabilité du contrat à des tiers. Sous l'empire du Code civil, le locataire dont le bail n'est pas enregistré court le risque d'être expulsé par le nouvel acquéreur si le bien est vendu.¹¹

Pour les baux d'habitation régis par la loi du 21 septembre 2006, ce risque n'existe cependant pas, car cette loi prévoit l'opposabilité de plein droit du bail à un éventuel acquéreur (*infra*, n° 139 et svts).

Section 2

La transcription des baux de plus de neuf ans

28. Aux termes de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, les baux d'une durée de plus de 9 années doivent être transcrits au bureau de la conservation des hypothèques.

Chapitre 4

La capacité des personnes de signer le bail

29. Pour pouvoir signer un contrat de bail, il faut être capable de poser un acte juridique. En principe, toute personne jouit de cette capacité; les seules exceptions à la règle sont les mineurs d'âge et les majeurs placés sous un régime de protection.¹²

Les contrats passés par des incapables ne sont pas nuls de plein droit, mais peuvent être rescindés s'ils sont défavorables à leurs intérêts.

Lorsqu'une personne est incapable d'administrer elle-même ses biens, ceux-ci sont gérés par un tuteur ou un curateur qui, selon les circonstances, est désigné par la loi (p.ex. les parents du mineur d'âge) ou par le juge. Ces représentants peuvent valablement conclure un contrat de bail, mais l'article 1718 leur interdit de conclure des baux d'une durée de plus de 9 ans sans l'accord du conseil de famille. Les baux d'une durée de plus de 9 ans sont réductibles.

30. Une personne en état de faillite ne peut pas non plus conclure de bail. En effet, l'article 444 du Code de commerce prévoit que le failli est, à compter du jugement déclaratif de la faillite, dessaisi de plein droit de l'administration de tous ses biens. Le failli perd donc l'administration de ses biens au profit du curateur et tous les actes faits par le failli postérieurement à la faillite sont nuls de plein droit et inopposables à la masse.

11 Article 1743 du Code civil.

12 Articles 1123 et 1124 du Code civil.

31. Celui qui jouit de l'usufruit sur un bien immeuble peut également donner ce bien en bail à un tiers. Si l'usufruit prend fin – par hypothèse suite au décès de l'usufruitier – le bail est opposable au nu-propiétaire, mais uniquement jusqu'à la fin d'un terme de 9 ans à dater de la conclusion ou du renouvellement du bail.¹³

Cette restriction n'est cependant pas applicable dans le cas où le nu-propiétaire est l'héritier de l'usufruitier qui a donné à bail. La loi du 21 septembre 2006 oblige en effet l'héritier à honorer le bail.

32. La conclusion d'un bail qui porte sur un immeuble dépendant d'une succession est problématique. L'article 815-3 du Code civil énonce en effet qu'un mandat spécial des cohéritiers est requis pour la conclusion, et même pour le renouvellement d'un tel bail.

La loi énonce expressément que le mandat ne peut pas être tacite. L'héritier qui veut donner en location un bien dépendant de la succession devra donc demander une autorisation spécifique, ou alors demander que ceux-ci contresignent le contrat.

Notons toutefois que, d'après la loi, un indivisaire peut être autorisé par le président du tribunal d'arrondissement à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. Il est également possible de demander la désignation en justice d'un administrateur chargé de gérer les biens. Ce dernier ne pourra cependant poser que des actes d'administration, ce qui interdit la conclusion de baux d'une durée de plus de 9 ans.

Observons finalement que les mêmes règles s'appliquent lorsqu'il s'agit de donner congé au locataire d'un bail en cours. Là encore, les indivisaires doivent agir de concert.

¹³ Article 595 du Code civil.

3

Les modalités financières du bail

Chapitre 1^{er}

Le loyer

33. Le loyer, c'est le « prix que doit payer le preneur dans le contrat de bail en contrepartie de la jouissance de la chose ».

Section 1

Le principe du plafonnement des loyers

34. Tout comme la loi de 1955, la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit un plafonnement des loyers.

La nouvelle législation abandonne cependant la distinction qui était jusqu'ici faite entre les logements anciens et ceux construits après-guerre. Désormais, les loyers maxima que le propriétaire peut réclamer sont déterminés de manière uniforme, quelle que soit la date de construction du logement.

Le nouveau régime ressemble à celui qui existait auparavant pour les logements construits après le 10 septembre 1944.

35. Pour déterminer le loyer maximal que le bailleur est en droit de réclamer, le législateur fait appel à la notion du « capital investi » par le propriétaire : le loyer réclamé pour une année entière ne pourra pas dépasser 5% du capital investi.

A) La notion de « capital investi »

36. La notion de « capital investi » existait déjà dans l'ancienne loi¹⁴, où elle était utilisée pour déterminer le loyer maximal pour un logement construit après le 10 septembre 1944. La nouvelle loi définit cependant la notion de manière plus précise.

D'après l'article 3(2) de la nouvelle loi, les dépenses qui entrent en ligne de compte pour la détermination du capital investi sont :

14 L'article 2, a) de la loi modifiée du 14 février 1955 définissait le capital investi comme « celui engagé dans la construction et, s'il y a lieu, dans les travaux substantiels d'amélioration augmenté de la valeur du fonds sur lequel l'habitation est sise ».

- le coût de la construction initiale du logement et de ses dépendances qui sont mises à la disposition du locataire telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave ;
- le coût des travaux d'amélioration effectués par la suite, avec la précision que les réparations locatives ou de menu entretien ne sont pas à prendre en compte ; et
- le coût du terrain sur lequel se trouve l'habitation.

37. Au vu de l'évolution des prix du marché, la prise en compte de la valeur du terrain peut être problématique. La loi laisse ici au propriétaire le choix entre deux modes d'évaluation :

- a) soit, la valeur du terrain est déterminée sur la base du prix réel que le bailleur a payé pour le fonds. Dans ce cas, c'est le prix payé « au jour de son acquisition » qui est pris en compte, sans égard pour l'augmentation de valeur que le terrain a éventuellement connue depuis lors.
- b) soit, le propriétaire opte pour une évaluation forfaitaire. Dans ce cas, la valeur du terrain est supposée correspondre à 20% du coût de construction du logement et de ses dépendances et de la valeur des travaux d'amélioration effectués depuis la construction.¹⁵

Le propriétaire aura un intérêt évident de choisir le mode de détermination forfaitaire si lui, ou sa famille, est propriétaire du terrain depuis longtemps, et plus encore si le terrain a été reclassé (p.ex. de labour au moment de l'achat en terrain à bâtir).

38. Le coût de construction du logement et le coût des travaux effectués dans la suite sont, quant à eux, déterminés « au jour de leur achèvement ».

En ce qui concerne les « travaux d'amélioration » que le propriétaire aura engagés depuis l'achèvement de la construction, on notera que le nouveau texte est plus généreux que la loi de 1955, qui ne prenait en compte que les « travaux substantiels d'amélioration ».

B) La preuve du capital investi

39. Le législateur luxembourgeois a opté pour une méthode de détermination du capital investi qui nécessite en principe la production de pièces.

Selon les cas, il s'agira de documents établissant le coût initial de la construction, ou de factures prouvant que des travaux ont été exécutés depuis lors, ou encore d'un acte permettant le prix de vente payé.

15 Du point de vue de la technique législative, on peut regretter que le dernier tiret de l'article 3(2) fasse usage de la notion de « capital investi », notion que l'article en question est censé définir. Nous pensons que la formule que nous employons dans le texte de cette étude reflète la volonté du législateur.

40. Si ces pièces ne sont pas, ou plus, disponibles, la loi du 21 septembre 2006 prévoit la fixation du loyer à dire d'expert. L'expertise ne sera pas seulement de rigueur si les pièces ne sont plus disponibles, mais aussi si des travaux d'amélioration ont été exécutés par le propriétaire lui-même, qui ne dispose donc pas de factures.

Le texte dit que « 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 ».¹⁶

Malheureusement, après avoir prévu que le recours à l'expertise est possible, le texte ne régit pas les modalités selon lesquelles l'expertise se déroulera.

La loi n'indique notamment pas que l'expertise doit se dérouler dans le respect du principe du contradictoire, ce qui nous semble cependant indispensable pour donner une quelconque validité à cette opération.

En ce qui concerne le choix de l'expert, le texte précise cependant qu'il doit s'agir d'un « expert assermenté en bâtiment », terme qui désigne les experts figurant sur une liste tenue par le ministère de la Justice.¹⁷ La désignation comme expert d'un agent immobilier ne vaut donc pas, à moins que ses qualifications aient été reconnues par le ministère.

Le texte omet aussi d'indiquer les critères que l'expert pourra, par hypothèse en l'absence de pièces, prendre en compte pour la détermination du capital investi.

41. Le texte ne reconnaît pas valeur définitive à l'estimation du capital investi fournie par l'expert. L'article 3(4) indique en effet que si l'évaluation de l'expert est contestée, la question devra être tranchée par la commission des loyers.¹⁸

La partie qui conteste l'expertise et qui veut saisir la commission des loyers se trouve cependant confrontée à une charge de la preuve des plus lourdes, car – d'après

16 Article 3(4), premier alinéa de la loi du 21 septembre 2006.

17 Loi du 7 juillet 1971 portant en matière répressive et administrative institution d'experts, de traducteurs et d'interprètes assermentés et complétant les dispositions relatives à l'assermentation des experts, traducteurs et interprètes.

18 « 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. » (Article 3(4), al. 3 de la loi du 21 septembre 2006)

le texte – elle doit prouver que l'estimation de l'expert « ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande ».

Hormis le cas d'une estimation de complaisance, l'on ne voit pas comment cette preuve pourra être rapportée.

L'on se demande d'ailleurs aussi comment la commission des loyers pourra déterminer que l'estimation ne correspond « manifestement » pas à la valeur marchande, sachant que la notion de « valeur marchande » est dans une large mesure subjective et qu'il existe par ailleurs une pluralité de méthodes de calcul de cette valeur.

Il paraît très difficile d'admettre que la commission des loyers puisse simplement ignorer le rapport d'expertise produit par une partie.

Enfin, l'on ne peut s'empêcher d'observer qu'il est pour le moins curieux que l'article 3(4) demande à la partie qui conteste l'évaluation de l'expert que celle-ci ne correspond pas à une valeur marchande comparable. Ce terme désigne évidemment un concept très différent de celui de capital investi utilisé par ailleurs dans le texte.

42. Notons encore que le législateur n'a pas abordé du tout l'hypothèse où chacune des parties produit une expertise, et que la question de la charge des frais d'expertise reste également en suspens.

C) La réévaluation du capital investi

§1^{er} Prise en compte de la vétusté et de l'inflation

43. La méthode de calcul du capital investi que nous venons de résumer ne donne évidemment des résultats satisfaisants que pour les logements neufs.

Pour les logements anciens, le capital investi doit être réévalué, d'une part, pour compenser les effets de l'inflation, et, d'autre part, pour tenir compte de la vétusté des lieux.

44. Afin de compenser l'inflation, la loi prévoit donc que « (le) 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 ».¹⁹

¹⁹ Article 3(3) de la loi du 21 septembre 2006.

Le coefficients de réévaluation à appliquer résultent du tableau ci-après.²⁰

Année	Coefficient	Année	Coefficient	Année	Coefficient	Année	Coefficient
Avant	136,47	1939	19,31	1961	5,04	1983	1,61
1918	136,47	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

* Le coefficient fixé pour l'année 2004 s'applique également aux constructions plus récentes.

45. Pour tenir compte de la vétusté, une décote de 2% par période de 2 ans s'applique dès que la construction a plus de 15 ans.²¹

Les changements par rapport à l'ancienne législation sont mineurs : jusqu'à présent, la décote n'était d'application qu'après 20 ans, mais elle s'appliquait alors de manière plus rapide (décote de 10% par tranche de 10 ans). Comme la valeur du terrain à construire entre désormais en ligne de compte pour le calcul du capital investi, le texte prend encore la précaution de préciser que la décote ne s'applique pas à la part du terrain dans la valeur locative.

20 A noter que le tableau est régulièrement mis à jour.

21 « Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2% par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1er. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures. » (Article 3(3) de la loi du 21 septembre 2006)

Le propriétaire peut éviter cette décote en faisant, une fois que le bien est construit depuis 15 ans, des investissements d'entretien ou de réparation d'un montant au moins équivalent à ces 2% pour chaque période de 2 ans.²²

Sous l'ancienne législation, le bailleur pouvait également empêcher la décote en exécutant des travaux. Le nouveau texte vise cependant désormais les dépenses faites pour « l'entretien ou la réparation du logement » alors que l'ancien texte ne parlait que des « travaux d'entretien ».

Faute de définition claire de ce qu'il y a lieu de considérer comme « entretien » et « réparation », la jurisprudence devra sans doute clarifier ces questions. Il semble évident que les dépenses d'entretien journalier (p.ex. les dépenses de nettoyage) ne sont pas à inclure.

Il ne faut pas perdre de vue que les travaux qui ne sont pas simplement des travaux de « réparation » mais plutôt des travaux d'« amélioration » sont pris en compte au titre de la détermination initiale de la valeur locative et non pas au moment du calcul de la décote.

§2 Prise en compte du prix de vente de l'immeuble

46. La loi prévoit par ailleurs que le « capital investi » est réévalué en cas de vente de l'immeuble en tenant compte du prix que le nouveau propriétaire a payé lors de l'acquisition du bien.

Le texte énonce qu'« 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 ».²³

Pour l'acquéreur du bien, la formule légale a l'avantage de remettre les compteurs à zéro. Au lieu de devoir justifier du coût de construction initial de l'habitation, il pourra se référer simplement à son acte notarié. Notons que cela ne s'applique qu'en cas d'aliénation à titre onéreux, c'est-à-dire en cas de vente. Les donations et autres libéralités n'ont pas d'incidence, même si elles contiennent une évaluation du bien.²⁴

Le locataire peut contester cette valeur, mais il devra là encore prouver que la valeur résultant de l'acte « ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande » avant de pouvoir saisir la commission des loyers. Sauf circonstances exceptionnelles, l'on ne voit pas comment le locataire pourrait prouver qu'il y a eu simulation par indication d'un prix supérieur au prix réel.

22 Article 3(3) de la loi du 21 septembre 2006.

23 Article 3(4), alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006.

24 Le traitement à réserver au cas d'un apport en société nous semble incertain.

47. Le texte de la loi indique que le prix renseigné dans l'acte est censé correspondre au « capital investi, réévalué et décoté ». Si l'immeuble a plus de 15 ans, les décotes de 2% par période de 2 ans s'appliqueront donc à dater de la vente sur la valeur du bien telle que déterminée par l'acte, ce qui pourrait avoir pour effet de rendre inopérante la décote.

48. Il faut noter encore que si le logement vendu est donné en location au moment de la vente, le nouveau propriétaire ne pourra probablement pas invoquer le « capital investi » découlant de son acte d'achat pour réclamer une augmentation de loyer au locataire qui bénéficie du bail en cours. C'est en tout cas ce que la jurisprudence décidait jusqu'à présent, et les changements intervenus ne semblent pas justifier qu'on se départisse de cette position jurisprudentielle²⁵. Le « nouveau » capital investi ne sera donc pris en compte qu'à partir du moment où un nouveau bail est conclu.

Section 2

Les exceptions au plafonnement du loyer

A) La possibilité d'un « accord des parties »

49. L'article 3(2) de la loi indique que les règles légales définissant le capital investi ne trouvent application qu'« à défaut d'accord entre parties »²⁶.

Si le rendement maximal du logement (5%) ne peut pas être modifié, la loi admet donc désormais qu'il peut y avoir un accord des parties :

- sur le montant du capital investi, ou
- sur les éléments à prendre en compte pour déterminer le capital investi.

Les raisons qui ont poussé les auteurs du projet à insérer dans la loi une possibilité de déroger aux modalités légales de détermination du capital investi ne sont pas connues. Les travaux préparatoires ne mentionnent en effet pas ce changement !

Dans les faits, cette nouvelle faculté risque de mettre à néant le mécanisme du plafonnement des loyers tel que notre pays le connaissait depuis 1955.

Le plafonnement du rendement locatif à 5% du capital investi n'a en effet un sens que si ce « capital investi » est une notion objective, déterminée selon des critères précis. Or, cette objectivité n'est plus nécessairement garantie, puisque la loi permet désormais aux parties de fixer la valeur du capital investi dans un « accord entre parties », sans qu'aucun garde-fou ne soit prévu pour protéger les parties, ou plutôt l'une d'entre elles, contre les sur- ou sous-évaluations abusives.

25 Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 juin 1987, cité par Marianne HARLES, « Le bail à loyer », *Pas. lux.*, t. 31, p. 337.

26 Article 3(2), 1^{re} phrase de la loi du 21 septembre 2006.

Pour peu que l'« accord des parties » évalue le capital investi à un montant suffisamment élevé, un loyer qui, sous l'empire de l'ancienne loi aurait été excessif, sera désormais « légal ».

Au lieu de chiffrer directement la valeur du « capital investi », les parties pourraient également modifier les règles de calcul qui y sont applicables. Si par défaut seules les sommes investies dans la construction, les travaux d'amélioration et le prix du terrain entrent en ligne de compte, l'on pourrait imaginer une clause qui ajouterait dans l'équation les montants investis dans des infrastructures externes (p.ex. des installations de sport).

Le législateur a prévu qu'il pourrait y avoir un « accord des parties » sur la valeur du capital investi sans limiter la liberté contractuelle des parties.

50. A moins d'un abus manifeste, permettant au juge d'appliquer les règles du droit commun sur la lésion et le dol, les possibilités d'obtenir l'annulation d'une telle clause semblent donc limitées.

La seule disposition de la nouvelle loi qui pourrait éventuellement servir de base à une telle demande est l'article 5(5) d'après lequel « 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 ». Comme le législateur a cependant expressément prévu la possibilité d'un accord des parties sur le capital investi, il semble difficile d'admettre qu'une clause faisant usage de cette faculté puisse être considérée comme étant « destinée à priver d'effet une disposition de la loi ».

La commission des loyers, elle, risque de n'être d'aucun secours pour le locataire. La loi lui donne en effet l'instruction de « déterminer le loyer dû (...) d'après les règles établies par les articles 3 et 5 ». Si les parties ont fait usage de la possibilité de conclure un accord sur le capital investi que l'article 3 leur réserve, c'est par rapport à cet accord que la commission devra déterminer le loyer.

B) Le régime des logements de luxe

51. Comme de par le passé, les règles en matière de fixation du loyer ne s'appliquent pas aux logements de luxe. Toutefois, la définition de ce qui constitue un logement de luxe change fondamentalement.

La loi de 1955 avait exclu de son domaine d'application les « maisons de maître, villas et appartements avec confort moderne, comprenant, en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins sept pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage ».

Avec l'entrée en vigueur du nouveau texte, l'exclusion s'applique aux logements dont :

- a) le loyer mensuel est supérieur à 269,00 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948, soit actuellement 1.899 euros,
- ou

b) le capital investi par m² de surface utile est supérieur à 618,00 euros, pour un logement dans un immeuble en copropriété, ou 450,00 euros, dans les autres cas.

Ces montants sont rattachés à l'indice des prix de la construction base 100 en 1970, ce qui signifie qu'ils sont aujourd'hui²⁷ de 3.876 euros/m² pour les logements en copropriété et de 2.815,65 euros/m² pour les autres logements.

On peut être surpris que le législateur traite différemment les logements qui se trouvent soumis au régime de la copropriété et les autres logements. Cela s'explique du fait que le « mètre carré de surface utile » est calculé de manière différente dans les deux cas.

52. Pour que la dérogation s'applique, il faut en outre que le contrat de bail mentionne expressément qu'il s'agit d'un logement tombant sous l'exclusion et qui n'est pas soumis aux articles 3 à 5 de la loi.

Outre le formalisme que cela impose aux rédacteurs du bail, cette exigence a une conséquence sur les baux en cours portant sur des logements de luxe au sens de l'ancienne loi.

En effet, puisque les baux en cours ne comportent pour ainsi dire certainement pas la mention légalement requise, ces logements seront désormais régis par le droit commun, même si – dans les faits – ils pouvaient être qualifiés de logements de luxe au sens de la nouvelle loi.

Le législateur a prévu, à l'article 34(3) de la loi du 21 septembre 2006, une disposition transitoire d'après laquelle « les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur des logements de luxe visés par l'article 5 de la loi modifiée du 14 février 1955 (...) continuent à courir jusqu'à l'expiration ».

La portée de cette règle apparaît assez limitée. En énonçant que le bail se poursuit jusqu'à sa prochaine échéance, le texte n'ajoute finalement rien au droit commun. L'entrée en vigueur de la nouvelle loi n'aurait de toute manière pas permis de résiliation anticipée.

On peut supposer que le législateur a réellement voulu préciser que la location se poursuit *aux conditions prévues dans le bail*, et protéger ainsi les propriétaires contre d'éventuelles demandes des locataires visant à obtenir une diminution du loyer. Comme le texte n'énonce cependant pas clairement cette règle, il est actuellement impossible de prédire si la jurisprudence s'orientera dans ce sens.

La seule manière d'y remédier serait que les parties signent un avenant au bail. Le locataire n'a toutefois, objectivement, aucun intérêt à le faire.

27 Les calculs sont basés sur l'indice du second semestre 2006.

Section 3

L'adaptation du loyer en cours de bail

A) Le régime général de la loi du 21 septembre 2006

53. Si le locataire se rend compte que le loyer qu'il paye est trop élevé au regard des dispositions légales que nous avons résumées, il a la possibilité de demander que le loyer soit diminué.

De même, le bailleur peut demander une augmentation du loyer s'il estime que le montant initialement convenu doit être ajusté.

Le loyer ne peut pas être adapté automatiquement, car la loi du 21 septembre 2006 maintient l'interdiction des clauses d'indexation automatique du loyer telle qu'elle existait également sous l'empire de la loi du 14 février 1955. D'après l'article 5(5) de la loi, « 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 ».

54. Des demandes de modification du loyer ne peuvent pas être faites à n'importe quel moment.

En premier lieu, la loi maintient toujours un délai de carence : aux termes de l'article 8, al. 2 de la loi du 21 septembre 2006, les demandes d'adaptation du loyer présentées durant les six premiers mois de la location sont irrecevables.²⁸ On notera cependant que le texte ne prohibe que la saisine de la commission durant les six premiers mois. L'envoi de la lettre de notification pourrait donc intervenir durant les six premiers mois du bail. Il suffit ensuite d'attendre la fin du sixième mois avant de porter le dossier devant la commission des loyers.

En deuxième lieu, la loi prévoit aussi un délai d'attente de 2 ans après chaque fixation du loyer, qu'elle intervienne de l'accord des parties ou à l'issue d'une procédure devant la commission des loyers ou en justice : « 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. »²⁹ Sous l'empire de la loi de 1955, ce délai était de trois ans.

55. Que ce soit pour une augmentation ou une diminution du loyer, la procédure prévue par la loi se déroule en deux temps.

28 Le texte parle des « six premiers mois du bail ». Nous pensons que les mois à prendre en compte sont ceux où la location est effective et non les six mois à compter de la signature du contrat.

29 Article 3(5) de la loi du 21 septembre 2006.

La partie qui souhaite que le loyer soit augmenté ou diminué devra « notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission », puis attendre un mois avant de pouvoir saisir la commission.

L'exigence d'une notification écrite est nouvelle. Sous l'empire de la loi de 1955 une notification était également prescrite, mais elle pouvait être écrite ou verbale.

Bien évidemment, rien n'empêche les parties d'aborder dans un premier temps la question du loyer lors d'un simple entretien. Si cette conversation aboutit à un accord, la renégociation du loyer sera parfaitement valable. En revanche, si les négociations ainsi engagées échouent, la partie qui voudra saisir la commission des loyers sera obligée de notifier encore une fois son intention dans la forme écrite, prescrite par la nouvelle loi pour pouvoir poursuivre la procédure.

Une fois notifiée la demande de modification, la loi impose un délai d'attente d'au moins un mois entre la notification de la demande et la saisine de la commission des loyers. En principe, la partie ne pourra s'adresser à la commission des loyers, pour que celle-ci vérifie la justification de la demande de modification du loyer, qu'après écoulement de ce délai, mais on note qu'aucune sanction n'est prévue en cas d'observation du délai d'attente d'un mois.

56. La commission des loyers est saisie par une requête adressée au collège des Bourgmestre et Echevins de la commune où se situe le bien loué. Aucune forme particulière n'est prévue pour cette requête, qui peut prendre la forme d'une simple lettre.

Le collège des Bourgmestre et Echevins transmet la demande à la commission des loyers compétente. Avec la nouvelle loi, il n'y a en effet des commissions des loyers que dans les communes comptant 6.000 habitants ou plus. Pour les communes de moindre importance, la loi indique qu'un règlement grand-ducal déterminera l'organisation de commissions régionales. Les bailleurs et locataires n'ont cependant pas à s'inquiéter de ces changements ; comme dans le passé, il leur suffira en effet de s'adresser au collège des Bourgmestre et Echevins de leur commune qui transmettra le dossier à la commission.

La commission des loyers convoque les parties par lettre recommandée avec avis de réception. Si une partie n'est pas personnellement touchée par le premier envoi, une deuxième convocation est envoyée, toujours par lettre recommandée.

La commission entend les parties. Elle peut, le cas échéant, procéder à une visite des lieux, ou, exceptionnellement, recourir aux services d'un expert. Si le recours à un expert est décidé, les frais d'expertise devront être avancés par la partie qui a saisi la commission des loyers, en attendant une décision finale de la commission sur la ventilation des frais au terme de la procédure.

Une conciliation des parties doit obligatoirement être tentée par la commission des loyers. Si un arrangement peut être trouvé, procès-verbal en est dressé et

signé par les parties. Si un accord ne peut pas se faire, « la commission détermine le loyer du et/ou les avances sur charges »³⁰. Dans ce cas, la loi prescrit que « le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer »³¹.

57. Si une partie n'accepte pas le montant du loyer déterminé par la commission des loyers, elle peut exercer un recours devant le juge de paix du lieu de situation du logement dans un délai d'un mois à dater de la notification du procès-verbal de la commission. Le texte prévoit qu'une copie de ce procès-verbal doit être joint au recours, sans cependant indiquer de sanction en cas d'inobservation de cette règle de forme.

Les parties sont convoquées devant le juge de paix pour un débat contradictoire.

La décision du juge de paix pourra encore être frappée d'opposition ou d'appel.

58. Si à l'issue de cette procédure le loyer est modifié, le nouveau loyer sera d'application rétroactivement à la date à laquelle le collège des Bourgmestre et Echevins a été saisi de la demande.

B) Le régime transitoire applicable aux baux conclus avant le 1^{er} novembre 2006

59. La loi du 21 septembre 2006 abroge l'ancienne loi sur les baux d'habitation du 14 février 1955.

L'article 35 de la nouvelle loi prévoit expressément que « 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 ».

Pour certains locataires, en particulier ceux qui louent des logements construits avant le 10 septembre 1944, l'entrée en vigueur du nouveau régime pourrait se traduire par des augmentations de loyer importantes.

60. Le législateur ne s'y est d'ailleurs pas trompé, puisqu'il a prévu que si l'augmentation dépasse 10%, elle est de plein droit étalée sur 3 années.³²

Par ailleurs, le locataire se voit accorder une faculté de résiliation exceptionnelle du bail. D'après l'article 35, « 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 bail, aucune adaptation de loyer ne peut lui être imposée ».

30 Article 9(3) de la loi du 21 septembre 2006.

31 Article 9(4) de la loi du 21 septembre 2006.

32 Si l'augmentation de loyer demandée dépasse 10%, la hausse s'applique par tiers annuels. » (Article 35, al. 3 de la loi du 21 septembre 2006)

61. Ce qui est plus surprenant, c'est que l'adaptation des loyers « au niveau résultant de l'application de la présente loi » puisse apparemment être imposée par le bailleur sans qu'il n'ait l'obligation de saisir la commission des loyers.

L'article 35 de la nouvelle loi énonce en effet pour seule formalité à observer par le bailleur, l'envoi d'une notification écrite. Les autres étapes de la procédure de négociation de l'article 8 de la loi ne sont pas reprises.

Il n'est pas clair non plus à partir de quel moment le nouveau loyer sera d'application. Sera-ce à partir du mois qui suit la notification, ou bien seulement après écoulement du délai de réflexion de trois mois accordé au locataire? Les deux logiques se défendent.

Chapitre 2

Les charges locatives

Section 1

Nature des frais pouvant être mis à la charge du locataire

62. Les contrats de location prévoient généralement qu'en plus du loyer, le locataire doit rembourser au propriétaire une partie des frais et charges relatifs au bien loué.

Par principe, seules les dépenses qui profitent au locataire peuvent être mises à sa charge. La nouvelle loi reprend à ce sujet la règle qui se trouvait déjà dans celle de 1955: « le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire ».³³

Par ailleurs, la loi reprend également la règle que seuls « 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 »³⁴ peuvent être mis à la charge du locataire.

Section 2

Modalités de paiement des charges locatives

63. La plupart des baux en cours prévoient que les charges locatives sont payables moyennant des acomptes mensuels avec établissement d'un décompte à la fin de l'exercice.

³³ Article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006.

³⁴ *Ibid.*

Ce système constitue désormais le régime légal.

Jusqu'ici, le bailleur ne pouvait exiger le paiement d'avances sur charges que lorsque cela était prévu par le bail. Désormais, ce droit lui est reconnu par la loi à l'article 5(3), al. 3 : « le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais ».

64. Le montant des avances sur charges que le locataire doit payer est normalement fixé dans le contrat, donc négocié entre parties. Si ce n'est pas le cas, le libellé du nouvel article 5(3), al. 3 de la loi semble indiquer que le bailleur pourrait unilatéralement « exiger » de tels acomptes, pour autant que le montant réclamé soit « approprié ».

Si les acomptes s'avèrent insuffisants, ou excessifs, la loi prévoit qu'ils « peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs ».³⁵

Au-delà de l'affirmation que le montant des avances pour charges peut changer en cours de bail, la loi n'apporte cependant pas grand chose de nouveau. Le législateur a en effet omis d'indiquer de quelle manière – sur demande unilatérale du bailleur ou par un avenant au contrat – ce changement doit être opéré. Faute de règle dérogatoire, c'est donc le droit commun qui s'applique. Or, d'après notre droit commun, si le montant des avances a été fixé de l'accord des parties, sa modification nécessitera un nouvel accord, donc un avenant au contrat.

Section 3

Le décompte des charges

65. Bien plus que la fixation des avances pour charges, c'est souvent le décompte des charges qui est cause de litiges entre les propriétaires et les bailleurs.

D'après la loi, c'est au propriétaire de prouver que les charges sont dues. D'après l'article 5(3) de la loi, il doit « justifier », le cas échéant par la production de factures et de quittances, la réalité des frais dont il réclame le remboursement.

Si le logement se trouve dans un immeuble en copropriété, la nouvelle loi lui facilite cependant considérablement la tâche, car les décomptes de copropriété font désormais foi jusqu'à preuve du contraire.³⁶ Précisons que cette règle de preuve

35 Article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006.

36 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. » (Article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006)

ne signifie évidemment pas que tous les frais de copropriété sont à la charge du locataire ; le propriétaire ne peut réclamer que les frais correspondant à l'énumération limitative figurant à l'article 5(3).

Si l'immeuble comporte plusieurs logements mais n'est pas soumis au statut de la copropriété – par hypothèse parce que tous les logements sont propriété d'un seul et même bailleur – l'article 5(3) reprend la règle de l'ancien texte que « les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause ».³⁷

66. On peut regretter que le législateur n'ait pas songé à fixer une règle supplétive destinée à régir les cas où les parties omettent de clarifier le mode de partage.

Il est dommage aussi que le législateur n'ait pas saisi l'occasion de cette réforme pour introduire des règles plus contraignantes sur les délais dans lesquels le bailleur doit établir le décompte de charges.

Soulignons encore que la commission des loyers n'a ici aucune compétence. La nouvelle loi prévoit que la commission des loyers peut fixer le montant des avances sur charges et non pas le décompte des charges. Comme de par le passé, une contestation sur le décompte des charges peut être portée devant le juge de paix sans saisine préalable de la commission des loyers.

Section 4

La fixation forfaitaire des charges

67. Il arrive que les parties conviennent d'un forfait pour charges.

La loi régleme désormais les clauses de ce type, en disposant que « 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 »³⁸.

La rédaction de ce texte laisse perplexe.

En évoquant des « acomptes (...) fixés forfaitairement », le législateur emploie deux termes qui se contredisent, car l'acompte n'est toujours qu'un paiement provisoire alors que ce qui définit le forfait, c'est qu'il s'agit d'un prix fixé à l'avance et qui est invariable.³⁹

37 Article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006.

38 Article 5(4) de la loi du 21 septembre 2006.

39 D'après le Nouveau Petit Robert de la langue française, éd. 2007, le forfait est « une convention par laquelle il est stipulé un prix fixe par avance d'une manière invariable pour l'exécution d'une prestation, d'un service ».

Le forfait se caractérise justement par le fait qu'il a vocation à se substituer aux frais réels, que ceux-ci soient supérieurs ou inférieurs.

Il faut supposer que le législateur a réellement voulu réglementer les paiements forfaitaires pour charges, prévus dans certains contrats.⁴⁰

68. En prévoyant que le forfait n'est valable que s'il « correspond à la consommation et aux charges normales du locataire » et que de surcroît « il pourra être adapté au cours du bail », le texte restreint désormais considérablement la possibilité de recourir à cette technique, au point que, de notre avis, elle perd son intérêt.

La justification fournie par les auteurs du projet ne convainc guère. On lit dans les documents parlementaires que « la loi prévoit 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 ».

Nous ne pouvons pas suivre ce raisonnement. Jusqu'à présent, le locataire qui payait un forfait pour charges ne risquait pas de devoir payer plus. Ce risque nouveau est en revanche introduit par le texte que nous commentons, si le forfait négocié ne suffit pas à couvrir la « consommation normale » du locataire – notion qui n'est définie nulle part.

69. Notons finalement que la loi permet 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 ».⁴¹ Il s'agit là encore d'une disposition qui n'ajoute rien au régime du droit commun, car la liberté contractuelle de droit commun aurait permis aux parties d'agir de cette manière.

Section 5

Le contentieux concernant les charges

A) Les avances sur charges

70. La loi investit désormais les commissions des loyers d'une compétence de fixer les avances sur charges. D'après l'article 9(3) de la loi du 21 septembre 2006, « en

40 La lecture des travaux préparatoires encourage cette interprétation. On y lit en effet que, de l'avis des auteurs du projet, « il doit être possible aux parties de prévoir un montant forfaitaire pour les frais et charges locatives » (Doc. parl. n° 5216, Commentaire des articles, p. 20).

41 Article 5(4) de la loi du 21 septembre 2006.

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. »

Malheureusement, la loi n'indique pas comment la commission doit être saisie d'une demande de ce type. L'article 8 de la loi, qui règle la manière dont la commission des loyers est saisie, ne parle en effet que des contestations concernant les loyers.

Le silence du législateur signifie-t-il que la commission des loyers ne peut se prononcer sur le montant des avances pour charges qu'à l'occasion d'un litige portant principalement sur le montant du loyer? Ou bien s'agit-il d'un simple oubli des rédacteurs du texte que la pratique comblera en suivant, pour les demandes concernant les avances pour charges, une procédure semblable à celle qui s'applique en cas de contentieux sur le montant du loyer? Pour l'heure, ces questions restent sans réponse.

B) Le décompte des charges

71. Les litiges entre bailleurs et preneurs au sujet des charges concernent souvent le décompte des charges, c'est-à-dire le document par lequel le bailleur justifie de l'usage qu'il a fait des acomptes sur charges payés par le locataire avec chaque loyer.

Le délai dans lequel le décompte est établi, la manière dont il est présenté et les pièces qui sont fournies sont autant de questions sur lesquelles les litiges sont fréquents.

La compétence pour trancher ce type de différends appartient au juge de paix. La commission des loyers n'intervient pas, à moins, sans doute, que les parties ne conviennent de charger la commission d'une mission d'arbitrage, comme cela est désormais possible.

Chapitre 3

La garantie locative

72. Il est habituel que lors de la conclusion du bail le propriétaire réclame au locataire le dépôt d'une garantie (communément appelée caution) destinée à garantir le paiement du loyer ou les dégradations éventuelles des lieux loués.

L'article 5(2) de la loi du 21 septembre 2006 autorise cette pratique, mais prévoit que le montant de la garantie exigée ne peut pas dépasser l'équivalent de trois mois de loyer.

73. La loi précise que le dépôt de cette somme entre les mains du bailleur « garantit le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail ». ⁴² A moins d'une stipulation contraire du contrat de bail, le bailleur peut donc imputer sur la garantie toute créance découlant du bail.

74. Si le bailleur exige une telle garantie financière, la loi prescrit qu'« 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 ». ⁴³

Le texte ne prévoit cependant aucune sanction dans le cas où cette formalité n'est pas respectée.

75. Initialement, le cautionnement prenait la forme d'un gage en espèces. Le locataire remet au propriétaire le montant de la garantie en espèces ou par transfert bancaire, à charge pour ce dernier de la restituer à la fin du bail. Notons que si les parties ne l'ont pas prévu dans le contrat, le propriétaire ne devra payer aucun intérêt sur les fonds qui lui sont remis.

La plupart des cautionnements ont aujourd'hui la forme d'une « garantie à première demande » fournie par un établissement bancaire. Celle-ci atteste au propriétaire que la garantie est disponible et que le montant correspondant lui sera remis si le locataire n'honore pas ses engagements.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006, le bailleur ne peut plus refuser une telle garantie bancaire. Le texte dispose en effet désormais que « le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire ». ⁴⁴

La loi prévoit expressément que le locataire qui a initialement remis une somme d'argent peut, en cours de bail, se raviser et remettre une garantie bancaire. Le bailleur ne peut s'y opposer et doit rendre le montant du gage. Comme la loi s'applique aux baux en cours, cela vaut également pour les contrats signés avant son entrée en vigueur.

Le législateur a malheureusement omis de préciser la nature exacte de la garantie. Or les conditions auxquelles les fonds sont libérés peuvent varier d'une garantie à l'autre ; certaines d'entre elles sont « à première demande » alors que dans d'autres cas, la garantie ne joue que si le bailleur présente un jugement ayant autorité de chose jugée. Il faut recommander aux parties de combler cette lacune de la loi par une stipulation expresse du contrat.

42 Article 5(2) de la loi du 21 septembre 2006.

43 *Ibid.*

44 *Ibid.*

76. La libération des cautionnements en fin de bail donne lieu à certain contentieux que nous examinerons dans la partie de ce document consacrée à la manière dont le bail prend fin.

77. Notons encore que se le locataire ne dispose pas des fonds nécessaires pour fournir au bailleur la garantie locative que ce dernier réclame, le locataire peut, dans certaines circonstances, demander à bénéficier d'une garantie locative fournie par l'Etat.⁴⁵

Chapitre 4

La commission des loyers

78. La loi du 21 septembre 2006 maintient l'institution de la commission des loyers, mais en y apportant de nombreuses modifications.

Au cours des travaux préparatoires, il a été expliqué que « la commission des loyers constitue un instrument utile de règlement à l'amiable des conflits en matière de fixation des loyers et charges. Elle n'est pas une instance juridictionnelle, mais une instance de conciliation. »⁴⁶

Section 1

L'organisation de la commission des loyers

79. L'organisation des commissions des loyers connaît des modifications importantes, puisqu'à l'avenir il n'y aura des commissions des loyers que dans les communes comptant 6.000 habitants ou plus. Pour les communes de moindre importance, la loi indique qu'un règlement grand-ducal déterminera l'organisation de commissions régionales. Les bailleurs et locataires n'ont cependant pas à s'inquiéter de ces changements; comme dans le passé, il leur suffira en effet de s'adresser au collègue des Bourgmestre et Echevins de leur commune qui transmettra le dossier à la commission.

La mise en place des nouvelles commissions des loyers nécessite l'élaboration d'un règlement grand-ducal qui déterminera la zone de compétence territoriale des différentes commissions. En attendant l'entrée en vigueur de ce texte, une disposition transitoire figurant à l'article 34(2) de la loi du 21 septembre 2006 maintient

45 Voy. le 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.

46 Rapport de la Commission des classes moyennes, du tourisme et du logement, Doc. parl. 5216¹¹, p. 5.

les commissions des loyers mises en place sous le régime de l'ancienne loi. Ceci ne concerne cependant que la composition des commissions. Les nouvelles règles de procédure, quant à elles, sont en vigueur depuis le 1^{er} novembre 2006.

Section 2

Les compétences de la commission des loyers

A) Détermination des loyers

80. La commission des loyers conserve la compétence de déterminer le loyer en application des dispositions de la loi si les parties ne parviennent pas à trouver un accord.

B) Détermination des avances pour charges

81. La loi précise désormais que la commission des loyers peut également déterminer le montant des avances sur charges. Sous l'empire de l'ancienne législation, cette compétence ne lui était pas reconnue.

La procédure à suivre dans ce cas de figure n'a malheureusement pas été précisée dans le texte de la nouvelle loi, de sorte qu'il subsiste une incertitude à ce sujet.

C) Compétence d'arbitrage

82. Le texte de la loi du 21 septembre 2006 innove également en permettant aux parties de charger la commission des loyers d'une mission d'arbitrage : « 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. »⁴⁷

La portée de cette disposition est cependant loin d'être claire. Bien qu'elle se trouve dans un chapitre de la loi consacré uniquement aux relations financières entre les parties, le contenu de la mission d'arbitrage ne semble cependant pas nécessairement limité à ces questions.

En principe, un accord des parties de recourir à l'arbitrage de la commission des loyers, quel que soit l'objet du litige, aurait pour effet de soustraire ce contentieux au juge de paix. Les sentences arbitrales ne sont par ailleurs normalement pas susceptibles d'appel, même si elles peuvent être attaquées en nullité.

On peut déplorer que le législateur n'ait pas indiqué plus clairement quelle est la forme que devrait prendre un accord des parties de recourir à un arbitrage, ni quelle procédure est applicable à un tel arbitrage.

83. La loi indique que les sentences arbitrales de la commission des loyers seront « susceptibles d'exécution directe ». Ceci est pour le moins surprenant, car, en

⁴⁷ Article 9(6) de la loi du 21 septembre 2006.

règle générale, les décisions prises par un collège d'arbitres ne pourront recevoir exécution – notamment par des huissiers de justice et en ayant recours à la force publique – qu'après avoir été revêtus de la formule exécutoire à l'issue d'une procédure appelée « exequatur ».

4

L'exécution du bail

84. Le bail est un contrat synallagmatique, ce qui signifie que les deux parties qui le signent y souscrivent des obligations réciproques.

Aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur a trois obligations principales :

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

Les obligations du locataire peuvent, quant à elles, être résumées comme suit :

- l'obligation de payer le loyer aux termes convenus ;⁴⁸
- l'obligation de garnir le logement de meubles en nombre suffisant ;⁴⁹
- l'obligation d'user du bien en bon père de famille ;⁵⁰ et
- l'obligation de restituer le bien loué en fin de bail.⁵¹

Chapitre 1^{er}

Le début du bail

Section I

L'obligation de délivrance du bailleur

85. La principale obligation du propriétaire est de mettre les lieux loués à la disposition du locataire. La délivrance est un acte purement matériel, qui s'opère par la remise des clés.

86. Le bien loué doit se trouver en bon état. En effet, d'après l'article 1720 du Code civil, « Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce » et, d'après l'article 1721 du même Code, « il est dû garantie au

48 Article 1728, al. 2 du Code civil.

49 Article 1754 du Code civil.

50 Article 1728, al. 1^{er} du Code civil.

51 Article 1730 du Code civil.

preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail » et « s'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser ».

Il incombe au propriétaire de remettre au locataire un logement répondant aux critères de sécurité et de salubrité en vigueur. Le locataire pourra ainsi contraindre le propriétaire à exécuter des travaux de mise en conformité des installations électriques ou de gaz ou encore insister pour qu'il procède au remplacement de fenêtres qui ne sont plus étanches.

On peut citer comme exemples :

- l'humidité anormale due à l'épaisseur insuffisante des murs ou à une isolation défectueuse ;
- l'existence de mauvaises odeurs ;
- des appareils sanitaires ou de cuisine défectueux ;
- le mauvais entretien des équipements techniques de l'immeuble.

S'il s'agit de problèmes sérieux, il est recommandé au locataire de s'adresser au juge pour obtenir une réduction de loyer et éventuellement la résiliation anticipée du bail.

On verra dans la suite que le propriétaire est également tenu d'effectuer certaines réparations importantes lorsque celles-ci deviennent nécessaires (*infra*, n° 112 et svts).

37. Les parties peuvent déroger, par une clause du contrat, à l'obligation du bailleur de délivrer la chose louée en bon état d'entretien. Ce type de clause est fréquent en pratique, par exemple lorsque les parties conviennent que le preneur se chargera de la remise en état des lieux.

L'absence de réclamation dans un délai raisonnable après la prise de possession des lieux fait également présumer que le locataire a accepté les lieux dans leur état. Par ailleurs, d'après la jurisprudence, la règle citée ne s'applique pas si le locataire savait, au moment de la conclusion du bail, que l'immeuble loué était affecté du vice en question.

Le locataire qui constate que le bien à louer présente un défaut doit donc insister pour que le preneur prenne l'engagement par écrit d'y remédier. Une simple promesse orale ne suffirait pas.

Section 2

La salubrité du logement

88. Le législateur luxembourgeois a arrêté quelques critères de salubrité élémentaires auxquels doit répondre un logement mis en location.

La loi modifiée du 25 février 1979 comporte un chapitre consacré à l'« assainissement des logements » aux termes duquel « 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 ». ⁵²

89. Le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 énonce le principe que « les logements doivent être construits et aménagés suivant les normes généralement appliquées au Grand-Duché et présenter une habitabilité normale ». ⁵³ Par ailleurs, « les logements doivent satisfaire aux conditions normales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité ». ⁵⁴

Ce principe est ensuite illustré par un certain nombre d'exigences spécifiques : ⁵⁵

- « 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 » ; ⁵⁶
- Les fenêtres du logement doivent être ouvrantes, fermer hermétiquement et leur surface correspondre au moins à 1/10 de la surface du plancher ;
- Le logement doit être « pourvu de courant électrique, d'eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux résiduelles » ;
- Il doit encore « 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 » ;
- Les murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires doivent être « faits en pierres, briques ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale » et « pour les cloisons à l'intérieur du logement, l'usage de matières facilement inflammables est interdit ».

52 Article 32, al. 1^{er} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

53 Article 2 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

54 Article 4, al. 1^{er} du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

55 Sauf indication contraire, les dispositions citées se trouvent à l'article 4 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

56 Article 3 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

- Le logement doit être « muni d'une porte étanche et fermant à clé si celle-ci donne sur l'extérieur » et avoir « un plafond étanche » ;
- « Les pièces d'habitation doivent être situées sur cave ou sur vide sanitaire ou être pourvues d'une isolation du plancher équivalente » ;⁵⁷
- « 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 » ;⁵⁸
- « Le locataire doit avoir la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre » ;⁵⁹
- « 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 ».⁶⁰

90. La loi détermine également les surfaces habitables minimales que le logement doit offrir à chaque habitant.

Aux termes de l'article 32 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, « 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 ».⁶¹

Le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 précise en outre que « la hauteur des pièces d'habitation ne doit être inférieure à 2,20 m ».⁶²

91. Bien que les règles citées se trouvent dans un texte de loi spécifique consacré à l'aide au logement, elles sont d'application générale. Le bailleur devra donc respecter les prescriptions minimales que la loi énonce.

En cas d'infraction, le bailleur s'expose à des sanctions pénales. L'article 35 de la loi prévoit que « 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 ».⁶³

57 Article 6 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

58 Article 7 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

59 Article 8 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

60 Ibid.

61 Article 32, al. 2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

62 Article 5 du règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

63 Article 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Notons aussi que la loi attribue au Bourgmestre une compétence de police spéciale qui lui permet d' « ordonner la fermeture des locaux, si les logements ne correspondent pas aux critères fixés en vertu de l'article 32 ». ⁶⁴

Section 3

L'importance de l'état des lieux

92. La loi ne rend obligatoire l'établissement d'un état des lieux au début du bail que lorsque le contrat prévoit que le locataire doit fournir un cautionnement.

L'établissement d'un état des lieux devrait donc être la pratique normale étant donné que l'exigence d'une garantie locative est pour ainsi dire systématique dans la pratique luxembourgeoise.

Il n'en est malheureusement pas ainsi et de nombreux locataires commettent l'imprudence d'emménager sans qu'un état des lieux n'ait été établi.

L'établissement d'un état des lieux en début de bail est dans l'intérêt du locataire car – contrairement aux législations de certains pays voisins – la loi luxembourgeoise présume à défaut de documents contraires que le logement était en bon état au début du bail. ⁶⁵ En d'autres termes : si aucun état des lieux n'est établi au début du bail, les dégâts constatés à la fin du bail seront présumés avoir été causés par le locataire.

Pour avoir valeur de preuve, l'état des lieux doit en principe être contradictoire, c'est-à-dire établi conjointement par les deux parties. La preuve du caractère contradictoire est rapportée par la signature des deux parties ou de leurs représentants sur le document. Les rapports établis par un expert (agent immobilier, architecte, etc.) ont une valeur probatoire moindre, à moins que l'expert ait été conjointement désigné par les parties. Dans la pratique, les juges accordent néanmoins un certain crédit aux témoignages de ces hommes de l'art.

93. On constate par ailleurs que les états des lieux établis en début de bail sont souvent des documents excessivement sommaires. Si dans les jours et semaines qui suivent son entrée dans les lieux le locataire constate des problèmes qui ne sont pas mentionnés dans l'état des lieux, il a intérêt à les décrire dans un courrier recommandé adressé au propriétaire en invitant ce dernier à venir constater lui-même l'existence du dégât (et éventuellement à faire le nécessaire pour y remédier). Ce courrier sera une pièce importante si à la fin du bail le propriétaire veut rendre le locataire responsable du dégât.

64 Article 34, al. 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

65 Article 1731 du Code civil.

94. L'état des lieux peut être complété par un inventaire des objets mobiliers remis au locataire.

L'établissement d'un tel document s'impose de lui-même si le logement est meublé, auquel cas le locataire a de toute façon intérêt à faire mentionner dans l'état des lieux l'état dans lequel se trouvent les meubles.

Il est cependant également utile de préciser, dans le bail ou dans une annexe, le nombre de clés (ou de télécommandes pour la porte de garage) le locataire a reçues au moment où il a emménagé dans les lieux.

Chapitre 2

Le paiement du loyer

Section 1

L'obligation du locataire au paiement du loyer

95. La principale obligation du locataire est bien évidemment de payer régulièrement le loyer. Le loyer est normalement payable par anticipation (*praenumerando*), c'est-à-dire au plus tard le dernier jour du mois précédent. Les parties sont cependant libres de fixer des modalités de paiement différentes dans leur contrat.

Si le logement n'est pas un meublé, le Code civil fait obligation au locataire de le meubler.⁶⁶ Cette règle surprenante s'explique comme suit : la loi permet au propriétaire de saisir les meubles du locataire si celui-ci ne paye pas le loyer. Pour que cette garantie ait une valeur, il faut donc que le locataire meuble les lieux. Notons que l'obligation de meubler ne signifie pas que le locataire doit effectivement habiter les lieux : un locataire peut renoncer à habiter dans le logement qu'il loue sans que cela constitue une faute. Il doit cependant alors prendre des précautions pour assurer la conservation des lieux et pourra être rendu responsable s'il est établi qu'un dégât est dû à son absence ou qu'il s'est aggravé en raison de celle-ci (p.ex. un dégât des eaux dû à une fenêtre ouverte par le vent et restée ouverte pendant une longue période).

Le locataire est également tenu d'une obligation d'entretien, sur laquelle nous reviendrons (*infra*, n° 112 et svts).

96. Le manquement du locataire à l'une des obligations que le bail met à sa charge peut constituer un motif valable autorisant le propriétaire à résilier le bail.

⁶⁶ « 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. » (Article 1752 du Code civil)

D'après la jurisprudence, tout retard dans le paiement du loyer constitue un motif suffisant pour mettre fin au bail. Le non-paiement même d'un seul loyer est, d'après la jurisprudence, une raison pouvant justifier la résolution du contrat de bail par le propriétaire et, à terme, l'expulsion du locataire.

Il existe cependant des circonstances où le locataire peut être en droit de refuser le paiement du loyer, par exemple parce que le propriétaire n'exécute pas des travaux qui lui sont réclamés à juste titre par le locataire. Le preneur peut alors choisir de faire usage de son droit de rétention et il appartiendra en définitive au juge de décider qui, du propriétaire qui réclame le départ du locataire, ou du locataire qui estime avoir été en droit de refuser le paiement du loyer, est dans son bon droit. Le locataire qui se trouve dans une situation où le propriétaire ne réagit pas peut s'adresser au juge de paix pour que celui-ci enjoigne au bailleur de respecter ses obligations. Cette procédure est préférable à une réduction unilatérale du loyer.

Section 2

Le contentieux relatif au paiement du loyer

97. Si le montant du loyer donne lieu à un contentieux important, le non-paiement et le paiement irrégulier du loyer sont également source de nombreuses affaires judiciaires. On rencontre typiquement les cas suivants :

- le locataire ne paye pas son loyer en raison de difficultés financières personnelles ;
- le locataire se croit autorisé à ne plus payer le loyer en raison d'un différend qui l'oppose au propriétaire ;
- le locataire ne paye plus le loyer parce qu'il est sur le point de quitter le logement et estime que les derniers loyers sont à imputer sur la garantie locative.

Il convient de souligner d'emblée que la compétence pour connaître de ce type d'affaires revient uniquement au juge de paix.⁶⁷ La commission des loyers ne se voit attribuer aucune compétence dans ce domaine.

A) Le non-paiement du loyer

98. Le non-paiement du loyer par le locataire est un manquement grave aux obligations du bail et justifie que le bailleur résilie le contrat avec effet immédiat. La jurisprudence admet que cette sanction peut être prononcée en cas de non-paiement d'un seul mois de loyer et que même un simple retard de paiement justifie que le bail prenne fin.

⁶⁷ L'appel est porté devant le tribunal d'arrondissement territorialement compétent.

La sanction est à la mesure du caractère essentiel qu'a l'obligation de payer le loyer.

99. Le bailleur qui constate que son locataire ne paye pas le loyer aux échéances convenues pourra s'adresser au juge pour que celui-ci déclare le bail résilié et condamne le locataire au paiement des arriérés de loyer éventuellement réduits à la résiliation.

Sans même attendre le jugement, le bailleur qui dispose d'une garantie locative aura la possibilité d'imputer les impayés sur le montant de la garantie, si celle-ci est libellée comme garantie à première demande.

Le bailleur pourra également se voir autoriser par le juge à faire saisir les meubles du locataire au moyen d'une « saisie-gagerie ». Cette saisie, qui a dans un premier temps un caractère conservatoire, permettra au bailleur de demander au juge l'autorisation de faire vendre les meubles de son locataire aux enchères s'il n'est pas payé.

100. D'après les articles 1153 et 1155 du Code civil, des intérêts de retard, calculés au taux de l'intérêt légal, sont dus à partir du jour de la demande en justice.

101. L'action en paiement des loyers est soumise à une prescription de cinq ans.⁶⁸

B) Le non-paiement du loyer en raison d'un différend entre parties

102. Il arrive parfois que le locataire arrête de payer le loyer dans le but d'exercer une pression sur son bailleur, pour obtenir par exemple que celui-ci exécute des travaux que le locataire estime nécessaires.

Le locataire peut valablement invoquer l'exception d'inexécution lorsque le bailleur n'honore pas ses obligations. Le bail est en effet un contrat synallagmatique⁶⁹, comportant des obligations réciproques, et dans un contrat de ce type, une partie peut valablement suspendre sa propre prestation lorsqu'elle constate que l'autre partie n'a pas fourni la sienne.⁷⁰

En agissant de la sorte, le preneur prend cependant un risque considérable, car le bailleur risque de réagir en résiliant le bail. Il appartiendra alors au juge d'apprécier si, compte tenu des circonstances de l'affaire, la rétention du loyer par le locataire était ou non justifiée, et surtout aussi proportionnelle à la gravité du trouble subi par le locataire.

68 Article 2277 du Code civil.

69 « Le contrat est synallagmatique ou bilatéral lorsque les contractants s'obligent réciproquement les uns envers les autres ». (Article 1102 du Code civil)

70 Article 1134-2 du Code civil.

Manifestement, un problème mineur ne peut pas servir de prétexte pour suspendre complètement le paiement du loyer. Marianne HARLES explique qu'« il ne suffit pas d'un manquement quelconque d'une des parties au contrat pour justifier l'exception, mais il faut un manquement grave, une véritable inexécution de son obligation ».⁷¹

103. Plutôt que de chercher à se faire justice à lui-même, il faut recommander au preneur qui ne parvient pas à trouver un terrain d'entente avec son bailleur de s'adresser à la justice. L'article 24 de la loi du 21 septembre 2006 prévoit expressément la possibilité, pour le juge de paix, de diminuer temporairement le loyer en attendant la résolution du litige dont il est saisi.

C) Le paiement du loyer en fin de bail

104. De nombreux locataires pensent qu'ils n'ont pas besoin de payer les derniers loyers au motif que le bailleur peut retenir les montants correspondants sur la garantie locative payée en début de bail.

Cette opinion est erronée.

Si elle a été convenue au contrat, l'obligation de constituer une garantie locative s'impose en effet jusqu'au moment où le bien loué est libéré et les clés sont rendues au bailleur. Comme l'explique Marianne HARLES, « le locataire ne peut imputer le montant de la garantie sur les derniers loyers, puisque de ce fait le bailleur se trouverait privé, avant l'exécution de toutes les obligations incombant au preneur, de la garantie stipulée en vue d'un parfait et entier règlement ».⁷²

Section 3

Les garanties de paiement du loyer

A) La garantie locative

105. La loi du 21 septembre 2006 permet au bailleur d'exiger que le locataire lui fournisse des garanties, soit sous la forme d'un gage consistant en la remise d'une somme d'argent, soit sous la forme d'un cautionnement bancaire.

Une telle garantie ne doit être fournie par le locataire que lorsque cela est expressément stipulé au bail et le bailleur ne peut exiger à titre de garantie un montant supérieur à trois mois de loyer.

71 Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 335.

72 Marianne HARLES, *ibidem*, p. 319.

Le bailleur pourra toucher la garantie si le locataire ne paye pas le loyer ou les charges, mais aussi en cas de manquement à une autre obligation découlant du bail.⁷³

B) Le privilège du bailleur

106. L'article 2102 du Code civil accorde au bailleur un privilège mobilier sur « tout ce qui garnit la maison ». Ce privilège permet au propriétaire qui n'est pas payé de saisir les meubles qui garnissent le logement donné en location.⁷⁴

107. Le privilège est illimité si le bail est authentique, c'est-à-dire passé devant notaire, ou s'il s'agit d'un bail sous seing privé qui a date certaine.⁷⁵ Dans ce cas, le bailleur peut l'invoquer, sans limitation aucune, pour tout ce qui est échu en exécution du bail, et même « pour tout ce qui est à échoir »⁷⁶. Tous les loyers restant dus jusqu'à la fin du bail sont privilégiés.

Dans le cas, bien plus courant, d'un bail sous seing privé qui n'a pas date certaine, le privilège est limité et ne pourra être exercé que pour le loyer de l'année en cours⁷⁷ et de l'année qui suit. Il est important de souligner ici que c'est la date d'échéance du loyer qui est déterminante, et non le montant. Le bailleur ne pourrait donc pas invoquer le privilège pour obtenir le paiement de loyers remontant à plus de deux ans même si le montant total reste en dessous du montant équivalent à deux années de loyer.

108. Le privilège ne se limite pas aux loyers. Il garantit aussi les réparations locatives, et, plus généralement, « tout ce qui concerne l'exécution du bail »⁷⁸. Le bailleur pourra donc saisir les meubles également si le locataire ne paye pas les charges locatives ou pour obtenir réparation des dégradations que le bien loué aurait subies.

109. Pour que cette garantie soit efficace, la loi oblige le locataire à garnir le logement de meubles en nombre suffisant. Si le locataire ne respecte pas cette obligation, il peut être expulsé.⁷⁹

L'obligation de garnir le logement de meubles existe pendant toute la durée du bail. Si le locataire enlève le mobilier, la loi accorde au propriétaire un droit de suite,

73 Article 5(2) de la loi du 21 septembre 2006.

74 Article 2102, 1^o, al. 5 du Code civil.

75 L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement donne date certaine au bail.

76 Article 2102, 1^o du Code civil.

77 L'année courante n'est pas l'année de calendrier mais celle qui court à partir de la date anniversaire du bail.

78 Article 2102, 1^o, al. 3 du Code civil.

79 L'article 1752 du Code civil prévoit que « 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 ».

droit qui lui permet de revendiquer les meubles entre les mains d'un tiers, mais pendant un délai de quinze jours seulement.⁸⁰

L'obligation de meubler le logement étant une obligation de faire, le bailleur pourrait également obtenir du juge la condamnation du locataire à garnir les lieux, condamnation qui pourrait être assortie d'une astreinte.

110. La saisie peut porter sur tous les meubles que le locataire introduit dans le logement pour le « garnir », c'est-à-dire ceux qui sont normalement destinés à l'habitation. Les autres meubles, notamment les bijoux et objets de valeur, ne peuvent pas être saisis à ce titre. Il en va de même des meubles que la loi déclare insaisissables.

Les meubles en question ne doivent pas nécessairement être la propriété du locataire. Le bailleur de bonne foi qui aurait saisi des meubles appartenant à un tiers peut invoquer l'article 2270 du Code civil.

111. Si le locataire ne paye pas le loyer et les avances pour charges, le bailleur devra s'adresser au juge de paix pour que ce dernier lui délivre un titre qui permettra de contraindre le locataire au paiement, le cas échéant moyennant une saisie.

La loi attribue compétence au juge de paix pour toutes les contestations découlant d'un bail à usage d'habitation, et ce sans limitation quant à la valeur du litige.⁸¹

D'après la jurisprudence, le recouvrement des arriérés de loyer doit se faire selon la procédure spéciale prévue par la loi du 21 septembre 2006. Le recours à la procédure de l'ordonnance de paiement n'est pas possible.⁸²

Chapitre 3

L'entretien du bien loué

Section 1

Les principes

112. D'après la loi luxembourgeoise, le locataire est tenu d'assurer l'entretien courant du logement qu'il loue et d'effectuer lui-même et à ses frais les petites réparations qui deviennent nécessaires.

80 Article 2102, 1^o, al. 5 du Code civil.

81 Article 3, 3^o du Nouveau Code de procédure civile.

82 Justice de Paix de Luxembourg, 22 avril 2004, Ordonnance de refus en matière d'ordonnance de paiement, B.I.J., 2004, p. 103.

Il y a lieu de se référer à l'article 1754 du Code civil, qui dispose que « 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 ».

Si des réparations plus importantes doivent être réalisées, le locataire n'a pas à les supporter : il fera appel au propriétaire pour que celui-ci effectue les travaux. La règle se trouve à l'article 1720, al. 2 du Code civil qui énonce que le bailleur doit faire pendant la location « toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives ».

113. Si la règle paraît simple, elle donne néanmoins lieu à des difficultés pratiques lorsque les parties sont en désaccord sur la question de savoir si une réparation donnée est une réparation courante ou non.

Sur la base de la jurisprudence, on peut retenir que constituent des réparations à la charge du locataire :

- l'entretien, le nettoyage et le détartrage des équipements sanitaires ;
- le dégraissage des équipements ;
- la préservation des joints d'étanchéité ;
- le ramonage des cheminées.

Si ces petites réparations sont normalement à la charge du locataire, elles incombent néanmoins au propriétaire lorsqu'il est établi qu'elles ne sont pas dues à un défaut d'entretien mais à la vétusté.⁸³ La règle s'applique par exemple aux équipements des cuisines, au chauffe-eau ou à la chaudière lorsque ces équipements arrivent en fin de vie.

114. La loi met à charge du bailleur une obligation d'entretenir et de réparer le bien loué. La règle se trouve aux articles 1719, 2° et 1720, al. 2 du Code civil⁸⁴.

83 « Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. » (Article 1755 du Code civil)

84 « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière (&) d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. » (Article 1719 du Code civil)

« 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. » (Article 1720 du Code civil)

Sont à la charge du propriétaire les réparations indispensables pour permettre au locataire de jouir normalement et complètement de la chose :

- les réparations des gros murs et des voûtes ;
- les réparations du chauffage ;
- les réparations de la toiture, des gouttières et des tuyaux de descente.

De manière générale, on peut dire que la réparation incombe au propriétaire lorsque le dommage est dû à un usage normal ou à la vétusté du bien loué. Toutefois, le propriétaire n'aura pas à supporter le coût de la réparation s'il peut prouver que les dégradations proviennent d'un mauvais usage ou d'un manque d'entretien par le locataire. Ainsi par exemple, la réparation du chauffage sera à la charge du locataire si elle est rendue nécessaire non pas par la vétusté de l'installation, mais par un manque d'entretien.

115. Le locataire peut parfois être tenu de payer des travaux de grande importance. Ce sera le cas notamment :

- si le contrat de bail contient des règles dérogatoires au droit commun qui mettent à la charge du locataire des travaux qui devraient normalement incomber au propriétaire ;
- si le propriétaire peut établir qu'un dégât important est survenu parce que le locataire a manqué à ses obligations en matière d'entretien courant.

La responsabilité du locataire peut également être engagée s'il a négligé de signaler un problème au propriétaire et que celui-ci peut prouver que, de ce fait, le dégât a pris une plus grande importance. L'obligation du preneur d'avertir le bailleur si des dégradations surviennent au bien loué se rattache à celle de jouir du bien en bon père de famille (infa, n° 123).

En tout état de cause, le locataire a intérêt à conserver des preuves de travaux d'entretien qu'il a fait réaliser. Si le bailleur lui reproche un défaut d'entretien, le locataire pourra ainsi prouver qu'il a rempli ses obligations en la matière.

Section 2

L'exécution de travaux urgents

116. Etant donné que le bailleur doit garantir au locataire une jouissance exempte de troubles, il ne pourra normalement pas exécuter de travaux pendant la durée du bail, à moins qu'il y ait un accord des parties ou que les travaux soient exécutés à la demande du locataire.

L'article 1724 du Code civil prévoit cependant que si les réparations sont urgentes et ne peuvent être différées à la fin du bail, le bailleur pourra les faire exécuter immédiatement. Le locataire ne peut alors pas réclamer de réduction du loyer, pour autant que la durée de ces travaux ne dépasse pas 40 jours. Si les travaux durent plus longtemps, le locataire peut prétendre à une réduction de loyer.

Section 3

*Attitude à adopter par le locataire
en cas de carence du bailleur*

117. Il arrive parfois que le propriétaire des lieux loués se désintéresse de manière flagrante de son bien aussi longtemps que les loyers sont payés. Il ne fait pas exécuter les réparations qui sont à sa charge voire même néglige de payer l'électricité des parties communes ou de commander du fioul de chauffage (mazout).

Le locataire confronté à ces situations doit en premier lieu mettre son propriétaire en demeure de respecter ses obligations contractuelles. Pour ce faire, un appel téléphonique, un fax ou une lettre ne suffit pas : il faut adresser au propriétaire une lettre recommandée reprenant les revendications du locataire ou lui faire délivrer une sommation par un huissier de justice.

Si ces mises en garde ne produisent pas de résultat, le locataire a la possibilité de s'adresser au juge de paix.

Dans le cadre de l'article 24 de la loi du 21 septembre 2006, le juge dispose de la prérogative de prendre, dans un délai très bref, des mesures provisoires.⁸⁵ Il peut par exemple désigner un expert pour que celui-ci vérifie l'état du bien loué, ordonner au propriétaire d'exécuter des travaux ou de rétablir les fournitures et même abaisser temporairement le montant du loyer à payer. Il convient cependant d'être attentif au fait qu'une requête de ce type n'est recevable que si le juge de paix est saisi en même temps d'une requête au fond, dont l'objectif est de trancher définitivement le contentieux. L'article 24 de la loi ne concerne en effet que les mesures provisoires à prendre pendant la durée du procès.

118. Le locataire peut éventuellement être tenté de prendre lui-même les choses en main.

Il n'est pas rare que des locataires décident de suspendre le paiement du loyer et des avances pour charges ou d'en réduire le montant pour faire sortir le bailleur de son inaction. C'est cependant une arme à manier avec précaution, car, en agissant de la sorte, le locataire manque à son obligation principale, celle de payer le loyer et le propriétaire, qui ne reçoit plus le loyer, peut être amené à résilier le contrat et à chercher à expulser le locataire.

Avant de prendre la décision de suspendre le paiement du loyer, le locataire fera bien de chercher le conseil d'un avocat, qui le conseillera sur l'opportunité de cette mesure. En règle générale, il est préférable de saisir le juge plutôt que de vouloir se faire justice à soi-même. D'après Marianne HARLES, « l'exception d'inexécution

⁸⁵ « Le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire. » (Article 24 de la loi du 21 septembre 2006)

ne sera admise qu'à la condition que les travaux à réaliser, d'une part, sont des travaux qu'il incombe au propriétaire d'effectuer, et, d'autre part, que le défaut d'exécution desdits travaux prive le locataire de pratiquement toute la jouissance des lieux loués ».⁸⁶

Le locataire pourrait-il décider de réaliser à sa propre initiative les travaux que le bailleur néglige? En agissant de la sorte, le locataire court le risque que le propriétaire refuse de rembourser le coût des travaux en contestant qu'ils étaient nécessaires, ou alors qu'il en conteste la valeur en affirmant que le locataire a effectué des travaux somptuaires. Le locataire doit alors rapporter la preuve à la fois du caractère indispensable et urgent des travaux et de l'attitude passive du propriétaire.

Il arrive enfin que des locataires décident de quitter purement et simplement un logement qu'ils estiment inhabitable. C'est une démarche très périlleuse, car à défaut de résiliation valable, le bail continue à courir et le locataire risque une condamnation. Comme la charge de la preuve en la matière incombe au locataire, la voie à suivre consiste à dénoncer le vice, puis à s'adresser au juge de paix pour obtenir la désignation d'un expert qui constatera les faits.

Chapitre 4

La jouissance paisible

Section 1

Les obligations du bailleur

119. D'après l'article 1719, 3° du Code civil, le bailleur doit garantir au locataire une « jouissance paisible » de la chose louée.

La formule signifie que le bailleur doit faire en sorte⁸⁷ que le locataire ne soit pas troublé par un fait personnel du bailleur (A.), par le fait d'un tiers (B.) ou par un vice de la chose.

A) La garantie du fait personnel

120. Afin de garantir une jouissance paisible au locataire, le bailleur doit en premier lieu s'abstenir de tout acte ou comportement personnel qui puisse constituer une nuisance pour le locataire. On peut notamment citer comme exemples :

86 Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 335.

87 Marianne HARLES signale que la jurisprudence luxembourgeoise est divisée sur le point de savoir si cette obligation du bailleur est une obligation de résultat ou une obligation de moyens.

- le fait d'exécuter des travaux;⁸⁸
- le fait de couper l'eau, l'électricité ou le gaz;
- le fait de demander trop fréquemment à pouvoir visiter le logement.⁸⁹

Le bailleur est également responsable des troubles causés par ses préposés. S'il est propriétaire de plusieurs appartements dans un même immeuble, il répond des troubles causés par ses autres locataires.⁹⁰

B) La garantie du fait des tiers

121. En principe, le bailleur ne garantit pas son locataire contre les faits de tiers. La règle se trouve à l'article 1725 du Code civil, qui dispose que « le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par des 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 ». Ainsi par exemple, si un locataire se plaint du fait qu'un voisin encombre les parties communes de l'immeuble, il ne pourra pas se plaindre auprès du propriétaire, mais devra agir lui-même.

La situation est autre si la cause du trouble est une prétention juridique que le tiers fait valoir l'encontre du logement, objet du bail. On parle alors de « trouble de droit » et la responsabilité du bailleur est engagée si le droit que le tiers fait valoir (p.ex. un droit de propriété, un droit d'usage ou un droit d'habitation) cause un trouble de jouissance au locataire. L'article 1726 du Code civil prévoit que si le locataire a été troublé dans sa jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, il a droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

C) La garantie des vices de la chose

122. L'article 1721 du Code civil énonce qu'« 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 ».

88 Toutefois, des travaux urgents peuvent être exécutés.

89 L'étendue du droit de visite du propriétaire pendant la durée du bail donne parfois lieu à des litiges. En principe, le propriétaire qui a donné son bien en location n'a plus le droit d'y accéder sans l'accord du locataire. Il ne fait cependant aucun doute que le bailleur doit pouvoir visiter son bien à des intervalles raisonnables pour vérifier son état d'entretien. Certains baux prévoient un droit de visite annuel, voire semestriel. À défaut d'une telle disposition et si les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur les modalités du droit de visite, le juge devra trancher.

90 Cass. 24 novembre 1983, Pas., 26, p. 39.

Section 2

Les obligations du locataire

123. Le locataire est tenu d'occuper les lieux de manière paisible, en bon père de famille.⁹¹ Son comportement doit être tel que les lieux ne soient pas endommagés et qu'il ne dérange pas les autres habitants de l'immeuble.

La jurisprudence considère notamment comme manquements à cette obligation :

- le fait d'incommoder le voisinage par du tapage ;
- le fait de laisser les lieux dans un état impropre incommode au voisinage ;
- le manque de courtoisie élémentaire à l'égard du bailleur.

Qu'en est-il des clauses interdisant au locataire de tenir des animaux ou d'héberger temporairement des tiers ? Des clauses de ce type ne sont pas valables. Notons toutefois que même en l'absence de clause expresse, le locataire peut être en faute si son animal incommode les autres habitants de l'immeuble. De même, l'hébergement permanent de tierces personnes peut constituer une violation du bail lorsqu'il s'agit d'une réaffectation des lieux ou d'une sous-location interdite.

Certains baux interdisent au locataire l'installation d'antennes de réception pour satellites. A notre connaissance, la jurisprudence ne s'est jusqu'ici pas prononcée sur la légalité de telles clauses. Si on considère l'accès à l'information comme un droit essentiel dans notre société, une telle clause pourrait être déclarée abusive du moins s'il est établi que le locataire n'a pas d'autre alternative à sa disposition (p.ex. télédistribution par le câble).

124. Une question qui se pose souvent, en pratique, est celle de savoir si le règlement de copropriété de l'immeuble, voire même un « règlement intérieur » existant à côté du règlement de copropriété, est obligatoire pour le locataire.

La réponse est fournie par l'article 10 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce texte prévoit en effet que le règlement de copropriété « oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause, y compris les locataires et occupants à un titre quelconque », à condition seulement que le règlement ait été transcrit sur le registre des hypothèques, ce qui sera normalement le cas puisqu'il s'agit d'un acte notarié.

Le locataire devra donc notamment respecter les stipulations de l'acte de base qui définissent les parties communes et l'usage qui peut en être fait. Il lui est donc interdit d'utiliser des parties communes pour y entreposer des objets personnels.

91 « Le preneur est tenu (&) d'user de la chose 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, s'il n'y a pas de convention. » (Article 1728 du Code civil)

L'opposabilité ne s'étend pas aux règlements d'ordre intérieur qui existent parfois à côté du règlement de copropriété. Si un tel règlement existe, il faut donc recommander au bailleur d'insérer dans le contrat une clause expresse par laquelle le locataire s'engage au respect des règles en question.

125. Le locataire doit user de la chose conformément à sa destination. Il lui est donc interdit d'installer des bureaux ou un commerce dans une maison ou un appartement loués à des fins d'habitation.

Si le bail n'indique pas expressément la destination du bien, celle-ci se déduit des circonstances. La commune volonté des parties est recherchée en prenant en compte notamment la rédaction des autres clauses du bail, mais aussi l'usage antérieur du bien loué.

Si le contrat contient une clause prévoyant une « habitation bourgeoise », l'installation d'un commerce est interdite, car cette clause signifie que le bien loué est destiné à servir à des fins d'habitation. L'exercice d'une profession libérale honorable peut cependant être autorisée, à tout le moins si ce fait était connu lors de la conclusion du contrat. Le bailleur qui souhaite interdire l'exercice d'une telle profession libérale doit donc le spécifier dans le contrat. Notons que l'aménagement d'une pièce comme bureau à domicile destiné à un usage occasionnel est toléré par la jurisprudence.⁹²

Chapitre 5

Les transformations du bien loué

126. Sauf disposition contraire du contrat de location, le locataire n'a pas le droit de réaliser des travaux de transformation dans le logement.

L'exécution de travaux non autorisés peut constituer un motif de résiliation du bail. Si le locataire a effectué des travaux non autorisés, le propriétaire a le choix, à la fin du bail, entre (a) forcer le locataire à remettre les lieux dans leur état antérieur, ou (b) récupérer les lieux dans l'état transformé sans que le locataire ne puisse prétendre à une indemnisation pour les améliorations qu'il a apportées.

Il arrive parfois que le bail énonce expressément que le locataire est autorisé à réaliser des travaux de réhabilitation. Le locataire n'a droit à aucune indemnisation pour ces travaux, à moins que le contrat de bail n'en dispose autrement. Une formule courante consiste à réduire le loyer pendant une période déterminée pour compenser les investissements consentis par le locataire.

Notons néanmoins que, dans cette hypothèse, le locataire peut être responsable envers le propriétaire si les travaux sont mal exécutés.

⁹² Décision citée par Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 338.

5

Les incidents du bail

Chapitre 1^{er}

Le décès d'une partie

127. L'article 1742 du Code civil énonce la règle que « le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur ».

Section 1

Le décès du bailleur

128. Le décès du bailleur ne met pas fin au contrat de bail. Le bail se poursuit de plein droit à l'égard des héritiers du bailleur décédé et ceux-ci ne peuvent pas invoquer le changement de propriété pour le résilier⁹³.

129. Le décès du bailleur peut cependant entraîner des difficultés pour le preneur, par exemple si le nom de l'héritier est inconnu ou s'il y a une pluralité d'héritiers et que le locataire ne sait pas à qui s'adresser.

Il n'y a pas de règles légales sur l'attitude que le locataire doit adopter. Dans un premier temps, aussi longtemps qu'il n'a pas été contacté par le ou les héritiers, le locataire a tout intérêt à continuer à payer le loyer comme cela est prévu au contrat. Si cela devient impossible, par exemple parce que le compte à créditer n'existe plus ou parce que le paiement se faisait en liquide, il faut recommander au locataire de consigner les fonds destinés au bailleur sur un compte spécial sur lequel il versera le loyer jusqu'au moment où les héritiers se manifesteront.

Section 2

Le décès ou le départ du locataire

130. La loi du 21 septembre 2006 complète le régime de l'article 1742 du Code civil en introduisant dans notre droit du bail de nouvelles dispositions légales destinées à protéger les personnes qui cohabitent avec le locataire lorsque celui-ci vient à décéder.

93 Article 12(2), c) de la loi du 21 septembre 2006.

Ce texte appelle de multiples commentaires.

131. La nouvelle règle ne concerne que les cas où les personnes visées n'ont pas signé le bail comme co-locataires. Alors que jusqu'ici ces personnes risquaient⁹⁴ de devenir des « occupants sans droit ni titre » en cas de décès ou de départ du locataire, la nouvelle loi organise désormais un transfert du bail à leur profit.

Il faut regretter que le législateur n'ait pas songé à régler la situation inverse, qui se présente lorsqu'un bail est signé par plusieurs personnes et que l'une d'entre elles vient à disparaître. La charge du loyer peut alors s'avérer trop importante pour le survivant, lequel n'a cependant pas le droit légal de demander une résiliation anticipée.

132. L'on observe aussi que la nouvelle règle s'applique dans deux situations bien différentes. Celle du décès de celui qui a signé le bail ne donnera sans doute pas lieu à des difficultés importantes. En revanche, l'hypothèse d'un « abandon du domicile » pourrait s'avérer problématique, car on ne sait pas exactement à quel moment cette situation, qui relève de la vie privée des personnes concernées, est donnée.

Afin d'éviter les abus, le texte précise que, dans le cas d'un abandon de domicile, « les droits du bailleur contre le locataire ayant abandonné le logement ne sont pas affectés par ces dispositions ». ⁹⁵ Si on peut comprendre l'utilité de cette disposition, qui empêche que le locataire ne détourne la règle pour sortir à moindre frais du bail, elle n'en est pas moins source potentielle de problèmes. Elle signifie, en effet, que le locataire devient, et ce sans aucune limitation dans le temps, le coobligé d'une personne que, par hypothèse, il vient de quitter.

133. Alors que le conjoint marié et le partenaire déclaré⁹⁶ bénéficient de plein droit de la nouvelle règle, les ascendants, descendants et concubins ne pourront s'en prévaloir qu'à la condition d'avoir cohabité avec le bailleur depuis au moins six mois et d'avoir été déclarés administrativement à l'adresse du logement.

Il faut souligner que la loi reconnaît donc un effet légal aux situations de concubinage, ce qui est tout à fait exceptionnel dans notre droit. Le concubinage est une situation de fait, qui se présente dès qu'un homme et une femme ou, par extension, un couple homosexuel, vivent en communauté sans être mariés.⁹⁷

94 La gravité de ce risque n'étant évidemment pas la même selon la nature du lien qui existait entre la personne en question et la personne ayant signé le bail.

95 Article 13, al. 3 de la loi du 21 septembre 2006.

96 Loi du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, Mém. A, 2004, p. 2020.

97 Les travaux préparatoires prennent la précaution de préciser qu'« 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 ne 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 ». (Doc. parl. N° 5216, Commentaire des articles, p. 27)

134. Comme aucun ordre de priorité n'est organisé entre les différents bénéficiaires de la règle, il se pourrait que plusieurs personnes revendiquent le droit de rester dans les lieux et, surtout, contestent le droit de l'autre d'en faire de même. Le texte de loi dit à ce sujet qu' « en cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence »⁹⁸, ce qui finalement ne donne aucune instruction claire au juge, l'obligeant à statuer en équité, ce qui le met dans une situation des plus inconfortables.

Cependant, le texte n'explique pas qui est le juge qui doit se prononcer sur les questions de ce type. Si le problème intervient dans les relations entre le bailleur et plusieurs des personnes visées par l'article 13, ce sera évidemment le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer. Mais qu'en est-il de la dispute qui pourrait naître entre les personnes visées tandis que le bailleur est disposé à accepter l'un ou l'autre, voire même plusieurs personnes ? A notre avis, il ne s'agirait pas d'une contestation découlant du bail mais plutôt d'un litige civil, relevant probablement du tribunal d'arrondissement.

135. Le texte ne renseigne pas si les personnes visées sont obligées d'accepter le « cadeau » du législateur. Il n'est en effet pas exclu que la personne en question n'ait aucune envie de rester dans les lieux et qu'elle préfère donc les quitter au plus vite après le décès ou le départ du locataire. Le bailleur pourrait-il s'y opposer en faisant valoir que le lien contractuel existe de plein droit et exiger alors le respect d'un délai de préavis ?

En disposant que le bail continue « au profit » des personnes visées, le texte semble insinuer que ce ne serait le cas que lorsque celles-ci y trouvent un avantage. Mais c'est là une conclusion qui est loin d'être évidente, car il faudrait alors que le texte prévoie une procédure selon laquelle la personne en question informe le bailleur de son choix.⁹⁹

Comme rien de tel n'est prévu, il se pourrait bien que le transfert se fasse automatiquement, sans que le conjoint, le concubin, l'ascendant ou le descendant ne puisse s'y opposer.

Il est aussi assez surprenant de voir que la poursuite du bail n'est pas liée à la condition que celui qui en bénéficie reste effectivement dans les lieux loués.

La loi ne fournit actuellement pas de réponses aux questions juridiques complexes qui se posent en cas de décès ou de départ du locataire. La jurisprudence devra faire œuvre supplétive, en attendant que le législateur complète le texte.

98 Article 13, al. 2 de la loi du 21 septembre 2006.

99 On peut citer à titre de comparaison les règles sur les droits successoraux du conjoint survivant, qui permettent au veuf ou à la veuve de faire un choix entre plusieurs possibilités pendant un délai de quelques mois.

136. Finalement, on peut signaler que le texte ne s'intéresse pas non plus au sort des dettes de loyer que le locataire avait éventuellement au moment de son décès ou de son départ des lieux loués.

Le bailleur ne pourra donc pas, de plein droit, en réclamer le paiement à la personne à l'égard de laquelle le bail « continue ». Le paiement ne pourra lui être réclamé que si, par l'effet d'une autre disposition légale, comme par exemple les règles de la succession légale, cette personne succède aux dettes du locataire.

Chapitre 2

La faillite d'une des parties

137. La faillite d'une des parties au contrat ne met pas, de plein droit, fin au bail et elle ne modifie pas les droits et obligations des parties.¹⁰⁰

Le bail conclu durant la période suspecte fixée par le tribunal¹⁰¹ peut cependant être déclaré nul si la valeur de ce qui a été consenti par le failli dépasse notablement ce qu'il a reçu en retour.¹⁰²

138. En cas de faillite du locataire, le bailleur a cependant tout intérêt à négocier le plus rapidement possible une résiliation du bail avec le curateur, car il risque de se trouver en concours avec les autres créanciers du failli.

Le bailleur pourra cependant dans cette hypothèse faire usage du privilège que la loi lui accorde sur les meubles garnissant le logement. Comme l'article 450 du Code de commerce prévoit que la faillite rend exigibles les dettes non encore échues, le bailleur pourra même exercer le privilège pour les loyers futurs.¹⁰³ Dans ce cas cependant, les autres créanciers auront la possibilité de relouer le logement et toucher les loyers, et ce même si la sous-location avait été interdite.¹⁰⁴

Chapitre 3

La vente du bien loué

139. La nouvelle loi reprend la règle, déjà connue sous l'empire de l'ancienne législation, qu'en cas de vente du bien loué, le contrat de bail est opposable à l'ac-

100 André Cloquet, « Les concordats et la faillite », Larcier, Bruxelles, n° 1487.

101 La période suspecte remonte au maximum à six mois avant la faillite.

102 Article 445 du Code de commerce.

103 Loyers futurs pour toute la durée restante du bail si le bail a date certaine. Loyers de l'année en cours et de l'année qui suit si le bail n'a pas date certaine (Article 2102 du Code civil).

104 Article 2102 du Code civil.

quéreur et se poursuit à l'égard de celui-ci. L'article 12 de la loi du 21 septembre 2006 dispose que « 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 ».¹⁰⁵

L'acquéreur d'un bien immobilier doit donc respecter le bail en cours jusqu'à son terme. L'article 12(2) de la loi du 21 septembre 2006 énonce désormais expressément que le transfert de propriété du logement n'est pas, en tant que tel, à considérer comme un « motif grave et légitime » justifiant la résiliation du bail, ratifiant ainsi la position arrêtée par la jurisprudence sous l'empire de la législation antérieure.

140. La question a cependant été posée si l'article 12(6) de la loi du 21 septembre 2006 n'est pas à interpréter comme autorisant l'acquéreur d'un logement qui fait valoir un besoin personnel dans les trois mois de son achat à expulser le locataire avant la fin du bail. Cette question est examinée ci-après au n° 175 et svts.

141. Sous l'empire de l'ancienne législation, la jurisprudence admettait que, si le vendeur avait résilié le bail avant la vente, l'acquéreur pouvait non seulement invoquer cette résiliation, mais aussi, le cas échéant, « substituer son besoin personnel au motif antérieurement invoqué par le précédent propriétaire ».¹⁰⁶ Il ne semble pas que cela soit encore possible à l'avenir, dans la mesure où le bailleur qui invoque un besoin personnel doit désormais respecter des règles de forme particulières, énoncées à l'article 12(3) de la nouvelle loi.

Notons enfin que la nouvelle loi n'a rien changé au droit de préemption accordé au locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans au moment où le bien est mis en vente. L'article 15 de la nouvelle loi reprend exactement les termes de l'article 15 de l'ancienne législation.

Chapitre 4

La destruction du bien loué

Section 1

Généralités

142. On a vu précédemment que le bailleur est tenu d'une obligation d'entretien et de réparation du logement lorsque les réparations sont devenues nécessaires du fait de l'usage normal ou de la vétusté du bien (*supra*, n° 112 et svts).

105 Article 12(5) de la loi du 21 septembre 2006.

106 Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 387.

Il est fait exception à cette règle en cas de destruction du bien. Dans cette hypothèse, le bailleur n'est pas tenu d'une obligation de reconstruction.

L'article 1722 du Code civil prévoit que « 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. ».

Section 2

Les règles particulières applicables en cas d'incendie

143. Les dispositions générales du Code civil concernant l'entretien du bien loué et l'obligation de restitution du locataire sont complétées, aux articles 1733 et 1734 du Code civil, par des règles spécifiques applicables au cas où le bien est endommagé ou détruit par le feu.

L'article 1733 du Code civil énonce la règle que le locataire « répond de l'incendie ». Le locataire peut cependant renverser cette présomption en prouvant que « le feu a éclaté sans sa faute ».

D'après la jurisprudence, « 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 ». ¹⁰⁷

144. S'il y a plusieurs locataires, l'article 1734 du Code civil prévoit que la responsabilité, toujours présumée, est partagée « proportionnellement à la valeur de la partie de l'immeuble qu'ils occupent », sauf s'il est établi que l'incendie a commencé dans l'habitation d'un des locataires, auquel cas celui-là seul en est responsable.

D'après la même disposition, si le propriétaire habite lui-même une partie du bâtiment, il sera considéré comme s'il était un colocataire pour l'application de la règle qui vient d'être donnée. Toutefois, si l'origine du feu ne peut pas être déterminée, le propriétaire n'aura alors une action contre les locataires que s'il prouve que le feu n'a pas pris dans la partie du bâtiment occupée par lui.

145. L'assurance de ce risque n'est pas obligatoire. La plupart des contrats de bail prévoient cependant que le locataire a l'obligation de s'assurer contre le « risque locatif », assurance qui inclut la couverture du risque d'incendie. Même en l'absence d'une telle clause, le locataire a évidemment tout intérêt à souscrire une assurance de ce type.

107 Cour, 27 novembre 1996, *Pas. lux.*, t. 30, p. 398.

Au moment de la souscription de l'assurance, le locataire a intérêt à vérifier si la police qu'on lui propose couvre toutes les suites dommageables de l'incendie ou seulement celles qui sont « la suite directe » du feu. Si cette seconde formule est retenue, les frais de réparation ou de reconstruction sont assurés, mais non pas les dommages et intérêts et les indemnités pour perte de loyer qui seront éventuellement réclamées au preneur.

Chapitre 5

La cession de bail ou la sous-location

146. On parle de « sous-location » lorsque le locataire conclut avec un sous-locataire un contrat de bail distinct aux termes duquel ce dernier sous-loue tout ou partie du bien loué.

Le terme « cession de bail » désigne quant à lui le cas où une des parties au contrat de bail cède à un tiers les droits qu'il tient de ce contrat.

147. Les deux situations se différencient donc en ce que la sous-location donne lieu à la conclusion d'un deuxième contrat de bail (appelé « bail de sous-location » par opposition au « bail principal ») tandis que la cession de bail opère un changement au sein du bail principal.

Une autre différence est que la sous-location peut être partielle alors que la cession de bail concerne toujours l'ensemble des droits du cédant.

La sous-location ne peut être consentie que par le locataire. La cession de bail, quant à elle, peut être consentie autant par le bailleur que le locataire.

148. Dans le droit commun, la cession de bail et la sous-location sont normalement permises.

L'article 1717 du Code civil énonce la règle que « 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 » et l'article 2 de la loi du 21 septembre 2006 confirme que « 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 clauses interdisant la sous-location et la cession du bail sont fréquentes en pratique.

149. La cession et la sous-location sont par ailleurs des opérations comportant des risques pour le locataire car – à moins que le propriétaire y renonce – le locataire reste tenu des obligations découlant du bail. Si le sous-locataire ou le cessionnaire ne respecte pas le bail, le propriétaire pourra se retourner contre le locataire.

6

La fin du bail

150. C'est souvent en fin de bail que les relations entre le bailleur et le locataire deviennent contentieuses. Le plus souvent, ces litiges prennent naissance parce que le locataire ne quitte pas volontairement les lieux lorsque le bailleur le lui demande (Chapitre 1^{er}), parce que le bailleur estime que les lieux ont subi des dégradations (Chapitre 2) ou parce que les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le décompte financier en fin de bail (Chapitre 3).

Chapitre 1^{er}

La résiliation du bail

Section I

La durée du bail

151. La loi luxembourgeoise ne prescrit pas de durée minimale pour les baux d'habitation. Les parties qui concluent un contrat de bail sont donc libres d'en fixer la durée. Elles peuvent même laisser la question de la durée ouverte, auquel cas on parle d'un « bail à durée indéterminée ».

Si le législateur laisse toute liberté aux parties pour régler la durée initiale de la location, il intervient en revanche pour régler de manière impérative ce qu'il adviendra à la fin de cette première période.

La loi prévoit en effet la prorogation automatique de tout contrat de bail d'habitation venu à échéance. Par l'effet de cette disposition, les locataires se voient attribuer par la loi un droit de rester dans les lieux loués même au-delà de la date à laquelle leur bail devait initialement se terminer.

Ce mécanisme est complété par une disposition légale qui limite rigoureusement les cas où le propriétaire peut faire échec à la reconduction du bail et obtenir le départ de son locataire.

152. La loi luxembourgeoise connaît depuis 1955 le principe de la prorogation de plein droit des baux d'habitation.

L'article 12(2) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation reprend cette règle en énonçant que « tout contrat de bail visé par la présente loi, (...) qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé (...) ».

Le domaine d'application de la règle change cependant par rapport à l'ancienne législation. En effet, la prorogation de plein droit ne s'appliquera désormais plus aux baux portant sur des logements de luxe, tels que définis par l'article 6 de la loi. Le commentaire des articles justifie ce changement en indiquant que, aux yeux du législateur, les locataires de logements de luxe « sont censés suffisamment armés pour assurer eux-mêmes leur protection dans le cadre des négociations de leur contrat ».¹⁰⁸

La prorogation légale des baux ne joue réellement que si les parties ont oublié de prévoir des règles de reconduction dans le contrat, ou s'il avait été convenu que le contrat ne sera reconduit qu'à un nombre limité de reprises, et que ce nombre est atteint.

Dans ce cas, et par dérogation à la règle du Code civil qui aurait voulu que « le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé »,¹⁰⁹ l'arrivée du terme pour lequel le contrat avait été initialement conclu ne met pas fin au bail. La location se poursuit par l'effet de la loi, et ce à durée indéterminée.

La prorogation légale empêche donc le bailleur de récupérer son bien à la fin de la période de location convenue.

153. Il est important de signaler qu'avec l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, les locataires de logements de luxe ne bénéficient plus de la prorogation légale. En effet, l'article 12(2) exclut désormais expressément de son champ d'application les logements de luxe.

Cela ne signifie pas que le locataire d'un tel logement sera nécessairement expulsé à la fin de son bail. Si le bailleur ne réagit pas, il pourra en effet se prévaloir de l'article 1738 du Code civil, qui règle la tacite reconduction des baux.¹¹⁰

À la différence du bail prorogé selon les dispositions de la loi du 21 septembre 2006, un bail tacitement reconduit pourra cependant être résilié à tout moment, moyennant seulement l'observation d'un préavis de quelques mois.

S'il veut avoir une certaine sécurité du logement, le locataire qui prend à bail un logement qualifié de logement de luxe a donc intérêt à faire insérer dans le contrat une clause prévoyant expressément la reconduction du bail à l'échéance pour des périodes fixes, p.ex. d'année en année ou par périodes de trois années renouvelables.

108 Doc. parl. 5216, Commentaire des articles, p. 26.

109 Article 1737 du Code civil.

110 « 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. » (Article 1738 du Code civil)

Section 2

La résiliation du bail de commun accord

154. Rien n'interdit évidemment aux parties de mettre un terme à la location d'un commun accord.

Aucune forme particulière n'est prescrite pour un tel accord. La preuve de l'accord obéit aux règles du droit commun. Afin d'éviter toute discussion ultérieure, il semble donc préférable de recourir à la forme écrite, et ce même si le bail lui-même a été fait oralement.

Section 3

La résiliation ou la résolution à l'initiative du bailleur

155. S'il n'y a pas d'accord des parties de mettre fin à la location, les cas dans lesquels le propriétaire peut imposer sa volonté sont limités par la loi. Aux termes de l'article 12(2) de la loi du 21 septembre 2006, le bailleur ne pourra mettre un terme à la location dans seulement trois cas de figure :

- La première de ces situations est celle où le bailleur a lui-même besoin du bien loué, pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par un parent. L'existence d'un tel besoin personnel autorise le bailleur à résilier le bail à sa prochaine échéance ou, dans le cas d'un bail à durée indéterminée, à résilier le bail avec un préavis de 6 mois.
- La résiliation du bail est ensuite possible en cas de faute du locataire. Si le locataire ne respecte pas les obligations qui sont les siennes aux termes du bail ou de la loi, la résiliation peut même intervenir avec effet immédiat. Le bailleur n'est donc pas tenu d'attendre la prochaine échéance.
- Enfin, le bailleur peut aussi résilier le bail pour un autre motif « grave et légitime ». Cette catégorie est en quelque sorte résiduelle. Si le locataire n'accepte pas que le motif donné est valable, c'est au juge d'apprécier si la justification fournie par le propriétaire est suffisante pour prononcer la fin du bail et ordonner le départ du locataire.

156. Les délais dans lesquels le bailleur peut mettre un terme à la location varient selon le motif qui justifie le congé. Aux termes de la loi, le besoin personnel et le motif grave sont des causes justifiant que la prorogation du bail cesse. Si le bailleur a besoin personnel ou s'il survient un autre motif grave, cet événement ne met donc pas immédiatement fin au bail. Si le bail est conclu pour un terme précis, l'événement n'aura d'effets qu'à sa prochaine échéance. S'il s'agit d'un bail à durée indéterminée, un délai de préavis, dont la durée sera de 6 mois si le motif est un besoin personnel et de 2 ou 3 mois¹¹¹ dans les autres cas, devra être respecté.

111 Le préavis usuel est de 2 mois dans les communes relevant de la compétence du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette et de 3 mois dans les autres communes du pays.

Il en va autrement en cas de manquement du locataire aux obligations qui lui incombent en vertu de la loi et du contrat. Si le locataire est en « faute », l'article 12(2) de la loi du 21 septembre 2006 permet au bailleur de faire échec à la prorogation légale. Mais dans ce cas, le bailleur ne sera pas obligé d'attendre la prochaine échéance du bail ou de respecter un délai de préavis. Il peut en effet invoquer les dispositions du droit commun et s'adresser immédiatement au juge de paix pour que celui-ci prononce la résolution judiciaire¹¹² du contrat pour inexécution fautive dans le chef du locataire.

157. Depuis la loi du 21 septembre 2006, les modalités pratiques de la résiliation ne sont plus identiques dans tous les cas de figure. Le législateur a en effet introduit des changements procéduraux qui s'appliquent uniquement en cas de résiliation pour motif personnel.

A) Le congé justifié par un besoin personnel

§1^{er} La notion de besoin personnel

158. D'après l'article 12(2), a), le bail peut être valablement résilié lorsque « 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 ».

Par rapport à l'article 14 de la loi du 14 février 1955,¹¹³ deux évolutions sont à signaler:

- le texte étend d'un degré de parenté le champ des personnes au profit de qui le bailleur peut invoquer un besoin personnel, et
- la loi précise désormais que le bailleur peut valablement invoquer un besoin personnel autre qu'un besoin d'habitation. Toute forme de besoin d'occupation par le bailleur lui-même ou un parent justifie la résiliation du bail.

159. Le besoin personnel ne justifie la résiliation de bail que s'il est effectif. Il faut donc que le bailleur occupe effectivement les lieux dans les trois mois qui

112 Le juriste parle de « résiliation » d'un contrat lorsqu'il est mis fin au contrat pour l'avenir et de « résolution » lorsque le contrat est annulé rétroactivement. En principe, une résolution implique une restitution réciproque tandis que, dans le cas d'une résiliation, les effets passés du contrat restent acquis. Comme il n'est matériellement pas possible de « rendre » l'objet du contrat dans le cas d'un bail d'habitation qui a reçu exécution, les deux notions se confondent.

113 Loi modifiée du 14 février 1955, article 14: « Tout bail à loyer portant sur un immeuble à usage d'habitation qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper par ses descendants, de manière effective, ou pour les faire habiter par ses ascendants, beaux-parents, frères ou soeurs, ou que le preneur ne remplisse pas ses obligations, ou pour d'autres motifs graves et légitimes. »

suivent le départ du locataire. S'il ne le fait pas, il s'expose au risque d'une action en dommages et intérêts sur le fondement de l'article 14 de la nouvelle loi.¹¹⁴

Les conditions auxquelles le locataire peut espérer une indemnisation dans ce cas de figure sont cependant devenues plus restrictives.

La loi prévoit en effet désormais que le juge n'allouera des dommages et intérêts qu'après avoir constaté que « le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif ».

Il ne suffit donc pas que le locataire prouve que le bailleur n'a pas occupé les lieux ou ne les a pas occupés de manière effective. Il faut désormais, en plus, prouver que le motif invoqué était malhonnête dès le départ. C'est évidemment une preuve très difficile à rapporter, car la bonne foi est présumée.

§2 *La forme du congé*

160. La nouvelle loi introduit de nouvelles règles de procédure, spécifiques au cas où le motif de résiliation est un besoin personnel. Alors que, jusqu'à présent, les formes, les délais et les procédures à observer étaient toujours les mêmes, quel que soit le motif de la résiliation, la résiliation pour besoin personnel obéit désormais à un régime différent.

161. Jusqu'à présent, aucun texte de loi n'imposait de formalisme particulier en ce qui concerne la résiliation du bail. Le congé donné par lettre ordinaire, et même le congé verbal, ont été reconnus comme étant parfaitement valables.

La nouvelle loi impose désormais au propriétaire qui invoque un besoin personnel des exigences de forme rigoureuses.

Le nouveau texte demande que « la lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes, et s'effectuer par lettre recommandée à la poste avec avis de réception ».

La lettre de résiliation doit, de surcroît, et sous peine de nullité, mentionner le texte du paragraphe (3) de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006.

162. Les imprécisions rédactionnelles du nouveau libellé introduisent une grave incertitude car, en attendant une position jurisprudentielle claire, la forme que doit

114 « 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. » (Article 14 de la loi du 21 septembre 2006)

prendre la lettre de résiliation est sujette à discussion. La rédaction d'une lettre de résiliation d'un contrat de bail devient ainsi un exercice périlleux.

a) L'exigence d'un écrit

163. L'exigence que la notification du congé se fasse par écrit n'est que de bon sens, et elle correspond de toute manière à la pratique généralement suivie de nos jours.

Il faut cependant souligner que la loi réclame un envoi non pas seulement par « simple » lettre recommandée, mais par lettre recommandée avec avis de réception.

On peut douter de la nécessité de ce formalisme accru, d'autant que la plupart des délais prévus dans la suite du dispositif sont calculés, non pas à dater de la réception du courrier, mais à dater de l'envoi de la lettre.

b) L'obligation de motivation

164. L'exigence que la lettre de résiliation soit motivée est nouvelle. Comme l'explique un auteur, désormais, « il faut expliquer pourquoi on a besoin du logement ; il ne suffit plus de prétendre qu'on a besoin du logement ». ¹¹⁵

L'exigence de motivation introduite à l'article 12(3) apparaît aussi comme étant en contradiction avec l'article 12(2) de la loi, qui se contente d'une simple déclaration du bailleur. ¹¹⁶ Comme l'étendue de la motivation à fournir n'est pas précisée, le bailleur devrait pouvoir se contenter d'une indication sommaire, finalement très proche d'une simple déclaration.

De toute manière, l'on observera que le texte ne sanctionne pas l'absence de motivation.

165. Au moment où il formule la motivation de sa lettre de résiliation, le bailleur n'oubliera pas que l'article 14 de la loi du 21 septembre 2006 lui fait obligation d'occuper les lieux « aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail » dans un délai de 3 mois à dater du départ du locataire. ¹¹⁷

Si le propriétaire n'occupe pas les lieux aux fins invoquées comme motif de résiliation dans les trois mois qui suivent le départ du locataire, il risque, comme c'était le cas sous l'empire de la loi modifiée du 14 février 1955, d'être condamné à payer à son ancien locataire une indemnité d'un montant correspondant au moins à l'équivalent d'une année de loyer.

¹¹⁵ Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », *Codex*, n° 7/2006, p. 249.

¹¹⁶ L'article 12(2) dispose que le fait que « le bailleur déclare avoir besoin des lieux » est un motif de non-prorogation (Article 12(2) de la loi du 21 septembre 2006).

¹¹⁷ Si des travaux sont nécessaires, le délai de 3 mois est suspendu pendant la durée des travaux.

Le nouveau texte nous semble cependant nettement plus restrictif que l'ancien, car il prévoit que l'indemnisation n'est due que si « le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif ». Si l'on prend ce terme dans son sens juridique usuel, le locataire risque de devoir prouver que le bailleur a agi de façon malhonnête et qu'il n'avait jamais l'intention d'occuper les lieux, preuve qui est évidemment difficile à rapporter.

c) La communication de pièces justificatives

166. La nouvelle loi innove également en indiquant que la lettre de résiliation doit « le cas échéant » être accompagnée de pièces justificatives. Le texte n'indique cependant pas clairement ni quels sont les cas dans laquelle la production de pièces sera nécessaire ni le type de pièces à annexer à la lettre de résiliation.

La brochure publiée par le ministère du Logement cite comme exemples « 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 ».¹¹⁸

Là encore, le texte ne prévoit aucune sanction en cas de non-respect de la règle.

d) L'obligation de mentionner l'article 12(3) de la loi

167. Reste finalement l'obligation de « mentionner (...) le texte » du paragraphe 3 de l'article 12 dans la lettre de résiliation « sous peine de nullité » de celle-ci.

A aucun moment, durant les travaux préparatoires la forme exacte de cette « mention » n'a été débattue.

D'après le Robert, une mention est une « brève note donnant un renseignement », mais « mentionner » serait aussi synonyme de « citer, nommer ou signaler » selon les circonstances. D'après le Larousse, mentionner serait synonyme de « signaler » ou « indiquer », mais non de « citation » complète.

Au vu du risque de nullité, il semble donc périlleux, en attendant une clarification jurisprudentielle, de mentionner simplement que le texte légal existe. La citation complète du paragraphe 3 de l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006, même si elle est fastidieuse, est à recommander. C'est d'ailleurs également ce que recommande la brochure de vulgarisation éditée par le ministère du Logement.¹¹⁹

e) Remarques complémentaires

168. À l'époque de la loi de 1955, il était admis que le motif de résiliation pouvait être précisé, et même modifié en cours d'instance. Ceci permettait notamment à l'ac-

118 « Bail à loyer. La nouvelle législation », Brochure publiée par le ministère du Logement, Luxembourg, 2006, p. 68.

119 « Bail à loyer. La nouvelle législation », Brochure publiée par le ministère du Logement, Luxembourg, 2006, p. 68.

quéreur d'un logement de se prévaloir d'un congé donné par le précédent propriétaire et de substituer alors un besoin personnel au motif initialement invoqué.¹²⁰

Il n'est pas certain que cette position puisse être maintenue à l'avenir, puisque le bailleur qui invoque un besoin personnel doit désormais indiquer les motifs du congé dès l'envoi de la lettre de résiliation.

On pourrait essayer de déduire du libellé de l'article 14, al. 1^{er} de la loi du 21 septembre 2006 qu'un changement de motivation est concevable en cours d'instance. Cette disposition prévoit en effet que le locataire peut prétendre à une indemnisation si « 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 », ce qui semble indiquer que la requête, voire même le jugement, pourraient être fondés sur un motif qui n'est pas le même que celui initialement invoqué dans la lettre.

Il faut cependant dire que le libellé de cet article a simplement été repris de la législation antérieure. Aucun indice dans les travaux préparatoires ne permet de savoir avec certitude si le législateur a voulu réserver au bailleur la faculté de changer le motif de résiliation ou bien s'il a simplement oublié d'adapter le texte de l'article 14, al. 1^{er} de la nouvelle loi aux nouvelles règles applicables en cas de résiliation pour besoin personnel.

§3 *Le délai de résiliation*

a) **Le délai de résiliation initial de 6 mois**

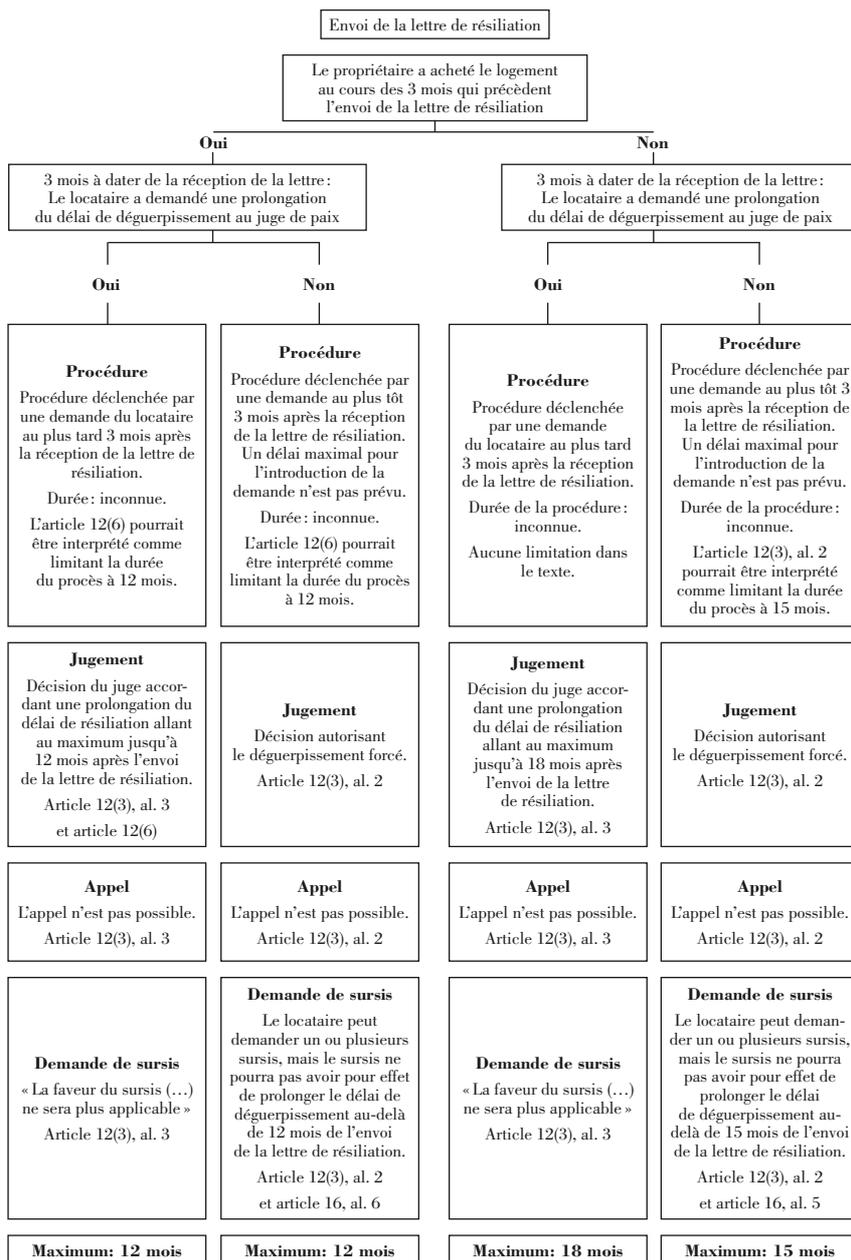
169. L'article 1736 du Code civil pose le principe que la partie à un contrat de bail qui souhaite le résilier doit en informer son cocontractant en respectant un délai de préavis. La durée de ce délai n'est pas fixée par la loi, mais varie selon l'usage local de 2 mois dans les cantons relevant de la compétence du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à 3 mois pour le reste du pays.

L'article 12(3) de la loi déroge désormais à cette règle traditionnelle en fixant à six mois le délai de préavis que le bailleur doit laisser au locataire lorsqu'il invoque, comme motif de résiliation du bail, un besoin personnel.

Le nouveau délai ne s'applique que si le congé est donné en raison d'un besoin personnel. Dans les autres cas de figure, le délai d'usage reste d'application.

120 Précisons que la vente de l'immeuble n'a jamais, en tant que telle été considérée comme un motif de résiliation du bail. En revanche, il était admis qu'« après la vente, le nouvel acquéreur peut substituer son besoin personnel au motif initialement invoqué par l'ancien propriétaire ». (Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.* t. 31, p. 387)

Tableau synoptique des délais



**b) La possibilité pour le locataire de demander
une prolongation du délai**

170. L'article 12(3), al. 2 permet au locataire de « demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix ».

Le délai de résiliation initial de 6 mois est susceptible d'une prolongation pouvant atteindre jusqu'à 12 mois supplémentaires, ce qui porte le délai à un total de 18 mois au maximum.

Si le locataire souhaite faire usage de cette faculté, il doit veiller à présenter la demande au juge dans les 3 mois de la réception de la lettre de résiliation. Le délai étant prévu à peine de forclusion, aucun retard ne sera toléré.¹²¹

171. L'introduction d'une demande de prolongation entraîne une convocation des parties à l'audience, donc un débat contradictoire, dans les 2 mois.

S'il veut avoir une chance de bénéficier de la prolongation sollicitée, le locataire doit à ce moment prouver qu'il fait des efforts en vue de rechercher un autre logement.

Le texte dit précisément que, « 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 ».

Outre le fait que les conditions à remplir pour pouvoir espérer obtenir une prolongation de délai sont assez limitées, le texte appelle plusieurs commentaires.

D'abord, l'on se demande quelle est la signification de la formule initiale « sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée »? De quelle demande s'agit-il? Celle du bailleur, qui demande la résiliation pour motif personnel, ou celle du locataire, qui demande un délai? Etant donné que le juge est justement chargé de vérifier, grâce aux pièces que le locataire doit produire, si la demande de prolongation a du mérite, il serait curieux de prévoir que le juge doit refuser la prolongation à chaque fois que le bailleur émet des contestations « sérieuses ».

Ensuite, on note que si le locataire a 3 mois pour introduire sa demande et si l'audience doit avoir lieu 2 mois plus tard, les parties se verront au tribunal au plus tard 5 mois après la lettre de résiliation. Or, à ce moment, le délai de 6 mois que la loi accorde au locataire pour produire les pièces justificatives ne sera pas encore terminé. L'affaire devra donc être remise si le locataire demande à disposer d'un délai supplémentaire pour produire les pièces en question.

¹²¹ Les cas dans lesquels le locataire pourra espérer obtenir un relevé de déchéance sur le fondement de la loi du 22 décembre 1986 relative au relevé de la déchéance résultant de l'expiration d'un délai imparti pour agir en justice sont extrêmement limités.

172. Si le juge estime que les éléments produits par le locataire sont suffisants, la loi prévoit qu'il peut étendre le délai de déguerpissement jusqu'à 12 mois après l'expiration du délai initial de 6 mois.

La loi ne prévoit qu'une seule possibilité de prolongation du délai, alors que pour les sursis plusieurs demandes successives sont possibles. Si cette approche des sursis successifs peut apparaître fastidieuse, elle présente cependant l'avantage que le juge peut adapter sa décision en fonction de l'évolution du dossier, faculté qui lui est refusée par la nouvelle procédure.

173. En introduisant une demande de prolongation du délai de résiliation, le locataire prend un risque considérable.

La décision que le juge rendra après avoir examiné la demande de prolongation du délai de résiliation vaudra en effet de plein droit titre exécutoire en vue de l'expulsion du locataire¹²² et, de surcroît, cette décision n'est susceptible d'aucune voie de recours.¹²³

Le locataire qui introduit une demande de ce type et qui n'obtient pas le résultat escompté pourrait donc très rapidement se retrouver sur le carreau. Cela d'autant plus que la loi prévoit que le locataire qui demande une prolongation du délai de déguerpissement ne peut plus, dans la suite, demander un sursis à déguerpissement.

174. L'article 12(3), al. 2 de la loi du 21 septembre 2006 confronte le locataire à un choix. Une telle demande ne doit pas être présentée à la légère, car si elle échoue, le locataire risque de se retrouver à la rue dans des délais très brefs.

L'espoir de pouvoir obtenir une extension du délai de déguerpissement jusqu'à 18 mois ne doit pas faire oublier les risques que cette nouvelle procédure comporte.

e) La situation en cas de changement de propriétaire

175. Les règles que nous venons de résumer changent si le bailleur qui invoque un besoin personnel résilie le bail dans un délai de 3 mois du moment où il a acquis le logement donné en location.

Dans ce cas en effet, le délai de résiliation peut au maximum être porté à 12 mois à dater de l'envoi de la lettre de résiliation.

D'après l'article 12(6) de la loi du 21 septembre 2006, « 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

¹²² « 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. » (Article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006)

¹²³ Article 12(3).

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 ».

176. Pour que la règle s'applique, il faut que celui qui résilie le bail en invoquant un besoin personnel soit un nouveau propriétaire.

Le régime particulier de l'article 12(6) ne s'applique qu'au profit de celui qui a « acquis » un logement, ce qui paraît exclure les autres modes d'acquisition de la propriété, comme par exemple la donation, la succession ou même l'échange. Toutefois, l'article 711 du Code civil¹²⁴ définit les « différentes manières dont on acquiert la propriété » en des termes très larges, de sorte que l'acte ou le fait juridique par lequel la propriété a été acquise devrait être sans grande importance.

177. Pour bénéficier du raccourcissement des délais, le nouveau propriétaire doit impérativement avoir résilié le bail dans un délai ne dépassant pas 3 mois à partir de l'acquisition.

Il y a malheureusement une incertitude sur le point de départ de ce délai de 3 mois. La brochure de vulgarisation publiée par le ministère du Logement explique que le délai courrait à partir de « la date de l'acte notarié d'acquisition ».¹²⁵ Or, le législateur ne s'est pas exprimé dans ces termes. La loi se réfère à la « date d'acquisition », date qui peut être postérieure à la date de l'acte notarié si les parties ont convenu de retarder le transfert de propriété.

Le nouveau propriétaire qui n'a pas encore la jouissance de la chose pourrait d'ailleurs avoir un problème à respecter le délai de 3 mois. En effet, d'après une certaine jurisprudence, le congé donné par le preneur avant l'entrée en jouissance pourrait être sans effet.¹²⁶

178. Si le nouveau propriétaire fait valoir un besoin personnel dans les 3 mois qui suivent l'acquisition du bien, la loi lui garantit donc de pouvoir obtenir le déguerpissement de son locataire « au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail ». Ce délai n'est susceptible d'aucune prolongation, quelle que soit la situation du locataire.

Manifestement, ce mécanisme ne peut fonctionner que si le nouveau propriétaire ne doit pas honorer la durée du bail qui est en cours.

124 La propriété des biens s'acquiert et se transmet par succession, par donation entre vifs ou testamentaire, et par l'effet des obligations. » (Article 711 du Code civil)

125 « Bail à loyer. La nouvelle législation », Brochure publiée par le ministère du Logement, Luxembourg, 2006, p. 74.

126 La jurisprudence en question est discutée par Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 388. L'auteur y cite également une jurisprudence plus récente ayant admis que l'acquéreur puisse résilier le bail avant même d'avoir eu la jouissance de la chose.

En effet, si le nouvel acquéreur est tenu au bail en cours, il ne peut pas donner congé jusqu'au terme convenu, auquel cas il ne respectera pas le délai de 3 mois, ou alors il devra donner un congé qui ne sera effectif qu'à l'expiration du bail, soit à une date qui risque de se situer bien plus loin que le délai de 12 mois.

Le législateur ne semble pas s'être rendu compte de cette difficulté au moment où il a « promis » un délai de 12 mois.

L'article 12(6) ne déroge en tout cas pas à la règle générale de l'article 12(5) qui énonce que « l'acquéreur d'un logement loué (...) ne peut expulser le locataire (...) qui avait été mis en possession des lieux à moins que l'une des conditions définies au paragraphe (2) ne soient réunies ».¹²⁷ Ce texte, qui n'a pas changé par rapport à l'ancienne législation, a été interprété comme signifiant que « le nouvel acquéreur n'est autorisé à invoquer son besoin personnel (...), partant résilier le contrat de bail, qu'au moment où le bail le liant au locataire vient à cesser ».¹²⁸

Au regard des textes cités, nous pensons que le nouvel acquéreur reste tenu de respecter le contrat de bail conclu antérieurement par le vendeur. Si le bail est conclu à durée déterminée, il ne pourra donc résilier en invoquant un besoin personnel qu'à une date d'échéance de la location.

179. Signalons que Georges KRIEGER adopte à ce sujet une attitude bien plus radicale. Tout en reconnaissant que « les travaux préparatoires sont muets », il estime qu'« au vu de la volonté du législateur de mettre un terme aux procédures interminables, la seule hypothèse valable est celle que nonobstant un contrat de bail à date fixe, et quelle que soit cette date, le nouveau propriétaire peut résilier le contrat dans les trois mois de la signature de l'acte notarié. Si cette résiliation n'était possible qu'en cas de contrat à durée indéterminée, le paragraphe (6) n'aurait aucune raison d'être ».¹²⁹

127 Il n'y a pas non plus de dérogation à l'article 1743 du Code civil, qui oblige le bailleur à respecter le bail ayant acquis date certaine, par exemple moyennant l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement : « Si un 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 se soit réservé ce droit par le contrat de bail » (Article 1743 du Code civil).

128 Cour de cassation, 9 avril 1987, n° 12/87. Voir aussi Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compteur de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 387 à 389.

129 Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », *Codex*, n° 7/2006, p. 252. KRIEGER exprime la même opinion dans l'ouvrage qu'il publie conjointement avec François BILTGEN : « En vertu de la loi du 21 septembre 2006, le nouveau propriétaire peut immédiatement faire valoir son besoin personnel. Il n'est plus obligé d'attendre la fin du contrat. » (François BILTGEN et Georges KRIEGER, *Le nouveau bail d'habitation – Application pratique*, Ed. Saint-Paul, Luxembourg, 2006, p. 122)

Nous ne pouvons pas partager cet avis. Les objectifs que le législateur a déclaré vouloir poursuivre avec la législation dans son ensemble ne suffisent pas pour déroger au principe général de notre droit qui veut que les conventions légalement formées fassent la loi des parties.

Il est d'ailleurs faux que l'article 12(6) de la nouvelle loi n'aurait aucune utilité si le nouvel acquéreur doit respecter le bail en cours. Georges KRIEGER note lui-même que la disposition légale citée s'appliquerait toujours en cas de baux à durée indéterminée et par ailleurs, elle permettrait à l'acquéreur de bénéficier d'un raccourcissement des délais si l'acquisition se fait à une date proche de la fin du bail.

180. Si l'interprétation de Georges KRIEGER prévalait, ce serait une mauvaise surprise pour le locataire, qui se croit protégé par un bail ayant encore une durée de plusieurs années.

La question d'une indemnisation du locataire se poserait sans doute très vite. Le locataire sera certainement tenté de se retourner contre le vendeur en lui reprochant de n'avoir pas honoré le contrat et d'avoir provoqué un trouble à la jouissance paisible du locataire en vendant le bien.

Si la jurisprudence qui avait cours jusqu'ici est maintenue, le vendeur pourra cependant s'exonérer en faisant valoir que la vente de l'immeuble a entraîné, par l'effet de la loi, une cession des droits et obligations découlant du bail et qu'il n'est donc plus en cause.¹³⁰

Le nouvel acquéreur quant à lui peut difficilement être en faute, puisqu'il ne fait qu'utiliser une faculté que la loi lui réserve désormais, si l'interprétation de Georges KRIEGER est juste.

Resterait alors l'hypothèse d'une mise en cause de l'Etat, responsable de la situation créée par la nouvelle loi.

181. Signalons encore que le vendeur qui souhaite être certain que sa responsabilité ne sera pas mise en cause peut insérer, dans l'acte de vente, une clause expresse obligeant l'acquéreur à honorer le bail qui est en cours.

d) Remarques complémentaires

182. Les nouvelles règles que nous venons d'expliquer sont malheureusement très complexes. Le Conseil d'Etat, qui avait critiqué à plusieurs reprises un système « des plus inextricables »¹³¹, allant même jusqu'à « recommander(r) aux auteurs du

130 Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 389, n° 214.

131 Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale et modifiant le Code civil, Doc. parl. n° 521610, Avis complémentaire du Conseil d'Etat, p. 3.

projet de revoir le texte en question (...) pour des raisons de prévisibilité et de sécurité juridique », ¹³² n'a pas été entendu. ¹³³

L'idée déterminante pour le législateur semble avoir été de fixer un délai maximal pendant lequel le locataire pourra rester dans les lieux loués une fois le bail résilié.

La transposition de cette idée simple a cependant abouti à un véritable casse-tête et de nombreuses questions restent actuellement sans réponse.

183. Le nouveau texte introduit dans notre droit du bail un grand nombre de nouveaux délais.

Si on observe une certaine cohérence dans leur durée (3 mois, 6 mois, 12 mois, 15 mois et 18 mois), ces délais ne sont cependant pas tous du même type, et il ne sont pas non plus tous calculés de la même manière.

Selon les cas, les délais sont calculés à dater de l'envoi de la lettre de résiliation, selon la réception de la lettre de résiliation ou à compter de l'introduction de la procédure. Ceci sans même mentionner le délai de 3 mois qui court à dater de la passation de l'acte si le nouvel acquéreur veut bénéficier du délai de déguerpissement écourté.

184. La prise en compte de la date d'envoi de la lettre de résiliation comme point de départ d'un grand nombre de délais risque de s'avérer problématique. Il n'est en effet pas rare, en pratique, de voir des propriétaires envoyer la lettre de résiliation longtemps avant la date à laquelle le bail est appelé à prendre fin.

Certains propriétaires procèdent ainsi pour mettre de leur côté toutes les chances de voir le locataire partir dans les délais. L'hypothèse où le bailleur accorde volontairement à son locataire un délai de déguerpissement initial de plus de 6 mois n'est pas appréhendée par la loi. Pas plus que celle d'un bail qui imposerait un délai différent de celui de 6 mois prévu par la loi.

Il y a aussi régulièrement des cas où les propriétaires font erreur et résilient un bail conclu pour une durée déterminée avant terme en pensant qu'ils doivent simplement respecter un préavis de 3 (désormais 6) mois.

Jusqu'à présent, lorsqu'un bailleur effectuait une résiliation prématurée du contrat, la jurisprudence admettait simplement que les effets de son congé étaient reportés à l'échéance véritable.

Désormais, cela n'est plus possible, car en procédant de la sorte, le locataire se trouverait « en fin de droits » au moment où la résiliation prend effet.

132 Ibid.

133 Notons que le Conseil d'Etat n'avait cependant pas jugé utile de formuler une proposition de texte alternative qui aurait été de nature à remédier aux points critiqués dans son avis précité.

Or une résiliation prématurée ne peut avoir aucun effet de ce type. Admettre le contraire serait nier la validité du contrat. Ce serait également contraire aux principes mêmes que la loi défend, comme par exemple la règle de l'opposabilité du bail au nouveau propriétaire.

Le juge ne peut pas non plus reporter simplement les effets de la lettre de résiliation, car la loi impose clairement que les délais soient calculés à partir de la date d'envoi de la lettre de résiliation.

Le juge n'aura donc pas d'autre choix que de léser soit le locataire, en reconnaissant la validité d'un congé prématuré, soit le propriétaire, en annulant ce congé. Voilà un casse-tête que la jurisprudence devra résoudre, à moins que la loi n'intervienne pour rétablir l'équité.

§4 La décision d'expulsion et les pouvoirs du juge

185. Il résulte clairement de la lecture des travaux parlementaires que la volonté du législateur était que les procédures nouvellement mises en place aboutissent au départ du locataire dans un délai relativement bref, dont la durée maximale est connue dès le départ de la procédure.

Ce faisant, le législateur a donné à l'article 12(3) une formulation qui donne l'impression que le juge saisi d'une demande en rapport avec un besoin personnel, ne pourrait en quelque sorte pas faire autrement que de rendre une décision autorisant le déguerpiement du locataire au terme des délais fixés par la loi.

Nous pensons cependant que le juge de paix peut parfaitement refuser d'accorder le déguerpiement, s'il estime que la procédure n'est pas en règle ou que le besoin invoqué ne justifie pas la résiliation du bail.

a) Le locataire demande un délai supplémentaire

186. Si le locataire introduit une demande visant à obtenir une prolongation du délai de résiliation, la décision que le juge est amené à prendre vaut de plein droit titre exécutoire en vue de l'expulsion du locataire, et ce sans qu'une distinction soit faite selon que le juge accorde la prolongation du délai ou la refuse.¹³⁴ De surcroît, cette décision n'est susceptible d'aucune voie de recours.¹³⁵

187. On doit d'emblée noter que le texte ne vise clairement les cas où le juge « accorde » ou « refuse » le délai supplémentaire qui lui est demandé.

134 « La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpiement forcé du locataire après l'écoulement du délai » (Article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006).

135 Article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006.

D'autres situations ne sont, en revanche, pas réglées. Qu'arrivera-t-il par exemple si le juge déclare la demande irrecevable ou constate qu'il est incompétent pour en connaître. Ce sont des cas où le juge n'« accorde » et ne « refuse » rien. Par conséquent, l'effet légal du titre exécutoire ne peut pas être rattaché à ses décisions. On voit d'ailleurs mal comment un juge qui constate qu'il n'a pas été valablement saisi pourrait, en quelque sorte malgré lui, rendre une décision qui change les rapports juridiques entre les parties...

188. Quels sont ensuite les pouvoirs du juge s'il est saisi dans le cadre d'une « demande de prolongation du délai de résiliation » ?

Le texte prévoit qu'il peut étendre le délai de déguerpissement jusqu'à 12 mois après l'expiration du délai initial de 6 mois. Le juge de paix pourrait-il décider autre chose dans le cadre de cette procédure ?

Le texte ne le prévoit pas expressément, mais imaginons un instant qu'à l'occasion de l'examen de la demande du locataire il devient apparent que la demande du bailleur est irrégulière pour une raison de forme (par exemple la mention de l'article 12(3) fait défaut) ou pour une raison de fond (par exemple le besoin personnel est invoqué dans le chef d'une personne avec laquelle le bailleur n'a aucun lien de parenté ou d'alliance).

Dans ce cas, pour rendre justice, le juge de paix doit sortir du cadre de l'article 12(3), al. 3 de la loi du 21 septembre 2006 car toutes les décisions qu'il pourrait prendre sur cette base légale ont, de plein droit, valeur de titre exécutoire en vue de l'expulsion du locataire.

189. Il faut signaler que l'article 12(3), al. 2 de la loi du 21 septembre 2006, qui permet au locataire d'introduire une demande de prolongation du délai de résiliation, ne prévoit pas que cette demande doit être pure et simple, ni même que cette demande doit être présentée comme demande principale.

Il devrait donc être possible de saisir, en même temps, le juge d'une demande fondée sur les articles 19 et suivants de la loi, qui organisent la compétence générale du juge de paix « pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles ».¹³⁶

Le locataire qui souhaite demander un délai tout en contestant la justification du besoin personnel invoqué devra agir dans le délai de 3 mois prévu par l'article 12(3) de la nouvelle loi. Il faut aussi lui recommander d'énoncer sa contestation du besoin personnel dans la requête même, car il n'est pas certain, en raison de la différence de nature des deux demandes, qu'une telle demande pourra être présentée en cours d'instance.

¹³⁶ Article 19 de la loi du 21 septembre 2006. Dans le même sens : Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », *Codex*, n° 7/2006, p. 250.

b) Le locataire ne demande pas de prolongation du délai

190. D'après l'article 12(3), « en l'absence (d'une demande de prolongation du délai de résiliation), 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 de sursis à exécution de la décision (...). Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard 15 mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail ».

Si le locataire n'introduit pas de demande de prolongation du délai de résiliation dans le délai de 3 mois, c'est donc au bailleur de prendre l'initiative de saisir le juge.

191. La loi n'impose aucun délai au bailleur. Il doit attendre 3 mois à dater de l'avis de réception à la poste, mais aucun maximum n'est prévu.

Il n'y a pas non plus de délai s'imposant au juge. La loi parle d'une « décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois », ¹³⁷ mais cette formule ne signifie pas que la décision doit impérativement être rendue avant l'écoulement de ce délai. En fonction du temps que le bailleur met à saisir le juge, le respect d'un délai aussi bref aurait d'ailleurs été souvent impossible. ¹³⁸

192. Contrairement à ce qui est prévu à l'article 12(3), al. 3, la tenue d'une audience n'est ici pas expressément prévue. Georges KRIEGER en tire la conclusion que « la demande n'est pas plaidée ». ¹³⁹

Il nous semble cependant difficile d'imaginer que le juge de paix puisse délivrer un titre autorisant l'expulsion du locataire sans un débat contradictoire ¹⁴⁰ et public. ¹⁴¹

137 Article 12(3), al. 2 de la loi de 21 septembre 2006.

138 KRIEGER défend la thèse que « si toutes les conditions procédurales sont réunies, il ne peut faire autrement que d'accorder le titre avec effet au jour où le contrat a pris fin. Si la requête a été introduite après l'écoulement des six mois, il doit forcément accorder le titre rétroactivement au jour où le contrat a pris fin ! » (Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », Codex, n° 7/2006, p. 250)

139 Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », Codex, n° 7/2006, p. 249.

140 Le projet initial avait clairement envisagé une telle procédure sans débat, en prévoyant la délivrance d'un « titre exécutoire en vue du déguerpissement ». La formule actuelle, qui parle d'une « décision autorisant le déguerpissement », fut introduite par un amendement sans que le commentaire ne se prononce expressément sur la tenue ou non d'une audience.

141 Rappelons que l'article 88 de la Constitution prescrit que « les audiences des tribunaux sont publiques, à moins que cette publicité ne soit dangereuse pour l'ordre ou les mSurs, et, dans ce cas, le tribunal le déclare par un jugement ».

Ce d'autant moins que la loi exclut toute voie de recours.¹⁴²

S'il n'y avait pas d'audience, le Luxembourg violerait aussi l'article 6(1) de la Convention de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, qui prévoit que « toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement, publiquement et dans un délai raisonnable, par un tribunal indépendant et impartial, établi par la loi, qui décidera, soit des contestations sur ses droits et obligations de caractère civil, soit du bien-fondé de toute accusation en matière pénale dirigée contre elle. Le jugement doit être rendu publiquement, mais l'accès de la salle d'audience peut être interdit à la presse et au public pendant la totalité ou une partie du procès dans l'intérêt de la moralité, de l'ordre public ou de la sécurité nationale dans une société démocratique, lorsque les intérêts des mineurs ou la protection de la vie privée des parties au procès l'exigent, ou dans la mesure jugée strictement nécessaire par le tribunal, lorsque dans des circonstances spéciales la publicité serait de nature à porter atteinte aux intérêts de la justice. »

Nous pensons que la convocation d'une audience se fera sur le fondement des articles 21 et 22 de la loi du 21 septembre 2006. Ces articles sont en effet d'application générale et l'article 12(3), al. 2 n'y déroge pas.

Si, contrairement à nos attentes, il n'y avait pas d'audience, le locataire pourrait sans doute exercer un recours sur le fondement de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, qui garantit que « lorsque la loi permet ou la nécessité commande qu'une mesure soit ordonnée à l'insu d'une partie, celle-ci dispose d'un recours approprié contre la décision qui lui fait grief ».

193. Georges KRIEGER estime qu'« il n'y a aucune doute qu'au cas où le bailleur requiert le titre exécutoire aux fins de pouvoir expulser le preneur, le juge de paix devra examiner le dossier qui lui est soumis. Il pourra examiner si le congé a été donné dans les conditions légales et notamment s'il y a eu une mention suffisante de l'alinéa 3 de l'article 12 ».¹⁴³

Georges KRIEGER semble cependant penser que le juge pourrait faire cette vérification sans entendre les parties, en chambre du conseil. Nous ne voyons pas très bien comment cela serait possible. Que ferait le juge s'il a un doute, s'il lui manque une pièce ou simplement une information? S'il ne peut pas entendre les parties et leur demander des renseignements, il n'aura d'autre recours que de refuser la décision d'expulsion.

Une telle procédure derrière des portes fermées n'est manifestement de l'intérêt de personne.

142 « La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel. » (Article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006)

143 Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », Codex, n° 7/2006, p. 250.

194. Nous pensons que le preneur doit avoir la possibilité de faire valoir ses contestations dans le cadre de l'instance qui s'ouvre lorsque, comme le prévoit l'article 12(3), al. 2 de la loi, le bailleur saisit le juge d'une demande visant à obtenir une « décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ».

Les contestations du locataire peuvent être présentées à l'audience. Ce sera alors une demande reconventionnelle qui, devant le juge de paix, peut être faite verbalement.

Le locataire peut cependant aussi présenter ses demandes sous la forme d'une requête écrite adressée au juge. Dans ce cas, les deux demandes – celle du bailleur visant à obtenir une décision de déguerpissement et celle du locataire – seront jointes et un seul jugement sera rendu.

195. Plutôt que d'attendre que le bailleur saisisse le juge d'une demande fondée sur l'article 12(3), al. 2 de la loi du 21 septembre 2006, le locataire pourrait à notre avis aussi prendre les devants et adresser au juge une requête avec ses contestations.

Une telle demande du locataire, présentée conformément aux règles du droit commun, serait recevable car le nouveau texte ne prévoit rien qui l'interdise.¹⁴⁴

Le bailleur, qui souhaite obtenir le départ de son locataire, pourra alors formuler la demande en obtention d'une décision de déguerpissement dans le cadre de l'instance engagée par le locataire.

Vu que l'article 12(3), al. 2 ne prévoit aucune forme particulière, rien n'empêche que le bailleur fasse cette demande verbalement à l'audience. Il peut bien évidemment aussi présenter une demande écrite.

c) Le juge peut-il encore être saisi d'une contestation du locataire après le prononcé de la décision autorisant le déguerpissement ?

196. L'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006 met en place une procédure qui permet au bailleur d'obtenir rapidement une décision du juge de paix autorisant le déguerpissement forcé du locataire.

Pour parvenir à ce résultat, le législateur a limité le rôle du juge dans le cadre de cette procédure.

Si on prend l'article 12(3) de la loi à la lettre, le rôle du juge se limite – selon les cas – à examiner une « demande de prolongation du délai de résiliation » ou une « demande de décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ».

La question du bien-fondé de la résiliation du bail, qui jusqu'ici était préalable à toute décision ordonnant le déguerpissement d'un locataire, n'est pas évoquée à l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006.

¹⁴⁴ Telle est également l'opinion de François BILTGEN et Georges KRIEGER, *Le nouveau bail d'habitation Application pratique*, Ed. Saint-Paul, Luxembourg 2006, p. 108.

Dans notre droit, le juge ne peut se prononcer que « sur ce qui est demandé ». ¹⁴⁵

197. Si le bailleur ne demande pas que le bail soit résilié et si le locataire ne comparaît pas ou ne conteste pas la validité de la résiliation, le juge devra limiter sa décision à l'objet qui lui est assigné par l'article 12(3) de la loi.

Si le bail n'est pas résilié dans la même décision qui autorise le déguerpissement, le locataire conserve théoriquement la possibilité de saisir le juge d'une demande visant à contester le congé donné alors même qu'il est déjà condamné à déguerpir.

C'est également l'opinion de BILTGEN et KRIEGER, pour qui « la question s'impose si le preneur est vraiment déchu du droit d'introduire une demande en justice pour contester la résiliation. Le juge ne peut pas rejeter une telle requête au motif qu'elle serait irrecevable ou nulle (il n'y a pas de nullité sans texte), mais que faire avec une telle requête (contre laquelle même un appel est possible)? ». ¹⁴⁶

198. Outre le fait qu'une telle situation est évidemment totalement absurde, elle comporte un risque de contradiction de jugements, risque que le législateur cherche habituellement à éviter.

L'introduction d'une procédure au fond après la décision autorisant le déguerpissement forcé pourrait également avoir pour effet d'empêcher l'exécution de cette décision, même si l'opinion contraire est défendue par BILTGEN et KRIEGER. ¹⁴⁷ Certes, l'introduction d'un recours au fond après la décision autorisant le déguerpissement n'a pas automatiquement un effet suspensif, mais une telle demande pourrait être adressée au juge de paix sur la base de l'article 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile. ¹⁴⁸ Par ailleurs, il faut rappeler que l'exécution des jugements se fait toujours au risque de celui qui la poursuit. Dès lors, le bailleur – et même l'huissier – qui expulse un locataire alors qu'une instance susceptible de mettre en cause le titre est en cours, risque de devoir indemniser le locataire si la contestation de ce dernier aboutit.

§5 La charge de la preuve du besoin personnel

199. Une question qui ne manquera pas de se poser est celle de la charge de la preuve du besoin personnel.

145 Articles 54 et 617 du Nouveau Code de procédure civile.

146 François BILTGEN et Georges KRIEGER, *Le nouveau bail d'habitation – Application pratique*, Ed. Saint-Paul, Luxembourg, 2006, p. 108.

147 « En tout cas, nous estimons qu'une telle requête ne peut avoir un quelconque effet suspensif sur l'autre procédure, ceci étant expressément exclu par la loi ». (François BILTGEN et Georges KRIEGER, *op. cit.*, p. 108)

148 « (Le juge de paix) connaît de l'exécution de ses propres jugements » (Article 1^{er}, al. 2 du Nouveau Code de procédure civile).

Tout comme sous l'empire de l'ancienne législation, le bailleur, qui invoque un motif de résiliation du bail, a la charge de la preuve. Les juges apprécient, sur la base des éléments de fait de l'affaire, si le besoin invoqué est crédible.¹⁴⁹

La jurisprudence admet que le bailleur qui invoque un besoin personnel est « cru sur parole », pour autant que ses affirmations ne soient pas contredites par les éléments de la cause.

200. Ce qui change par rapport à la législation de 1955, c'est que le bailleur est désormais tenu de fournir spontanément au locataire les pièces dont il dispose dès le moment de la résiliation du bail. Auparavant, des preuves devaient également être fournies, mais cela ne se passait qu'au cours de l'instance.

Rien ne permet d'affirmer qu'il serait interdit au bailleur de compléter, en cours d'instance, les pièces initialement communiquées au locataire.

§6 Suppression du double degré de juridiction

201. La nouvelle loi sur le bail à usage d'habitation supprime le double degré de juridiction lorsque le motif de résiliation invoqué par le propriétaire est un besoin personnel.

L'article 12(3) précise en effet que les « décisions » que le juge de paix sera appelé à rendre sur la demande de déguerpissement et sur la demande de prolongation du délai de résiliation ne sont susceptibles ni d'appel, ni d'opposition.

202. La situation se complique cependant singulièrement si le locataire a saisi le juge d'une demande « mixte », par laquelle il demande une prolongation du délai de résiliation tout en contestant la validité de la résiliation, ou si le locataire a présenté une demande reconventionnelle ou même une requête séparée.

En effet, si on suit l'opinion de BILTGEN et KRIEGER,¹⁵⁰ le fait qu'il n'est pas possible de faire appel contre le volet de la décision qui ordonne le déguerpissement n'empêcherait pas un appel limité contre la partie du jugement qui tranche les contestations du locataire.

Si cette opinion est juste, le régime mis en place par la loi du 21 septembre 2006 crée un risque substantiel de contradiction de jugements. Nous pensons que ceci est susceptible d'avoir une incidence sur le caractère exécutoire de la décision (voy. la partie consacrée à la procédure à suivre pour l'expulsion forcée des lieux, *infra*, n° 228 et svts).

149 Cour de cassation, 5 avril 1973, *Pas. lux.*, t. 22, p. 274.

150 François BILTGEN et Georges KRIEGER, *Le nouveau bail d'habitation Application pratique*, Ed. Saint-Paul, Luxembourg, 2006, p. 108.

§7 Les nouvelles règles sont-elles impératives ?

203. On peut se poser la question si le bailleur, qui entend faire valoir un besoin personnel, doit obligatoirement le faire en observant la procédure de l'article 12(3) de la loi du 21 octobre 2006.

Pourrait-il renoncer à cette procédure et introduire une demande de résiliation et de déguerpissement selon le droit commun ?

C'est l'avis de Georges KRIEGER, qui recommande même au bailleur de « dédoubler la résiliation pour besoin personnel par une résiliation normale »¹⁵¹ en expliquant que « s'il y a un problème dans la résiliation pour besoin personnel dans le cadre de la nouvelle procédure, le bailleur pourra toujours poursuivre une procédure en déguerpissement pour besoin personnel conformément à l'ancienne procédure ».¹⁵²

Nous ne partageons pas cette opinion. Il nous semble, en effet, que la nouvelle loi est impérative en ce qui concerne la forme de la lettre de résiliation, les mentions qu'elle doit contenir et les documents qui doivent y être joints. Quelle que soit la procédure qu'il choisit pour s'adresser au juge, le propriétaire qui commet une faute dans la rédaction de la lettre de résiliation risque d'échouer dans sa démarche.

En revanche, il nous semble concevable qu'un bailleur opte pour la procédure classique en faisant valoir que le besoin personnel constitue un « motif grave et légitime » justifiant la résiliation du bail. Il faut savoir que, dans le passé, le besoin d'habitation d'une personne qui n'est pas un proche parent (p.ex. pour héberger une infirmière auprès d'une personne nécessitant des soins) a été admis par la jurisprudence comme motif grave et légitime.

B) La fin du bail justifiée par le fait que le locataire ne respecte pas ses obligations

204. Si le locataire ne respecte pas le contrat, le bailleur pourra mettre fin au bail.

L'article 12(2), b) de la loi du 21 septembre 2006 autorise en effet le bailleur à faire échec à la prorogation légale du bail si le locataire ne remplit pas ses obligations, telles qu'elles découlent du bail et de la loi.

Contrairement au cas de figure d'un congé motivé par un besoin personnel, le bailleur n'est ici pas tenu de respecter un préavis ou d'attendre la prochaine échéance du bail. En effet, si le locataire ne respecte pas sa part du marché, il serait illogique d'obliger le bailleur à se tenir à ses propres engagements.

151 Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », Codex, n° 7/2006, p. 251.

152 Ibid.

205. Le bailleur qui constate que son locataire ne respecte pas ses obligations peut donc immédiatement s'adresser au juge. Il invoquera l'article 1184 du Code civil,¹⁵³ qui permet à celui qui constate que son cocontractant n'honore pas ses engagements de demander au juge de prononcer la résolution judiciaire du contrat et, le cas échéant, de condamner celui qui est en faute au paiement de dommages et intérêts.

Le juge compétent est le juge de paix du lieu où se trouve l'immeuble loué. La saisine du juge se fait par une simple requête.

206. Le juge appréciera si le manquement reproché au locataire est d'une gravité suffisante pour justifier que la résolution du bail soit prononcée. La jurisprudence considère notamment comme manquements¹⁵⁴ d'une gravité suffisante pour justifier la résolution :

- le non-paiement du loyer;
- le paiement irrégulier du loyer;
- le fait de ne pas fournir de garantie locative si elle est prévue par le contrat;
- le fait de ne pas souscrire d'assurance si elle est prescrite par le bail;
- le changement de destination de l'immeuble.

207. Si le juge prononce la résolution du bail, le locataire sera condamné à quitter les lieux et, le cas échéant, à payer les loyers encore redus.

Le cas échéant, le locataire sera également condamné au paiement d'une « indemnité de relocation ». Celle-ci est destinée à indemniser le bailleur pour le temps qui sera nécessaire pour trouver un successeur au locataire. Le montant de cette indemnité est souverainement apprécié par le juge, mais elle dépasse rarement l'équivalent de quelques mois de loyer.

Si la résolution du bail est justifiée par un manquement du locataire à son obligation d'entretien, le juge allouera éventuellement au bailleur des dommages et intérêts correspondant au coût des travaux de réparation. Encore faut-il cependant que ce coût soit connu, par exemple à la suite d'une expertise. Dans le cas contraire, la

153 « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. » (Code civil, Article 1184)

154 Pour une analyse complète de la jurisprudence, voir: Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 374 à 377.

demande devra être réservée, ou faire l'objet d'une procédure ultérieure. Si des travaux sont nécessaires, les juges allouent parfois une « indemnité d'indisponibilité », destinée à compenser la perte de loyers pendant la durée des travaux.

C) Le congé donné pour un motif grave et légitime

208. L'article 12(2), c) de la loi du 21 septembre 2006 permet encore la résiliation du bail s'il existe « d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ».

Les exemples qu'on peut tirer de la jurisprudence¹⁵⁵ sont :

- l'intention de démolir l'immeuble ou d'y exécuter des travaux d'envergure ;
- la nécessité de loger une personne fournissant une aide au bailleur, mais pour laquelle il n'est pas possible de faire valoir un besoin personnel.

La loi prévoit désormais expressément que « le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime »¹⁵⁶, confirmant en cela la jurisprudence antérieure.

La loi précise en outre désormais que le bailleur est tenu « d'établir » l'existence du motif grave et légitime qu'il invoque, mettant ainsi fin à une controverse jurisprudentielle.

209. Le bailleur qui invoque un motif grave et légitime doit donner congé à son locataire en respectant la durée du bail et le préavis d'usage. Si le locataire ne quitte pas les lieux loués à l'échéance, le bailleur pourra s'adresser au juge de paix du lieu de l'immeuble pour que celui-ci condamne le locataire à déguerpir.

Section 4

La résiliation à l'initiative du locataire

210. L'article 12(2) de la loi du 21 septembre 2006 ne s'applique qu'aux résiliations de bail intervenant à l'initiative du bailleur. Le locataire, que ce texte de loi entend protéger, peut quant à lui résilier le bail sans avoir à indiquer de motif.

A) La résiliation pour des raisons de convenance personnelle

211. Le plus souvent, les motifs qui poussent le locataire à résilier sont des motifs de pure convenance personnelle. Il en est ainsi si le preneur met fin à la location parce qu'il a trouvé un autre logement qui lui convient mieux, ou s'il a décidé d'acquérir ou de construire lui-même un local d'habitation.

¹⁵⁵ Pour une analyse complète de la jurisprudence, voir: Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 365 et svts.

¹⁵⁶ Article 12(2), c) de la loi du 21 septembre 2006.

Une telle résiliation est valable, mais si le bail a été conclu pour une durée déterminée, le preneur doit respecter le terme convenu.

Le locataire qui résilie le bail avant terme risque une condamnation. Aux termes de l'article 1760 du Code civil, « 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 ».

Si le bail est conclu à durée indéterminée, le locataire pourra le résilier à tout moment, mais en respectant le préavis usuel qui, selon les lieux, est de 2 ou de 3 mois.¹⁵⁷

212. Il est possible d'insérer dans le bail une clause spécifique autorisant le preneur à résilier le contrat avant terme dans certaines circonstances. Ces clauses, souvent appelées « clauses diplomatiques », peuvent par exemple autoriser le locataire à donner congé s'il doit quitter le pays pour des raisons professionnelles.

B) La résolution en raison d'un manquement du bailleur

213. Il arrive aussi que le locataire résilie le bail parce qu'il estime que le propriétaire ne remplit pas les obligations qui sont les siennes selon le bail, par exemple parce que le logement ne satisfait pas aux promesses faites.

La résolution peut avoir lieu à tout moment, donc sans attendre le terme, mais elle doit en principe être prononcée par le juge.¹⁵⁸ Le locataire insatisfait ne peut donc pas simplement quitter les lieux. Il doit s'adresser au juge pour que celui-ci constate judiciairement que le bail est résolu.

Chapitre 2

La restitution des lieux en fin de bail

214. Tel que nous l'avons défini, le bail est un contrat qui procure un droit de jouissance temporaire à l'une des parties au contrat, le locataire. Lorsque le bail a pris fin, le locataire doit donc rendre la chose.

Section 1

La restitution en bon état d'entretien

215. La restitution de la chose louée doit se faire en bon état d'entretien. Le locataire est donc responsable des dégâts survenus dans les lieux loués. Il doit en

157 La durée du préavis est de 2 mois dans les cantons relevant de la compétence du Tribunal de Paix d'Esch-sur-Alzette et de 3 mois dans le reste du pays (*supra*, n° 156).

158 Articles 1184 et 1741 du Code civil.

effet entretenir le bien comme s'il était le sien et le rendre à la fin du bail dans le même état que celui dans lequel il l'a reçu.

L'article 1732 du Code civil énonce que le locataire « 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 ».

Le locataire pourra donc s'exonérer en prouvant que le dégât est dû à une cause étrangère qui ne peut pas lui être imputée ou à un vice inhérent au logement.

216. Le locataire est également « tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires ».¹⁵⁹

Section 2

Une restitution effective et complète

217. Pour que la restitution soit effective, le locataire doit entièrement libérer les lieux. Il ne lui est donc pas permis d'abandonner dans les lieux loués des objets qu'il ne souhaite pas conserver.

Le locataire qui quitte les lieux doit faire en sorte que ceux qui habitent avec lui en fassent de même. Il n'est pas rare, en pratique, de voir des locataires quitter les lieux à la suite d'une dispute avec leurs cohabitants en croyant alors être dégagés du bail. Tel n'est pas le cas. La loi prévoit désormais qu'en cas d'abandon du domicile par le locataire, le bail est reporté sur ceux qui y habitaient avec lui,¹⁶⁰ mais dans cette hypothèse le locataire reste tenu des obligations découlant du bail.

Notons aussi que le locataire risque de devoir payer le montant intégral du loyer ou l'indemnité d'occupation, même s'il ne continue à occuper qu'une fraction du bien loué.

218. A moins d'avoir l'accord exprès, et de préférence écrit, du bailleur de pouvoir rester dans les lieux pendant quelques jours supplémentaires, le locataire doit également veiller à libérer les lieux avant l'échéance mensuelle du loyer.

En effet, si la libération se fait tardivement, le locataire risque de devoir payer entièrement le loyer du mois entamé.

Section 3

Les modalités pratiques de la remise des clés

219. La remise des clés en fin de bail est un événement important pour le locataire, car c'est l'acte qui le libère de l'obligation de payer le loyer ou l'indemnité d'occupation.

¹⁵⁹ Article 1735 du Code civil.

¹⁶⁰ Article 13 de la loi du 21 septembre 2006.

Le locataire a donc tout intérêt à demander un reçu ou tout autre document attestant que les clés ont été restituées au propriétaire. Il est étonnant de voir avec quelle légèreté certaines locataires remettent les clés simplement dans la boîte aux lettres du propriétaire et il n'est pas rare, dans la pratique, que des litiges naissent du fait que le bailleur affirme n'avoir jamais reçu les clés que le locataire prétend avoir rendues.

220. La meilleure pratique consiste manifestement à mentionner la remise des clés sur l'état des lieux de sortie. Alternativement, les clés sont à remettre en mains propres au propriétaire contre l'établissement d'un reçu.

Si le propriétaire refuse d'accepter les clés ou d'en accuser réception, il est prudent pour le locataire de se faire accompagner d'un témoin qui, en cas de besoin, pourra attester que la remise a bien eu lieu.

Si la remise en mains propres n'est pas possible, la remise peut se faire par un huissier de justice, qui dressera procès-verbal, ou par la voie d'un envoi recommandé. Dans ce dernier cas, il se pose cependant le problème que l'avis de recommandé atteste qu'un envoi a eu lieu mais ne renseigne pas sur le contenu de cet envoi.

Section 4

L'importance de l'état des lieux de sortie

221. D'après l'article 1730 du Code civil, « 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 ». L'article 1731 du même Code prévoit que « 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 ». Il est donc de l'intérêt évident du locataire de dresser un état des lieux en début de bail (*supra*).

Si l'établissement d'un état des lieux au début du bail est important, il est cependant tout aussi essentiel qu'il en soit dressé un autre au moment où le locataire quitte les lieux, et ce même s'il n'existe pas de constat d'entrée.

Le locataire a en effet tout intérêt à documenter l'état d'entretien et de propreté des lieux au jour de son départ. S'il ne le fait pas, il pourrait avoir la mauvaise surprise de se voir réclamer ultérieurement des frais de nettoyage ou de réparation, sans disposer d'un moyen de prouver l'état dans lequel les lieux se trouvaient au moment de son départ.

222. Le plus souvent, l'état des lieux de sortie est, comme l'état des lieux d'entrée, dressé contradictoirement puis daté et signé par les deux parties. Un tel document fait foi. Le propriétaire a donc tout intérêt à vérifier précisément dans quel état se trouvent les lieux et les équipements. S'il s'aperçoit par exemple dans les jours

qui suivent qu'un appareil électroménager est endommagé, il lui sera pratiquement impossible de rechercher la responsabilité du locataire si le dégât n'est pas marqué sur le constat.

Si une réunion des parties n'est pas possible, le constat peut aussi être dressé par un professionnel, comme par exemple un agent immobilier, mandaté par les deux parties. Si le professionnel agit au nom d'une des parties seulement, son constat aura une valeur probatoire moindre.

Le locataire qui souhaite faire dresser un constat unilatéral a tout intérêt à s'adresser pour cela à un huissier de justice.

223. S'il n'y a pas de constat écrit, l'état des lieux au moment du départ du locataire pourra être prouvé par tout moyen de preuve légalement admissible. Le plus souvent, la preuve est alors administrée par l'audition de témoins ou par la production de photos ou d'enregistrements vidéo.

224. Contrairement à une opinion largement répandue, l'acceptation tacite des clés par le propriétaire ne vaut pas acceptation du bon état des lieux. De la même manière qu'en début de bail le locataire peut encore dénoncer des vices dans les jours et semaines qui suivent son entrée dans les lieux, le bailleur peut réclamer indemnisation pour les dégâts locatifs dans les jours et les semaines qui suivent la remise des clés.

Il n'y a pas de règle fixe sur le délai pendant lequel le propriétaire peut ainsi réclamer. La question est laissée à l'appréciation du juge, qui apprécie souverainement au regard des circonstances de l'affaire.

Chapitre 3

Le décompte de fin de bail

225. L'obligation du locataire de restituer les lieux a pour contrepartie une obligation pour le bailleur de dresser le décompte des charges et de rendre la garantie locative. La règle est simple ; elle donne pourtant lieu à un important contentieux.

La difficulté rencontrée le plus souvent en pratique vient de l'impossibilité, pour le bailleur, de se procurer des données chiffrées sur les frais et les charges pendant la dernière période de location.

226. L'article 5(3) de la loi du 21 septembre 2006 dispose que « le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire ».

Le même texte indique ensuite que « 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 ».

Il appartient donc au bailleur de justifier, par des pièces appropriées, les dépenses qu'il a eu à supporter et de prouver aussi qu'elles ont profité au locataire.

Comme nous l'avons déjà signalé (*supra*, n° 65), si le bail porte sur un appartement dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, la nouvelle loi facilite la tâche du bailleur en accordant valeur de preuve aux décomptes dressés par le syndic: « 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 ».¹⁶¹

227. Dans quels délais le décompte final doit-il être produit ? La loi ne prévoit rien et la question donne souvent lieu à des divergences entre les parties.

D'un côté, le bailleur peut valablement faire valoir que pour pouvoir établir le décompte final, il a besoin de la collaboration de tiers, dont certains – les autorités communales et les syndics notamment – n'établissent les documents nécessaires qu'à certaines époques de l'année.

De l'autre côté, le locataire est en droit de réclamer le remboursement de la garantie locative à partir du moment où la location a pris fin.

Si les parties ne parviennent pas à un accord, il n'y a pas d'autre recours que de saisir le juge de paix, juridiction compétente en la matière.

161 Article 5(3), al. 5 de la loi du 21 septembre 2006.

7

L'expulsion forcée des lieux

Chapitre 1^{er}

Le déguerpissement forcé

Section 1

Le titre autorisant le déguerpissement

228. Nous avons vu que le locataire dont le bail a pris fin doit libérer les lieux et remettre les clés au bailleur (*supra*, n° 214 et svts).

S'il ne le fait pas, le bailleur pourra demander l'autorisation du juge de pouvoir faire expulser l'ancien locataire par un huissier de justice, qui aura le cas échéant recours à la force publique, notamment au moment de briser les serrures du logement pour pouvoir y accéder.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006, la procédure à suivre pour obtenir l'autorisation du juge de faire expulser le locataire est différente selon qu'on est en présence d'une résiliation pour besoin personnel ou en présence d'une résiliation justifiée par un autre motif.

A) Résiliation justifiée par un besoin personnel

229. Si le propriétaire a invoqué un besoin personnel, l'article 12(3) de la loi du 12 septembre 2006 prévoit désormais que les décisions que le juge de paix sera appelé à prendre permettront de plein droit l'expulsion du locataire.

Si le locataire ne demande pas une prolongation du délai de déguerpissement, l'article 12(3), al. 2 prévoit que « 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 ».

Si une demande en prolongation du délai de déguerpissement est introduite, « 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 », selon l'article 12(3), al. 3 de la même loi.

230. L'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006 prévoit tantôt que la décision du juge « vaudra de plein droit titre exécutoire », tantôt que le juge rendra « une

décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après écoulement du délai de résiliation de six mois ».

Ces formules semblent impliquer que les décisions sont d'exécution immédiate.

C'est l'opinion de Georges KRIEGER, qui explique que « le juge de paix ne peut pas accorder un délai supplémentaire ».¹⁶²

B) Résiliation pour faute ou pour motif grave et légitime

231. Si la résiliation du bail est justifiée par un motif autre que le besoin personnel, la disposition légale qui autorise le juge de paix à ordonner l'expulsion des occupants sans droit ni titre est l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile, qui donne compétence au juge de paix du lieu de l'immeuble pour ordonner l'expulsion forcée de personnes occupant un immeuble sans y avoir le droit.

Contrairement à ce que nous avons vu pour les décisions en matière de besoin personnel, la décision du juge accordant la résiliation du bail n'emporte dans ce cas pas de plein droit l'autorisation d'expulser l'ancien locataire, désormais qualifié d'« occupant sans droit ni titre ». Le bailleur qui souhaite pouvoir expulser son locataire doit donc, en plus de la résiliation du bail, demander expressément au juge l'autorisation de procéder au déguerpissement forcé de l'occupant sans droit ni titre.

Section 2

Les modalités pratiques du déguerpissement

232. L'exécution de la décision de déguerpissement se fait par un huissier de justice.

A) Le titre exécutoire

233. Afin de pouvoir procéder à l'expulsion forcée d'un occupant sans droit ni titre, l'huissier de justice doit être en possession d'une décision ayant force exécutoire qui est revêtue de la formule exécutoire suivante :

« Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Faisons savoir :

(Texte)

Ordonnons à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre le présent arrêt (jugement, ordonnance, mandat, acte) à exécution ; à Notre Procureur

¹⁶² Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », Codex, n° 7/2006, p. 250.

Général d'Etat et à Nos Procureurs d'Etat près les tribunaux d'arrondissement d'y tenir la main, et à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent arrêt (jugement, ordonnance, mandat, acte) a été signé et scellé du sceau de la Cour Supérieure de Justice (Cour administrative, Tribunal d'arrondissement, Tribunal administratif, Justice de Paix, notaire ...)».¹⁶³

L'article 577 du Nouveau Code de procédure civile interdit à l'huissier de procéder à l'exécution forcée d'un jugement ou d'un acte qui n'est pas muni du titre exécutoire.¹⁶⁴

234. Pour obtenir une telle « expédition » du jugement portant la formule exécutoire, le bailleur devra s'adresser à la juridiction qui a rendu le jugement. La demande est faite par simple lettre en indiquant clairement la date, les références de décision et les noms des parties.

A noter que le bailleur a intérêt à prendre soin de l'expédition lorsqu'il l'aura obtenue. Il est en effet très difficile d'obtenir une deuxième expédition si la première a été égarée.

B) La signification du titre exécutoire

235. Avant de pouvoir mettre à exécution la décision d'expulsion, l'huissier devra encore la signifier au locataire.

Il est en effet de principe dans notre droit qu'aucun acte d'exécution ne peut avoir lieu sans que le titre en vertu duquel on veut exécuter ait été porté à la connaissance de la partie contre laquelle l'exécution est poursuivie.¹⁶⁵ La raison d'être de cette formalité est simple: il s'agit de mettre la partie perdante en demeure de s'exécuter volontairement.

Nous ne partageons pas l'opinion de Georges KRIEGER, pour qui, « une fois le titre accordé, le bailleur n'est pas obligé de le notifier au preneur! Au fond, il peut remettre tel quel le dossier à l'huissier de justice qui pourra procéder à l'expulsion conformément aux dispositions légales ».¹⁶⁶

163 Règlement grand-ducal du 7 octobre 2000 déterminant la formule exécutoire des jugements et actes, *Mém. A*, 2000, p. 2246.

164 « Nul jugement ni acte ne pourront être mis à exécution, s'ils ne portent le même intitulé que les lois et ne sont terminés par un mandement aux officiers de justice, ainsi qu'il est dit à l'article 254 » (Article 677 du Nouveau Code de procédure civile).

165 Voir Cass., 14 juin 1956, *Pas. lux.* T. 16, p. 473. Comp. aussi les articles 255 et 719 du Nouveau Code de procédure civile.

166 Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », *Codex*, n° 7/2006, p. 250.

236. Il est cependant vrai que, dans la plupart des matières, la loi ne prescrit pas le délai qui doit s'écouler entre la signification du titre et sa mise à exécution.

Il est autrement dans les cas où, outre l'ordre de quitter les lieux, le jugement contient une condamnation au paiement d'une somme d'argent.

S'il souhaite procéder à une exécution forcée de la condamnation pécuniaire contenue dans le jugement, l'huissier doit en effet respecter l'article 583 du Nouveau Code de procédure civile, qui prescrit que « toute saisie-exécution sera précédée d'un commandement à la personne ou au domicile du débiteur, fait au moins un jour avant la saisie, et contenant notification du titre, s'il n'a déjà été notifié ».

237. En pratique, les délais séparant la signification et l'exécution du jugement sont nettement plus longs. Les huissiers laissent généralement aux locataires un délai raisonnable pour leur permettre de quitter volontairement les lieux. Ce délai est de toute manière indispensable à l'huissier pour pouvoir organiser l'expulsion proprement dite.

C) L'expulsion forcée proprement dite

238. Si l'occupant ne quitte pas volontairement les lieux, le jugement de déguerpissement autorise l'huissier à l'en expulser par la force, et à déménager tous ses meubles.

Afin de pouvoir mettre cette mesure à exécution, l'huissier de justice est autorisé à faire briser les serrures du logement par un serrurier qu'il aura fait appeler sur les lieux. Cette opération ne peut avoir lieu qu'en présence d'un agent de police, que l'huissier aura également convoqué.

239. Contrairement à une opinion largement répandue, la loi luxembourgeoise ne connaît aucune disposition qui interdirait l'expulsion des locataires pendant les mois d'hiver ou lors de conditions climatiques défavorables.

D) Le sort des occupants

240. L'article 26 de la loi du 21 septembre 2006 énonce que « 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 ».

En pratique, les cas où une commune relogé des locataires expulsés sont cependant exceptionnels, pour ne pas dire inexistantes.

Il en est autrement lorsque la famille expulsée du logement compte des enfants mineurs en bas âge. Lorsque de tels cas se présentent, il n'est pas rare que le juge de la jeunesse intervienne pour ordonner le placement provisoire des mineurs auprès de familles ou de structures d'accueil.

E) Le stockage des meubles

241. La loi prévoit que les meubles de l'occupant expulsé sont transportés à l'endroit qu'il désignera. Comme il doit assurer ce transport, l'huissier chargé d'expulser des personnes d'un logement occupé sans droit ni titre fera venir sur les lieux une entreprise de déménagement.

Les frais du transport doivent être avancés sur le champ par l'occupant.

Si l'occupant expulsé n'indique pas d'endroit où les meubles peuvent être mis en dépôt, ou s'il n'est pas en mesure de faire l'avance des frais, l'huissier fait transporter les meubles dans un dépôt de la commune. Ce transport se fait également aux frais de la personne expulsée, mais la commune en fait alors l'avance.

Un procès-verbal comprenant l'inventaire des biens est dressé aux frais de la personne expulsée et remis en copie à celle-ci et à la commune.

Les biens entreposés auprès de la commune sont conservés pendant 3 mois, sauf les biens périssables insalubres ou dangereux, que la commune peut faire détruire. La commune peut par ailleurs refuser le stockage de « biens dont la conservation causerait des difficultés ou des frais anormaux ».¹⁶⁷

Le stockage est payant, même si la commune peut renoncer à réclamer le paiement de la redevance.

242. Avec la loi du 21 septembre 2006, le délai de conservation des meubles a été augmenté pour passer désormais à 6 ½ mois en tout. La commune doit sommer l'occupant expulsé à venir récupérer ses biens une première fois après l'écoulement d'un délai de 3 mois et une deuxième fois après l'écoulement de 6 mois. Si dans les 15 jours qui suivent cette seconde sommation, l'intéressé ne vient pas récupérer ses biens contre paiement des frais de transport avancés par la commune et des redevances de dépôt rédues, « 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 déposer autrement ».¹⁶⁸

Cette présomption irréfragable d'abandon des meubles constitue une simplification considérable par rapport à l'ancienne législation. Celle-ci prévoyait en effet que la commune devait s'adresser au juge de paix pour obtenir l'autorisation de vendre les meubles selon des modalités que le juge arrêtait.

Une fois les meubles vendus, la commune retient sur le produit de la vente les frais et autres dépenses mentionnés ci-dessus. Le solde est versé à la caisse des consignations. Le propriétaire des effets et meubles ou ses ayants droit pourront en

167 Article 30 de la loi du 21 septembre 2006.

168 Article 30(4) de la loi du 21 septembre 2006.

obtenir le versement pendant une période de dix ans. Passé ce délai, il est acquis à la commune.

243. L'expulsion étant une opération coûteuse, le locataire confronté à une décision ordonnant son déguerpissement a tout intérêt à quitter les lieux de son plein gré.

Chapitre 2

Le sursis à exécution

Section 1

La notion de sursis

244. La loi du 14 février 1955 permettait au locataire condamné à quitter les lieux loués de demander jusqu'à trois *sursis à exécution*, chacun de ces sursis pouvant avoir une durée maximale de 3 mois.

Le locataire, pourtant déjà condamné à libérer les lieux, pouvait ainsi espérer pouvoir rester dans les lieux quelques mois supplémentaires, ce qui – en principe – devait lui permettre de poursuivre la recherche d'un nouveau logement.

245. Le sursis est une *faveur* laissée à l'appréciation du juge. Aux termes de l'article 16 de la loi du 21 septembre 2006, « 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 ».

Il a été jugé sous l'empire de l'ancienne loi que cette condition n'est pas remplie si le bail a été résilié en raison d'une faute du locataire.¹⁶⁹

246. La possibilité d'obtenir un sursis pouvant aller jusqu'à trois fois 3 mois existe toujours dans la nouvelle loi, mais elle est fortement restreinte. Le législateur a en effet introduit des cas où un sursis n'est pas possible. Il a ensuite introduit de nouveaux délais de recevabilité et limité la durée maximale du sursis.

Section 2

Cas où une demande de sursis n'est plus possible

247. Sous l'empire de la nouvelle loi, il y a désormais de nombreuses situations où le locataire ne pourra plus demander de sursis à exécution.

¹⁶⁹ Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 379 et svts.

Le point commun entre ces différentes nouvelles règles semble être qu'elles visent toutes des situations où le locataire a déjà, par un moyen ou un autre, disposé d'un délai que le législateur considère comme suffisant, de sorte que l'allocation d'un sursis ne se justifie plus aux yeux du législateur.

A) Impossibilité découlant des nouvelles règles sur le besoin personnel

248. En expliquant les nouvelles règles sur le besoin personnel (*supra*, n° 175 et svts), nous avons indiqué que le locataire a la possibilité, pendant les 3 mois qui suivent la réception de la lettre de résiliation, de demander au juge une prolongation du délai de résiliation normalement fixé à 6 mois. Selon les cas, le juge peut porter le délai jusqu'à 12, voire 18 mois.

Si le locataire a préalablement demandé et obtenu une telle prolongation du délai de résiliation, peu importe quelle a été la durée de celle-ci, l'article 12(3), al. 3 de la loi lui interdit de demander encore un sursis.

Si la règle est claire pour le locataire qui a obtenu une telle prolongation, la situation est en revanche plus délicate s'il a demandé une prolongation du délai de résiliation mais ne l'a pas obtenue.

L'incertitude provient du fait que l'article 12(3), al. 3 de la loi dit simplement que « la faveur du sursis (...) ne sera plus applicable », sans préciser si le droit de demander la faveur du sursis est éteint par le seul fait de demander une prolongation du délai de déguerpissement, ou bien si l'extinction du droit n'intervient que si une prolongation est effectivement accordée.

La jurisprudence devra clarifier ce point. Il se pourrait qu'une distinction soit faite entre les cas où la demande de prolongation du locataire a été rejetée pour des raisons de forme (p.ex. parce que le délai de 3 mois n'était pas respecté) et les cas où le refus est motivé par le fait que le juge saisi a estimé que le locataire ne remplit pas les conditions légales. Il faut cependant dire que le texte ne fournit aucune base légale claire pour cette distinction que nous suggérons (*supra*, n° 186 et svts).

B) Impossibilité découlant de la durée de la procédure

249. Dans la pratique judiciaire quotidienne, un délai considérable peut s'écouler entre le jour où la juridiction est saisie et le jour où le litige est effectivement tranché. Rares sont en effet les procès qui se déroulent sans qu'un problème procédural quelconque ne retarde le jugement.

Jusqu'à présent, les locataires pouvaient pleinement tirer profit des délais de procédure, qui s'ajoutaient aux délais de résiliation et de déguerpissement, et demander malgré tout encore le bénéfice d'un sursis.

La nouvelle loi apporte ici des limitations importantes :

- a) Désormais, l'article 16, al. 5 de la loi prévoit que la demande de sursis ne sera plus recevable si un délai de plus de 12 mois s'est écoulé depuis le début de

la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé par le jugement.

En d'autres termes, si le procès a duré plus de 12 mois, ou si la date fixée par le juge pour le déguerpissement se situe à plus d'un an du début du procès, le locataire n'aura plus la possibilité de demander un sursis.

Si le locataire a déjà obtenu un précédent sursis, une demande de prorogation ne sera recevable que si la date de déguerpissement résultant de la précédente ordonnance ne se situe pas à plus d'un an du début de la procédure judiciaire.

- b) Ce délai est encore écourté si le motif de résiliation est un besoin personnel. Dans ce cas, en effet, la demande de sursis sera irrecevable si, selon les cas, plus de 12 mois ou plus de 15 mois se sont écoulés depuis l'envoi de la lettre de résiliation.¹⁷⁰

Comme le propriétaire doit légalement attendre 3 mois avant de pouvoir saisir le juge d'une demande visant à obtenir une décision l'autorisant à expulser son locataire, ce délai risque, en pratique, de venir à échéance avant celui, de 12 mois depuis le début de procédure, que nous avons évoqué sous le point a). Ceci d'autant plus qu'il est peu probable que le propriétaire introduise sa demande précisément à l'écoulement du délai d'attente de 3 mois.

C) Impossibilité d'obtenir un sursis suite à un appel infructueux

250. Nous avons vu que l'appel est désormais impossible si le motif de résiliation invoqué par le propriétaire est un besoin personnel. Dans les autres cas, la voie de l'appel reste en revanche ouverte au locataire qui estime que ses droits sont méconnus.

Toutefois, si l'appel n'aboutit pas, l'article 16, al. 4 prévoit dorénavant que le locataire ne pourra plus demander de sursis : « 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. »

251. La suppression du sursis dans ce cas de figure paraît difficile à justifier.

Le législateur semble avoir été convaincu que le motif qui pousse les locataires à faire appel est nécessairement le gain de temps que cette voie de recours leur procure. Or, on peut se demander si tel est vraiment le cas, et s'il est justifié de sanctionner ainsi un locataire qui, certain d'être dans son bon droit, fait appel d'un jugement qui lui donne tort.

¹⁷⁰ Le délai de 12 mois sera d'application si la résiliation a été faite par le nouveau propriétaire du logement dans les 3 mois de son acquisition.

252. Le locataire qui fait appel contre un jugement de déguerpissement doit à l'avenir être conscient du fait que, si son appel n'aboutit pas, il n'aura plus d'autre délai que celui prévu au jugement d'appel.

Section 3

Durée du sursis

253. La durée maximale du sursis que le locataire pouvait espérer jusqu'ici était de trois fois 3 mois.

Bien que le nouveau texte indique toujours cette durée, la réalité est aujourd'hui bien différente, car même si la demande en sursis passe les obstacles de procédure que nous avons résumés, si le propriétaire invoque un besoin personnel, la loi limite désormais la durée maximale du délai de déguerpissement à 15 mois, voire 12 mois si le propriétaire vient d'acquérir le bien et a notifié la résiliation endéans les 3 mois de l'acte.

Le juge qui décide d'accorder un sursis devra donc, le cas échéant, en limiter la durée de telle manière à ce que la durée maximale de 12 ou 15 mois à dater de l'envoi de la lettre de résiliation ne soit pas dépassée.

Clairement, les bailleurs et les locataires, mais aussi les juges et les avocats, devront à l'avenir avoir un calendrier à portée de la main.

254. Les cas dans lesquels les locataires pourront encore bénéficier de sursis substantiels seront, à l'avenir, limités, car très souvent de telles demandes ne seront plus recevables en raison du temps qui s'est écoulé depuis l'envoi de la lettre de résiliation ou depuis le début de la procédure.

Le sursis n'aura une utilité réelle que dans les cas où la décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire aura été rendue avec une rapidité exceptionnelle, par exemple parce que le locataire ne s'est pas présenté à l'audience. Ce locataire, à qui l'appel est désormais refusé, pourra encore demander un sursis, voire plusieurs sursis, et avoir ainsi une chance de trouver un nouveau logement.

Dans tous les autres cas de figure, seul un sursis tronqué, d'une durée de quelques semaines, sera probablement possible. On peut d'ailleurs se demander si, dans de nombreux cas, il ne serait pas plus utile que le juge qui ordonne l'expulsion fixe dans son jugement un délai de déguerpissement tenant compte du délai maximal autorisé par la loi, plutôt que de forcer les parties à faire un « tour de manège » supplémentaire pour débattre du sursis.

Notons enfin, évidemment sans le recommander, qu'un locataire « en fin de droits » peut avoir un intérêt à introduire une demande de sursis qu'il sait irrecevable. L'article 18 de la loi prévoit en effet que cette demande aura en tout état de cau-

se un effet suspensif, qui sera maintenu jusqu'au moment où le juge constatera l'irrecevabilité. Ceci n'est pas vrai pour le locataire qui a déjà bénéficié d'une prolongation du délai de résiliation, car d'après l'article 12(3), al. 3, l'article 18 n'est pas applicable à son cas.

Section 4

Procédure

255. La demande de sursis est introduite par une requête qui doit être adressée au juge de paix au plus tard 3 jours avant la fin du délai de déguerpissement fixé dans le jugement si celui-ci est de plus de 15 jours.¹⁷¹

La demande de prolongation doit être formée selon la même forme au plus tard 3 jours avant l'expiration du précédent sursis, si celui-ci est supérieur à 15 jours.

Si la durée du délai de déguerpissement ou du sursis est de moins de 15 jours, la demande est recevable jusqu'au dernier jour.

256. On observe que l'application pratique de cette règle de procédure pourrait être difficile à l'égard des décisions autorisant le déguerpissement forcé du locataire que le juge de paix est amené à prendre sur le fondement de l'article 12(3) de la loi du 21 septembre 2006.

Ce texte n'accorde en effet pas au juge de paix la prérogative de fixer un délai de déguerpissement, mais prévoit simplement une « décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois ».

Certes, on pourrait considérer que, pour l'application de la règle de procédure, le délai à prendre en considération est celui de 6 mois prévu par la loi.

Mais nous avons vu (*supra*, n° 191) qu'il pouvait y avoir des situations où le juge ne prononce la décision autorisant le déguerpissement que bien au-delà du délai de 6 mois. L'expulsion pourrait alors avoir lieu immédiatement et le locataire risque de se faire dire qu'il est forclos à demander encore un sursis.

Nous sommes en attente de la réponse que la pratique donnera à cette interrogation.

Section 5

Modalités financières

257. Jusqu'à présent, la jurisprudence considérait que l'attribution d'un sursis au locataire équivalait à une prorogation du bail. En conséquence, les stipulations du bail, concernant notamment le paiement du loyer et des charges, restaient d'application.

171 Article 18 de la loi du 21 septembre 2006.

La nouvelle loi revient sur cette jurisprudence.

L'article 16, al. 3 de la loi du 21 septembre 2006 énonce en effet que « 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 ».

Pendant la durée du sursis, l'ancien locataire est désormais considéré comme un occupant, « temporairement maintenu » dans les lieux. Il n'est donc plus question d'un loyer, mais bien d'une indemnité.

La loi instruit le juge à fixer le montant de l'indemnité, non pas par référence au bail qui a pris fin, mais eu égard à la perte que subit le propriétaire. On imagine aisément que cela peut signifier une augmentation considérable du montant que l'occupant doit payer, dans le cas notamment où le propriétaire invoquant un besoin personnel est obligé de se reloger.

Section 6

Application des nouvelles règles dans le temps

258. La loi du 21 septembre 2006 ne contient pas de disposition transitoire qui réglerait l'application des nouvelles règles sur les sursis aux affaires qui sont en cours.

Comme la loi du 14 février 1955 a été purement et simplement abrogée, la question a été posée quelle législation s'appliquera aux demandes de sursis introduites depuis le 1^{er} novembre 2006, mais à propos de jugements de déguerpissements rendus sur la base de l'ancienne législation.

259. Pour Georges KRIEGER, c'est la nouvelle loi qui doit trouver application : « L'ancienne loi est abrogée, elle ne réapparaît plus. Le juge devra, lorsqu'il se voit confronté à une demande en sursis à exécution, statuer conformément aux dispositions qui existent au moment de la plaidoirie ».¹⁷²

Ceci aurait un effet néfaste à l'égard d'un nombre non négligeable de locataires qui auraient pu bénéficier d'un sursis sous l'empire de l'ancienne législation mais se trouvent exclus de cette faveur par l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, par exemple en raison de la durée de la procédure, ou parce qu'ils ont fait appel.

260. On doit donc se féliciter que la jurisprudence a pris une orientation différente, fondée sur le constat que la demande de sursis n'est pas une instance nouvelle, régie par la loi applicable au moment où elle est introduite, mais la poursuite de l'instance qui a conduit au jugement de déguerpissement.

¹⁷² Georges KRIEGER, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », *Codex*, n° 7/2006 (Octobre 2006), p. 252.

La décision est motivée comme suit :

« La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2006. Cette loi ne contient pas de dispositions transitoires qui seraient de nature à régler l’application des nouvelles règles sur les sursis aux affaires qui sont en cours.

En effet, l’article 34 de la loi du 21 septembre 2006 a abrogé purement et simplement la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer sans pour autant déterminer la loi applicable aux demandes en sursis introduites après le 1^{er} novembre 2006 mais se rapportant à des demandes en déguerpissement introduites avant l’entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006.

L’article 16 de la loi du 21 septembre 2006 prévoit en son alinéa 1^{er} que le juge de paix peut ordonner à la requête de la partie condamnée au déguerpissement qu’il sera sursis à l’exécution de la décision.

Or, tel que cela résulte également de la formulation de l’article 16 précité, la demande en sursis se rattache directement de par sa cause et son objet au jugement initial ayant prononcé le cas échéant la résiliation du bail et le déguerpissement. Ce n’est pas une demande autonome et elle ne peut se concevoir sans jugement de condamnation au déguerpissement. Elle constitue dès lors la continuation de l’instance ayant ordonné le déguerpissement et n’est pas une instance nouvelle au sens commun aboutissant à une condamnation mais une instance spécifique tendant à accorder le cas échéant par une décision une prorogation du délai de déguerpissement fixé par le jugement initial sur lequel elle se fonde.

Comme la demande en sursis constitue la poursuite de l’instance ayant conduit au jugement de déguerpissement, elle ne saurait être régie par la loi applicable au moment où elle est introduite, mais c’est la loi en vigueur qui a conduit au jugement de déguerpissement fixé par le jugement initial sur lequel elle se fonde. »¹⁷³

Tout se rattache donc au jugement initial et c’est logiquement par rapport à la loi qui s’appliquait au moment où ce jugement a été rendu qu’il faut statuer.

261. Dans une autre affaire, le juge est arrivé à la même conclusion que le droit ancien trouve application, mais en suivant un raisonnement différent :

« L’article 2 du Code civil est à interpréter en ce sens qu’en règle générale, les dispositions de procédure, dont font partie les dispositions ayant trait

173 Justice de Paix de Luxembourg, 6 décembre 2006, Rép. fisc. n° 4706/06.

au sursis à exécution d'une condamnation, sont d'application immédiate et s'appliquent aux instances en cours. L'application immédiate de la nouvelle loi doit toutefois recevoir exception lorsqu'elle aboutirait à perturber à la fois l'ensemble législatif de l'ancienne loi et celui de la nouvelle loi ; dans ce cas, il convient d'appliquer l'ancienne loi au restant d'une procédure entamée à une époque où cette loi était en vigueur.

En l'espèce, la mise en Suvre de cette exception à l'applicabilité immédiate de la loi nouvelle est appropriée. En relevant appel, (le locataire) n'avait aucune raison de penser qu'il se fermerait la voie d'une demande en sursis ultérieure. Ce serait porter atteinte à la sécurité juridique que de décider l'application immédiate de la loi nouvelle, laquelle donne précisément cet effet, imprévu au moment de l'appel, à la décision (du locataire) d'interjeter appel.

Par conséquent, la demande en sursis ne saurait être soumise à la loi nouvelle applicable au moment où la demande fut introduite, mais doit rester régie par la loi qui était en vigueur lorsque le jugement de déguerpissement fut rendu, en l'occurrence aux articles 18 à 20 de la loi modifiée du 14 février 1955 ». ¹⁷⁴

262. Même si le résultat est dans les deux cas favorable au locataire, on observe que les deux raisonnements sont en contradiction évidente, puisque la première décision retient que l'ancienne loi doit s'appliquer parce qu'il s'agit de la poursuite d'une instance, alors que dans la deuxième décision, il est au contraire retenu que le nouveau droit s'applique immédiatement aux instances qui sont en cours. Ce n'est que dans un deuxième temps que le juge retient l'application de l'ancienne législation pour un motif fondé sur la sécurité juridique.

La doctrine et la jurisprudence retiennent effectivement que la loi nouvelle s'applique immédiatement aux situations juridiques qui sont en cours, à condition cependant de ne pas léser des droits acquis. Pour les procès en cours, il faudrait distinguer les lois qui régissent l'activité du juge, qui sont d'application immédiate, ¹⁷⁵ de celles qui concernent les droits des parties, où on applique la loi en vigueur au moment où le droit en question est né. ¹⁷⁶

174 Justice de Paix de Luxembourg, 22 décembre 2006, Rép. fisc. n° 2089/06.

175 « Les lois nouvelles de procédure qui ne contiennent pas de disposition transitoire fixant leur date d'entrée en vigueur sont immédiatement applicables aux procès déjà en cours » (Cour, 12 janvier 1977, *Pas. lux.*, t. 23, p. 526).

176 « Les lois ne disposant que pour l'avenir, le droit lui-même est régi par la loi du jour où a été passé l'acte créateur de ce droit. Tous les effets juridiques produits par la situation envisagée avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle feront partie du domaine de la loi ancienne et on ne saurait les lui arracher sans rétroactivité. Pour l'application du principe de la survie de la loi ancienne en matière contractuelle, il n'y a pas à distinguer entre les lois impératives ou prohibitives et les lois supplétives ; même les premières ne doivent pas s'appliquer aux obligations nées de contrats antérieurs » (Cour, 5 avril 2000, *Pas. lux.*, t. 31, p. 328).

Bien que les auteurs de la loi du 21 septembre 2006 aient choisi d'employer la terminologie usuelle des règles de procédure la demande de sursis est déclarée « irrecevable » il nous semble que les dispositions nouvelles ne sont pas des règles de procédure, mais bien des règles qui changent les conditions de fond auxquelles le locataire peut obtenir un sursis.

Nous pensons donc que la décision du 22 décembre 2006, qui retient l'application immédiate des nouvelles règles comme règles de procédure, est erronée.

Chapitre 3

Autres délais d'exécution

263. En adoptant la loi du 21 septembre 2006, le législateur a clairement voulu exclure le sursis dans un certain nombre d'hypothèses que nous avons résumées.

A côté de la possibilité de demander un sursis dans le cadre de la loi sur le bail d'habitation, il existe d'autres dispositions légales que l'occupant pourrait essayer d'invoquer comme dernière planche de salut.

Section I

L'article 1244 du Code civil

264. Il s'agit d'abord de l'article 1244 du Code civil. Cette disposition, datant de 1804, permet au juge de décréter un moratoire au profit d'un débiteur méritant : « Les juges peuvent, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites ».

Bien que cet article paraisse ne concerner que les dettes de sommes, il est admis qu'il a une portée générale et concerne aussi les obligations de donner ou de faire.

La jurisprudence luxembourgeoise récente refusait d'accorder le bénéfice de cet article aux locataires, en faisant valoir que la loi du 14 février 1955 organisait à leur profit un régime spécifique, excluant l'application du droit commun.¹⁷⁷

Comme il y a désormais des situations où le locataire se voit refuser la possibilité de demander un sursis, il se pourrait que ce texte ancien redevienne d'actualité dans des cas extrêmes.

¹⁷⁷ Pour une discussion de cette jurisprudence, qui n'est pas unanime, voy. Marianne HARLES, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 380.

Section 2

***La loi du 18 mars 1915
concernant la protection des débiteurs***

265. La loi du 18 mars 1915 concernant la protection des débiteurs domiciliés dans le Grand-Duché est un autre texte ancien qui ne reçoit que rarement application.

L'article 1^{er} de cette loi prévoit qu' « indépendamment de la faculté leur accordée par l'art. 1244 du Code civil, les juges pourront, en toute matière, et quel que soit le titre du créancier, en vertu d'une décision non susceptible de recours à constater par simple note au plume, surseoir à la continuation de toutes poursuites contre des débiteurs dont la situation leur paraîtra mériter cette faveur. Le sursis sera, suivant les circonstances, prorogé à l'expiration de chaque délai pour lequel il a été accordé ».

Ce texte a également une portée générale. Il pourrait également recevoir application, en dépit d'une jurisprudence forgée sous l'empire de l'ancienne législation qui exclut la matière du bail à loyer.¹⁷⁸

178 Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 21 octobre 1959, Bull. Laurent, II, 152.

MODELE D'UN CONTRAT DE BAIL A LOYER

(recommandé par l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs - ULC)

CONTRAT 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 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 huissier de justice.

Modèle d'un contrat de bail à loyer

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 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 _____ le décompte des frais à sa charge.

- au moins tous les 6 mois
- 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.

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 soit 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.

Modèle d'un contrat de bail à loyer

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)

MODELE D'UN ETAT DES LIEUX

Locataire _____

Adresse _____

Logement n° _____

Date de sortie / d'entrée _____

Bailleur _____

Adresse _____

CONSTATATIONS

Cuisine

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Evier	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> fissuré	<input type="checkbox"/> ébréché	_____
Meuble	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Tables de travail	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Robinet mélangeur	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Chauffe-eau élect./ gaz	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Ventilation	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

W.C. séparé ou dans s-d.b.

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Cuvette	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> fissurée	<input type="checkbox"/> ébréché	<input type="checkbox"/> entartré _____
Mécanisme de chasse	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Lunette	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Robinet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Ventilation	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____

Modèle d'un état des lieux

Salle de bains

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Baignoire / Bac de douche	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> ébréché(e)		_____
Robinet mélangeur	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Lavabo simple / Douchette	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> fissuré(e)	<input type="checkbox"/> ébréché	_____
Robinet du lavabo	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Chauffe-eau électr. / Gaz	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Applique électrique	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Ventilation	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____
Barre de douche	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassée		_____
Miroir	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé		_____

Autres équipements / modifications

Radiateur électr.				_____
Porte-papier WC				_____
Porte-essuie				_____
Crochets				_____

Entrée dégagement

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte d'entrée / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Sonnette électr.	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Interphone / Ouvre porte	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____

Séjour

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

Chambre à coucher 1

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

Chambre à coucher 2

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

Chambre à coucher 3

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

Chambre à coucher 4

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

Modèle d'un état des lieux

Plinthes bois /	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais état	<input type="checkbox"/> à débarrasser	_____
Carrelage				
Tablettes de fenêtres	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Interrupteurs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Prises de courant	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Prises TV / Fusibles	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Radiateurs / Vannes thermo.	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Loggia – Balcon	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais état		_____
Cave – Cellier	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais état	<input type="checkbox"/> à débarrasser	_____
Grenier – Débarras	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais état	<input type="checkbox"/> à débarrasser	_____
Clés	<input type="checkbox"/> rendues	<input type="checkbox"/> manquantes		_____
Boîtes à lettres / clé	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> 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)

Bibliographie

« Bail à loyer – La nouvelle législation », Brochure publiée par le ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, Département du Logement, 2006.

BILTGEN François et KRIEGER Georges, « Le nouveau bail d'habitation – Application pratique », Ed. Saint-Paul, Luxembourg, 2006.

BOUR Jean, « La législation et la jurisprudence actuelles sur le bail à loyer », Feuille de liaison de la Conférence St-Yves, n° 53 (1982), p. 5 à 22.

BOUR Jean, « La loi modifiée du 14 février 1955 en matière de baux à loyer », Bulletin François Laurent, n° 3/1989, p. 1 à 98.

HARLES Marianne, « Le bail à loyer. Compte-rendu de jurisprudence », *Pas. lux.*, t. 31, p. 289 à 408.

KRIEGER Georges, « Quelques réflexions critiques au sujet de la nouvelle loi sur le bail d'habitation principale », *Codex*, n° 7/2006, p. 246 à 252.

KRIEGER Georges, « Le bail commercial », Ed. Promoculture, Luxembourg, 1997.

LIESCH Léon, « Le bail à loyer – Commentaire pratique de la loi du 14 février 1955 », 2^e éd., Imprimerie Hermann, Luxembourg, 1972.

MARGUE Georges, « Appréciations critiques sur la législation actuelle concernant le bail à loyer », Feuille de liaison de la Conférence St-Yves, n° 53 (1982), p. 5 à 22.

Index alphabétique

Les numéros renvoient aux paragraphes

A cte authentique	46	Commission des loyers	56, 66, 70
Acte sous seing privé	15, 107	Décompte	65 et 66, 71, 225
Affectation des locaux	5, 23 et 24, 123	Délai	66, 71, 227
Aide à domicile	208	Forfait	67 à 69
Aide au logement	7, 90	Logement social	7
Animaux	123	Modalités de paiement	63 et 64
Appel	57, 82, 197, 201 et 202, 250 à 252	Non-paiement	105, 108, 111, 118
Arbitrage	71, 82 et 83	Chauffage	89, 114, 117
Assurance	145, 206	Cheminée	112 et 113
Astreinte	109	Clause diplomatique	13, 212
Autorité de chose jugée	75	Clés	85, 89, 94, 104, 224
		Collège des Bourgmestre et Echevins	24, 56, 58, 79
B aïl		Commission des loyers	
Bail authentique	15, 107	Généralités	3, 11, 41, 46, 50, 54, 78
Bail commercial	5, 23 et 24	Arbitrage	71, 82 et 83
Bail de plus de neuf ans	28, 29	Charges	56, 66, 70
Bail d'habitation 2, 5 et 6, 8, 23, 26 et 27, 34, 111, 148		Compétences	80 à 83, 97
Bail écrit	12 à 14, 15, 20, 25, 107	Fixation du loyer	56
Bail mixte	5	Organisation	79
Bail verbal	12 à 14, 22	Procédure	53 à 58
Définition	1	Régime transitoire	63, 79
Durée du bail	13 et 14, 22	Visite des lieux	56
Interprétation du contrat	22	Commune	24, 56, 79, 240 à 242
Besoin personnel		Congé verbal	161
Généralités	140 et 141, 155, 158 à 205, 229 à 240, 245, 248 et 249	Constat <i>voir</i> : <i>Etat des lieux</i>	
Déguerpissement	172 à 175, 178, 185, 188, 190 et 191, 194, 196 à 198	Contrat de bail <i>voir</i> <i>Bail</i>	
Motivation	161, 164 et 165, 168	Copropriété	51, 65, 124, 226
Parents du bailleur	158	D éguerpissement	228 à 243
Preuve	199 et 200	Décès d'une partie	127 à 136
Bourgmestre	91	Déguerpissement	228 à 243
		Délais	
C apital investi		Généralités	3, 182 à 184
Généralités	35 à 48	Augmentation de loyer	54 et 55, 60 et 61
Accord des parties	49 et 50	Décompte des charges	66, 71, 227
Coefficients de réévaluation	44	Délai de conservation des meubles	242
Preuve	39 à 42	Délai de construction	17
Prix de vente de l'immeuble	46 à 48	Délai de déguerpissement	172 à 175, 178, 185, 188, 190 et 191, 194, 196 à 198, 249, 255
Vétusté	45	Délai de préavis	12, 135, 156, 204, 209
Caution <i>voir</i> : <i>Garantie locative</i>		Délai de procédure	160, 170, 191
Cession de bail	146 à 149	Délai raisonnable	192
Charges locatives		Expulsion	228 à 243
Généralités	62 à 71	Formalité de l'enregistrement	25
Avances	63 et 64, 70, 81	Pouvoirs du juge	185 à 198, 230
Charges communes	65	Privilège du bailleur	109

Prolongation du délai	170 à 174, 186 à 189	J ouissance paisible	116, 118 à 125
Réclamation contre l'état des lieux	88	J uge de paix	
Saisine de la commission des loyers	57	Charges	71
Sursis à déguerpissement	4, 9, 172, 190, 244 à 262	Interprétation du contrat	22
Tableau synoptique des délais	181	Fixation du loyer	57
Délai de 3 mois à partir de la vente	177 et 178, 183	Mesures provisoires	96, 117
Délivrance du bien loué	84, 85 à 87	Non-paiement du loyer	97 à 104
Départ du locataire	118, 130 à 136	Saisie	15, 99
Dépôt de meubles	241 à 243	Sursis	7
Destination du bien loué	5, 23 et 24, 123		
Destruction du bien loué	142 à 145	L ogement de luxe	51 et 52, 152 et 153
Dol	165	Logement meublé	6, 16, 22, 94
Droit de visite	120	Logement social	7
Durée du bail	13 et 14, 22	Loi du 21 septembre 2006	
		Champ d'application	5 à 9
E ffet immédiat de la loi	10 et 11, 59 à 61, 203, 258 à 262	Entrée en vigueur	10 et 11, 59 à 61, 203, 258 à 262
Enregistrement	25 à 27	Loyer	
Entretien du bien loué	36, 45, 62, 86 et 87, 95, 112 à 115, 142, 143 à 145, 207, 215 et 216, 221, 226	Généralités	19 à 21
Etat des lieux	13, 74, 87, 92 à 94, 220 à 224	Adaptation en cours de bail	53 à 61
Expertise	21, 40 à 42, 56, 92, 117 et 118, 207	Capital investi	35 à 48
Expulsion	228 à 243	Coefficients de réévaluation	44
		Définition	33
F aillite	30, 137 et 138	Délais	54 et 55
Fait d'un tiers	121	Garantie locative	72 à 77, 92, 95, 97, 99, 104, 105, 206, 225, 227
Feu <i>voir: Incendie</i>		Intérêts de retard	100
Forfait pour charges	67 à 69	Modalités de paiement	22, 95 et 96
		Modification du loyer	53 à 61
G arantie		Montant du loyer	19 à 21
Garantie du fait d'un tiers	121	Non-paiement du loyer	97 à 104
Garantie du fait personnel	120	Obligations du locataire	95
Garantie des vices de la chose	86, 122	Plafonnement des loyers	34, 49 à 52
Garantie bancaire <i>voir: Garantie locative</i>		Prescription	101
Garantie locative	72 à 77, 92, 95, 97, 99, 104 à 106, 225, 227	Privilège du bailleur	106 à 111, 138
		Prix de vente de l'immeuble	46 à 48
H abitation 5 et 6, 8, 23 et 24, 36, 46, 88 à 91, 110, 112, 121, 125, 145, 151, 158, 203		Réduction du loyer pour travaux	116
Huissier	15, 83, 117, 198, 220, 222, 228, 232 à 243	Rétention du loyer	102, 117 et 118
		Travaux d'amélioration	36 à 38
I meuble en voie de construction	17	Vétusté	45
Incendie	89, 143 à 145	M eubles	6, 84, 94 et 95, 99, 106, 108, 238, 241 à 243
Indemnité d'indisponibilité	207	Modifications au bien loué	24, 126
Indemnité d'occupation	217, 219, 257	Motif grave et légitime	139, 156, 203, 208 et 209, 231
Indemnité de relocation	207, 211	N ettoyage	45, 113, 221
Indivision	32	Non-occupation des lieux par le bailleur	165
Interprétation du contrat	22	Non-rétroactivité	10 et 11, 59 à 61, 203, 258 à 262
		Notaire	15, 107

Index alphabétique

Objet du bail		Préavis	156, 204, 209
Description du bien loué	16 à 18	Résiliation de commun accord	154
Destination du bien loué	5, 23 et 24, 123	Résiliation dolosive	165
Immeuble en voie de construction	17	Résiliation en cas de faillite	138
Obligations du bailleur	85 à 87	Résiliation par le bailleur	155 à 209
Obligations du preneur		Résiliation par les héritiers du locataire	131
Obligation d'entretien	36, 45, 62, 86 à 87, 95, 112 à 115, 142, 143 à 145, 207, 215 et 216, 221, 226	Résiliation par le locataire	60, 86, 118, 210 à 213
Obligation de meubler	6, 84, 95, 109	Résiliation pour besoin personnel	140 et 141, 155, 158 à 205, 229 à 240, 245, 248 et 249
Obligation de payer le loyer	95	Résiliation pour faute du locataire	204 à 207
Occupation paisible	116, 118 à 125	Résiliation pour motif grave et légitime	139, 156, 203, 208 et 209, 231
Ordonnance de paiement	111	Résiliation prématurée	184
Parties communes	62, 117, 121, 124	Vente du bien loué	139 à 141
Personnes vivant avec le locataire	130 à 136, 217 et 218	Résolution judiciaire du bail	
Preuve		Résolution pour faute du locataire	204 à 207
Expertise	21, 40 à 42, 56, 92, 117 et 118, 207	Résolution pour non-paiement du loyer	99
Preuve des stipulations du bail	12 et 13	Résolution pour travaux non autorisés	126
Preuve du capital investi	39 à 42	Responsabilité	115, 121, 144, 181, 222
Preuve du loyer convenu	21	Restitution des lieux	75, 84, 143, 214 à 224
Privilège du bailleur	106 à 111, 138	Saisie des meubles	106, 108 à 111, 138
Procédure		Salubrité du logement	88 à 91
Commission des loyers	53 à 58	Sous-location	123, 138, 146 à 149
Expulsion	228 à 243	Succession	31 et 32, 127 à 136, 176
Juge de paix <i>voir : Juge de paix</i>		Surface habitable	88 à 91
Prorogation du bail	151 à 153	Sursis à déguerpissement	4, 9, 172, 190, 244 à 262
Reconstruction	142 à 145	Tapage	123
Règlement de copropriété	124	Titre autorisant l'expulsion	231, 237
Remise des clés	85, 104	Transcription du bail	28
Réparations	37, 45, 62, 86, 108, 112 à 114, 116, 117, 142, 145	Transformations du bien loué	24, 126
Résidence secondaire	6	Travaux d'amélioration	36 à 38
Résiliation du bail		Travaux urgents	116
Clause diplomatique	13, 212	Vente du bien loué	46 à 48, 139 à 141, 175 à 181
Délai de résiliation	172 à 175, 178, 185, 188 à 191, 194, 196 à 198, 249, 255	Vétusté	45, 113
Forme du congé	160 à 167, 204 et 205, 209	Visite des lieux	56, 120



L'auteur

Diplômé de l'Université catholique de Louvain et de la London School of Economics, M^e Marc THEWES a été admis au Barreau de Luxembourg en 1991. Depuis 1995, il est associé au sein de l'étude THEWES & REUTER.

Marc THEWES est l'auteur de nombreuses publications et Chargé de cours à l'Université du Luxembourg.

Éditée par l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs en collaboration avec la Chambre de Travail et la Chambre des Employés Privés



www.ak.lu



www.cepl.lu



www.thewes-reuter.lu



UNION LUXEMBOURGEOISE DES CONSOMMATEURS
NOUVELLE ASBL
www.ulc.lu

ISBN: 978-2-9599738-0-2



9 782959 973802