

Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Exposé des motifs

Le programme gouvernemental 2018-2023 prévoit notamment que la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation « sera complétée par des dispositions simplifiant la sous-location et la colocation ». En outre, pour améliorer la situation des locataires, il est prévu de mettre en place un système « qui garantira que les frais d'agence encourus lors de la signature d'un contrat de location ne soient pas imputés unilatéralement aux locataires. (...) La législation existante sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers et de renforcer le rôle et les compétences des commissions de loyers ».

1. Introduction

a. Le « taux d'effort » des ménages pour se loger a augmenté considérablement

Mieux contrôler l'évolution des loyers et des charges locatives est en effet indispensable face à l'évolution du marché locatif au courant des vingt dernières années au Grand-Duché de Luxembourg.

Ainsi, les résultats d'une étude réalisée par le LISER pour l'Observatoire de l'Habitat¹ révèlent que 45 % des ménages du quintile inférieur (20 % de la population qui disposent des niveaux de vie les plus bas) sont locataires au taux du marché. L'évolution des loyers les touche donc particulièrement. Parmi eux, la part des ménages dépensant plus de 40 % de leur revenu disponible pour le logement est passée de 41,7 % en 2010 à 63,9 % en 2018. Ceci correspond à approximativement 14.000 ménages en 2018.

Pour les locataires au taux du marché du 2^e quintile, la part des ménages dépensant plus de 40 % de leur revenu disponible pour le logement est passée de 9,8 % en 2010 à 26,8 % en 2018, soit environ 4.000 ménages en 2018.

En additionnant les deux premiers quintiles des ménages les moins aisés, ce sont environ 18.000 ménages locataires au taux du marché dépensant plus de 40 % de leur revenu disponible pour leur logement en 2018.

La hausse continue des loyers au cours des deux dernières décennies a, à côté de l'augmentation du montant global des garanties locatives, comme conséquence que l'accès au logement locatif du marché privé devient de plus en plus difficile au Grand-Duché pour les catégories de personnes ayant des revenus faibles ou modérés.

En effet, au début du bail, un locataire se trouve souvent dans l'obligation de dépenser en un seul coup un montant de 5 mois de loyer (commission d'agence et TVA, garantie locative, premier loyer à payer d'avance) ainsi que les frais de déménagement et d'assurance pour

¹ Note n°25 de l'Observatoire de l'Habitat sur « L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018 » (juillet 2020).

accéder à un logement locatif. En même temps, la garantie d'une location précédente est rarement libérée et remboursée immédiatement à la fin du bail.

Face à des taux d'effort croissants dépassant souvent les 40% du revenu disponible d'un ménage, avancer 5 mois de loyer d'un coup revient à un montant équivalent à plus de deux mois de revenus, pour des ménages dont les revenus dépassent à peine le salaire social minimum.

Or, comme les propriétaires-bailleurs profitent de la hausse substantielle des prix sur le marché du logement - alors que d'autres formes d'investissement ne rapportent pas un tel taux annuel de revenu (jusqu'à 5% du capital investi) - et comme il y a à l'heure actuelle une pénurie de logements locatifs sociaux ou à coût modéré au Grand-Duché, il est particulièrement important d'assurer une protection de la partie économiquement faible au contrat de bail, à savoir les locataires.

b. Contexte

Le 15 novembre 2016 a été déposée la *proposition de loi n°7094 portant modification de la loi de 2006 sur le bail à loyer* (auteur: M. David Wagner) ayant pour objectif de faciliter l'accès au logement locatif en interdisant au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière, excepté le cas où le locataire est à l'origine de l'intervention, et en baissant le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire de 3 à 1 mois de loyer. Dans son avis du 17 mars 2017, le Conseil d'Etat a cependant noté que la disposition de la proposition de loi « *limite la commission pour les locataires privés sans préciser le contexte susceptible de donner lieu à une rétribution ni les prestations qui sont visées* », et a émis une opposition formelle: « *Dans la mesure où la disposition établit une restriction à la liberté de commerce et professionnelle du secteur immobilier, le libellé devra toutefois préciser, sous peine d'opposition formelle, tant le contrat visé que les parties et les prestations* ». Selon la lecture du Conseil d'État, la proposition de loi se rapporte exclusivement aux contrats régis par la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d'Etat a suggéré d'adopter le libellé de la loi française (article 5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, tel que modifié par les lois L.2014-366 du 24 mars 2014, L.2017-86 du 27 janvier 2017 et L.2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au vu de la pénurie de logements locatifs à coût modéré au Luxembourg, pour mettre certains locataires en mesure d'accéder à un logement locatif privé, le Gouvernement avait introduit en 2004 une *aide étatique au financement de garanties locatives* - en quelque sorte une avance par l'Etat du montant de la garantie locative que le candidat-locataire ne peut pas produire au moment de la conclusion du bail, faute de fonds financiers suffisants, et que celui-ci accepte d'épargner endéans un délai déterminé - afin de lui permettre de régler la garantie locative. Au vu du faible succès de l'aide, les critères d'éligibilité de cette aide ont été revus et modifiés avec effet au 1^{er} janvier 2020. Ainsi, le ménage demandeur ne doit plus justifier obligatoirement de 6 mois de revenus réguliers au moment de la décision pour être éligible à l'aide, mais uniquement de 3 mois de revenus. De plus, le taux d'effort consacré au paiement du loyer - sans les charges locatives - doit être maintenant inférieur à 40% (au lieu d'un tiers auparavant) du revenu du ménage.

Il est vrai que cette aide facilite l'accès à un logement locatif, mais les conditions d'octroi de l'aide sont telles que seulement certaines catégories de locataires ayant de faibles revenus y sont éligibles.

Au vu de ces constats et comme prévu dans l'accord de coalition, le Gouvernement entend améliorer la situation des locataires - et entre autres leur accès à un logement locatif du marché privé - par plusieurs modifications légales à apporter à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

2. Les éléments clés du projet de loi

a. Mieux encadrer les frais d'agence et la garantie locative

Tout d'abord, au vu des expériences de la pratique, il s'est avéré que dans beaucoup de cas - probablement dans la grande majorité des cas - où une agence immobilière fut chargée de trouver un locataire pour un logement donné, le bailleur oblige le locataire à payer au début du bail - à part une garantie locative et le premier loyer - également les frais de l'agent immobilier, et même si l'intervention de ce commerçant a été commandée uniquement par le bailleur. Ainsi, il convient de légiférer en la matière et de prévoir l'obligation de partager équitablement - donc 50/50 - les frais de commission d'agence immobilière entre le bailleur et le locataire.

De plus, il convient de réduire le montant légal maximum de la garantie locative de 3 à 2 mois de loyer (sans inclure les charges): deux mois de loyer sont jugés suffisants pour garantir les obligations découlant du contrat de bail.

En fin de bail, si tous les loyers et charges dus ont été payés par le locataire et si aucune dégradation n'est constatée par le bailleur au moment de la remise des clés, il semble normal que le bailleur rende sans délai le montant de la garantie locative au locataire. Comme la pratique a montré qu'il y a même dans cette hypothèse souvent un désaccord entre les parties sur la date de restitution de la garantie, le texte sous projet introduit des modalités précises concernant la restitution de cette garantie en fin du bail, ainsi qu'une sanction en cas de non-respect des délais prescrits par la loi.

b. Faciliter la colocation et renforcer les droits des parties contractantes

A l'heure actuelle, il n'existe pas encore de dispositions légales spécifiques à la colocation au Grand-Duché, contrairement à nos pays voisins.

Promouvoir la colocation répond à une demande croissante de personnes qui désirent vivre ensemble et partager la vie quotidienne dans un logement commun sans former nécessairement une communauté domestique ou une famille au sens traditionnel du terme. La colocation peut dès lors être un mode vie qui évite la solitude aux personnes vivant seules, qui fait partager les coûts d'un logement entre plusieurs personnes et qui permet donc de choisir un logement plus spacieux, par exemple avec un jardin, tout en ayant une charge locative raisonnable.

La colocation est dès lors une réponse adéquate face à un stock important de logements spacieux, de communautés domestiques qui s'individualisent de plus en plus et la nécessité d'user des logements et des ressources disponibles de façon plus économe.

En même temps, la colocation bien organisée permet au bailleur de disposer d'une plus grande stabilité des revenus locatifs et d'un meilleur rendement de son bien loué.

La colocation - qu'il ne faut pas confondre avec la sous-location - est la location par plusieurs locataires d'un même logement par le biais d'un contrat de bail unique dans lequel les locataires sont solidairement tenus au regard de leurs obligations vis-à-vis du bailleur.

Il y a également lieu de distinguer la colocation de la location de chambres - meublées - c'est-à-dire du cas d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs logements ou chambres loués par un bailleur individuellement à des locataires non liés par un contrat de bail unique.

La colocation prend de plus en plus d'ampleur depuis ces dernières années au Grand-Duché, et ceci notamment à cause des loyers élevés respectivement la présence d'une université à Esch-Belval - au début situé à Luxembourg - dans les deux grandes villes du pays, en l'occurrence Luxembourg et Esch-sur-Alzette. D'autres raisons principales sont la pénurie du parc locatif (notamment social) et la mobilité accrue des étudiants, salariés (en déplacement professionnel) et personnes seules/seniors.

Le fait de vivre à plusieurs personnes dans un même logement sous forme de colocation a plusieurs avantages, aussi bien pour les colocataires que pour le bailleur:

- pour les colocataires:
 - o minimiser les coûts du loyer en divisant celui-ci entre les colocataires (donc un loyer plus abordable);
 - o disposer d'un espace de vie plus grand (p.ex. maison partagée entre plusieurs jeunes);
 - o la vie en communauté (entre personnes ayant le plus souvent aucun lien familial);
- pour le bailleur:
 - o bénéficiant du cumul des revenus de ses colocataires, et donc de plusieurs sources lui permettant de s'assurer du paiement du loyer et des charges,
 - o en raison de la solidarité entre les colocataires, il bénéficie d'une protection supplémentaire, car la répartition des risques de défaut de paiement du loyer est ainsi mieux répartie: en cas de problème, le bailleur peut s'adresser à celui qui est le plus solvable, à charge pour celui-ci de s'arranger avec les autres par la suite.

Le texte proposé pour la colocation s'inspire de la législation applicable en Belgique (région de Bruxelles-Capitale et de Wallonie) et en France.

Il s'agit de mettre en place une variante au bail à loyer classique dans laquelle les colocataires signent un pacte de colocation avant de signer ensemble avec le bailleur le contrat de bail de colocation. Le pacte de colocation permet de régler l'essentiel des questions récurrentes par rapport au bail et précise la solidarité des locataires face au bailleur. En même temps, le contrat de colocation permet au bailleur de connaître à tout moment l'identité des membres de la colocation et un changement d'un des membres de la colocation ne peut pas avoir lieu sans l'accord du bailleur.

Le concept de la colocation est par ailleurs totalement neutre par rapport à des notions urbanistiques telles que « maison unifamiliale » ou « appartement » respectivement des notions de « ménage » ou de « communauté domestique ». Une colocation ne change dès lors pas la nature ou le type du logement, et ne réunit pas automatiquement ses membres dans une même communauté domestique.

La colocation étant cependant une forme de location à usage d'habitation, la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation est applicable à la colocation.

c. Préciser les modalités de détermination du capital investi

Il est utile de maintenir la règle du plafond du loyer annuel fixé à 5% du capital investi dans le logement, qui est en vigueur depuis 1955. Toutefois, au vu des pratiques du marché immobilier et des imprécisions du texte en vigueur révélées par certaines décisions de justice récentes, il convient de préciser et de renforcer certaines dispositions relatives au capital investi dans le logement donné en location, prévues notamment aux paragraphes 3 et 4 de l'article 3 de la loi de 2006, en rendant la règle plus transparente vis-à-vis des locataires, et, par conséquent, vis-à-vis des commissions du loyer et des juges de paix statuant sur recours.

Les modifications principales sont les suivantes:

- Le capital investi détermine le plafond maximal du loyer annuel, tel que fixé par l'article 3 de la loi de 2006². Afin d'assurer une meilleure information des bailleurs et des locataires, il est proposé d'introduire une obligation d'insérer dorénavant dans le contrat de bail écrit que le loyer demandé est déterminé de façon à respecter le plafond légal. Cette obligation ne sera cependant applicable que pour tous les nouveaux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi en projet. Le contrat de bail écrit devra également renseigner les parties contractantes de la possibilité de saisir la commission des loyers - conformément à l'article 8 de la loi de 2006 - en cas de désaccord.
- Le capital investi est décoté si « *la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, (...) de 2 % par période de deux années supplémentaires* ». Même si les termes de la loi sont précis et renvoient au moment de la construction du logement, il s'avère qu'en pratique, nombreux sont les bailleurs qui appliquent le moment de l'acquisition du logement pour déterminer le moment à partir duquel la décote doit être appliquée. Il est dès lors proposé de préciser que le délai de 15 ans commence à courir à partir du jour de première occupation du logement, peu importe le moment où le bailleur en a acquis la propriété.
- Finalement, il est proposé de préciser la procédure applicable dans les cas où le capital investi ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives du bailleur, et si les conditions suivantes sont remplies:
 - 1) s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer;
 - 2) si l'évaluation de l'expert nommé pour déterminer le capital investi respectivement la présomption prévue à l'article 3, paragraphe (4), alinéa 2, de la loi de 2006 est contestée; et si
 - 3) cette contestation émane de la partie qui prouve que l'évaluation ou la présomption ne saurait manifestement correspondre au capital réellement investi par le propriétaire-bailleur.

Dans cette hypothèse bien particulière, le capital investi au sens de l'article 3, paragraphe (4), alinéa 3, n'est pas la « *valeur marchande comparable* » du terrain et du logement à l'heure actuelle, comme le texte actuel - imprécis - a été interprété récemment dans le cadre d'une affaire en justice, par le biais d'une « *fiction juridique* » (JP Luxembourg, 18-06-2020, n°1523/20): selon le juge, la commission des loyers et le juge de paix peuvent dans un tel cas « *procéder à cette évaluation en se basant sur la réalité du marché immobilier (valeur marchande), sans tenir compte des critères légaux du capital investi* », ce qui n'est cependant pas la volonté du législateur. Avec une telle interprétation, il serait presque certain que plus aucun bailleur d'un logement ancien ne produirait des pièces justificatives - même si existantes - dans le cadre d'une affaire de fixation de loyer devant la commission des

² Art. 3.- (1) La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.

loyers ou devant le juge de paix, afin d'obtenir le maximum de loyer possible pour son logement, et ceci même s'il n'a rien ou peu investi dans ce logement depuis qu'il en est devenu propriétaire. Afin d'éviter de telles interprétations, il convient de préciser la procédure prévue par le paragraphe 4 de l'article 3 de la loi de 2006, afin que sur base des faits et éléments concrets de chaque cas d'espèce, une décision avec un loyer conforme à l'intention du législateur puisse être obtenue en cas de litige.

En l'absence de pièces justificatives de la part du bailleur, il est évidemment difficile - voire même impossible - pour une commission des loyers de déterminer le capital investi en fonction de certains critères, comme le prévoit encore le texte actuel de l'article 3, paragraphe 4, alinéa 3. Si on se trouve en plus dans l'hypothèse où l'évaluation de l'expert - chargé par la partie la plus diligente - respectivement le prix d'acquisition indiqué dans l'acte notarié translatif de propriété est sérieusement contesté au sens de l'alinéa 3, alors il semble utile et même nécessaire de préciser dans le texte que la commission des loyers puisse elle-même charger un expert d'une évaluation du capital investi, réévalué et décoté, et ceci surtout dans le cas où tous les autres éléments du dossier sont jugés insuffisants afin de pouvoir faire une détermination objective et adéquate du capital investi, et donc du loyer à payer par le locataire ayant loué le logement faisant l'objet du litige.

L'expert assermenté en bâtiment devra alors respecter les critères prévus par le nouveau texte en projet. Tout d'abord, le capital investi doit être déterminé par rapport à la valeur du terrain et du logement à la date où le bailleur en a acquis la propriété, avant d'être réévalué et, le cas échéant, décoté. Ensuite, l'expert doit tenir compte du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, de la qualité de l'équipement et de la finition du logement au moment de l'évaluation.

Sur base des conclusions de cet expert et de toutes les autres pièces et informations communiquées dans le cadre de l'affaire, la commission des loyers - et le juge de paix en cas de recours - fixera le loyer du logement faisant l'objet du litige.

d. Préciser le plafond du loyer en cas de location de logements meublés, et notamment de chambres meublées

Il semble normal et évident que la règle de plafonnement des loyers prévue par la législation spéciale sur le bail à usage d'habitation - le loyer annuel maximal étant légalement limité à 5% du capital investi (réévalué et décoté le cas échéant) dans le logement - s'applique également en cas de colocation ou en cas de location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs logements ou chambres loués par un bailleur individuellement à des locataires non-liés par un contrat de bail unique. Le nouveau texte proposé entend ainsi réduire les abus constatés lors de contrôles de baux de chambres meublées au cours des dernières années. En effet, dans certains cas, des loyers exorbitants ont été demandés à des locataires de telles chambres.

Ainsi, la pratique a montré que certains bailleurs peu scrupuleux exigent un loyer annuel compris entre 8% et presque 10% du capital investi pour des logements qui ne disposent que d'un ameublement minimum et de peu de valeur en se prévalant dans ce contexte de la disposition légale sur les logements meublés.

Pour éviter à l'avenir de telles pratiques inacceptables, il est jugé utile de supprimer l'article 4 de la loi de 2006 relatif au plafond fixé pour le loyer des logements meublés et d'ajouter à l'article 3 de la loi de 2006 la précision que les frais de l'ameublement - qui ne dépassent pas une certaine ancienneté (10 ans) - peuvent être pris en considération pour le calcul du montant total du loyer à payer par le locataire. A côté du loyer proprement dit, le bailleur pourra donc

demander un supplément de loyer pour l'usage du mobilier garnissant le logement qu'il donne en location, mais dans les limites fixées par la loi.

Au cours des dernières années, il arrive de plus en plus que le bailleur offre à chacun de ses locataires - ou colocataires - des services additionnels, par exemple des services de conciergerie (nettoyage de la partie privative par une femme de ménage, échange régulier des draps de lit, fourniture de produits d'hygiène et de nettoyage, etc.). Dans une telle hypothèse, le contrat de bail signé entre parties - peu importe si à longue ou à courte durée - devra à l'avenir opérer une claire distinction entre le montant du loyer et le montant de tout autre service additionnel faisant partie intégrante d'une location à usage d'habitation (ou uniquement optionnel), qu'il ne faut pas confondre avec le montant des avances sur les charges locatives « classiques », qui sont à lister d'une manière détaillée dans le décompte annuel des charges.

Les nouvelles mesures permettront de réduire les abus et d'augmenter la transparence de certains contrats de bail et, par voie de conséquence, des offres pour telles locations sur le marché locatif privé.

e. Abolir la notion de logements de luxe

A part les difficultés rencontrées dans la pratique en relation avec l'application de la notion de logements de luxe, au vu de l'évolution des loyers et des prix de construction et d'acquisition des logements sur le marché immobilier national ainsi que de la qualité et du confort général des logements construits au Grand-Duché de Luxembourg de nos jours, il semble opportun et utile de supprimer dans la loi les dispositions relatives aux logements de luxe, qui n'ont plus de raison d'être.

f. Préciser la qualification du contrat de bail en cas de prorogation du bail

Le législateur de 2006 a voulu que le bail prorogé devient un bail à durée indéterminée.

Or, le texte de la loi de 2006 ne reflète malheureusement pas clairement l'intention du législateur à cet égard, et la jurisprudence a ainsi interprété le texte de la loi d'une manière restrictive, dans le sens que le bail prorogé reste un bail à durée déterminée, et ceci à toute échéance - annuelle - subséquente du bail. Le texte actuel n'est ainsi pas cohérent avec le droit commun et les autres dispositions de la loi de 2006 relatives à la durée du bail. Il convient donc de clarifier le texte de la loi sur ce point.

g. Préciser certaines dispositions concernant les commissions des loyers

Finalement, il a été constaté au cours des douze derniers mois que de plus en plus d'affaires de fixation du loyer portées devant des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants qui n'ont pas pu siéger - et encore à l'heure actuelle - en raison de la vacance de l'un ou des deux assesseurs.

Au vu de la jurisprudence récente et comme la procédure d'élection d'un ou de plusieurs nouveaux assesseurs peut, le cas échéant, durer plus longtemps que le délai de 3 mois endéans lequel la commission doit - conformément à l'article 9 de la loi - rendre sa décision à partir de la transmission d'une requête à la commission, il est jugé indispensable de préciser le texte actuel de la loi afin de permettre la saisine directe du juge de paix dans les cas où une commission des loyers communale ou intercommunale ne peut pas siéger - et prendre une décision - en raison de la vacance d'un de ses membres assesseurs.

Texte du projet de loi

Art. 1^{er}. Il est inséré après le chapitre I^{er} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil un nouveau chapitre *Ibis* libellé comme suit:

« Chapitre *Ibis*. - De la colocation

Art. 2bis

La colocation désigne la location d'un même logement par plusieurs locataires, appelés colocataires, qui optent, avec l'accord exprès du bailleur, pour l'application des règles spécifiques de la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 2sexies, et formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur au moment de la conclusion initiale du contrat. Le logement pris en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire qui soit commun à tous les colocataires.

La location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un partenariat tel que prévu par la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats n'est pas à considérer comme une colocation.

Sous réserve des règles spécifiques prévues par le présent chapitre, les dispositions de la présente loi s'appliquent à la colocation.

Art. 2ter

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Art. 2quater

(1) Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé est à signer par chacun d'entre eux, et à notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, le délai de résiliation est de trois mois.

(2) Lorsqu'un colocataire souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, il doit le notifier simultanément au bailleur et à ses colocataires moyennant un congé de trois mois. La notification au bailleur est à faire par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son congé, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2sexies. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut d'accord sur un nouveau colocataire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial. La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail.

(4) Lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail de colocation avec un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception.

Art. 2quinquies

Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail de colocation respectivement du pacte de colocation à la date d'expiration de son congé pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément à l'article 2quater, paragraphe 2, ait signé l'avenant visé au paragraphe 3 du même article, ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, les obligations du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du congé.

L'engagement de la personne qui s'est portée initialement caution pour le colocataire sortant s'éteint à la même date.

Art. 2sexies

(1) Les colocataires établissent par écrit un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location.

(2) Le pacte doit prévoir des dispositions réglant au minimum les points suivants:

1. la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail;
2. la répartition des charges communes entre colocataires;
3. l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;
4. les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement et d'assurance relatifs au bien loué;
5. les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, y compris la forme de notification du congé aux autres colocataires;
6. les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative;
7. les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

(3) En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation du pacte est signée par les autres colocataires.

A l'arrivée d'un nouveau colocataire, celui-ci doit signer un avenant au pacte de colocation ensemble avec les autres colocataires. ».

Art. 2. L'article 3 de la même loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe 1^{er} est complété par les trois alinéas suivants:

« Le montant de la somme des loyers perçus pour un logement de l'ensemble des colocataires conformément au chapitre *Ibis* ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément à l'alinéa 1^{er}.

Le montant de la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des autres ne peut être supérieur à la limite du loyer annuel maximal prévu à l'alinéa 1^{er}.

En cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois à côté du loyer proprement dit un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui doit être indiqué séparément du loyer dans le contrat de bail, ne peut dépasser 1,5% du montant

total des factures des meubles garnissant le logement loué. Uniquement les meubles dont les factures datent de moins de dix ans peuvent être pris en considération pour ce supplément. ».

2° Au paragraphe 3 sont apportées les modifications suivantes:

a) A l'alinéa 2, les mots « construction du logement » sont remplacés par ceux de « date de la première occupation du logement ».

b) Il est inséré un nouvel alinéa 3 libellé comme suit:

« Le contrat de bail écrit doit obligatoirement stipuler que le loyer demandé par le bailleur pour la chambre ou le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel ne pouvant dépasser un taux de 5 % du capital investi, réévalué et décoté, conformément aux dispositions de l'article 3. Le contrat de bail doit également renseigner les parties contractantes de la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8. En cas de contrat de bail verbal, le bailleur doit pouvoir prouver qu'il a communiqué ces renseignements au locataire au moment de la conclusion du bail. ».

3° Le paragraphe 4 est modifié comme suit:

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

Toutefois, en cas d'acquisition à titre onéreux ou gratuit, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété respectivement la valeur indiquée dans la déclaration de succession, et les frais en relation avec l'acte respectivement la déclaration, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre au capital investi par le bailleur, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le capital réellement investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, pourra charger, en cas de besoin et en application de l'article 9, paragraphe (2), un expert assermenté en bâtiment d'une évaluation du capital investi réévalué et décoté compte tenu:

a) de la valeur du terrain et du logement à la date où le bailleur en a acquis la propriété, et
b) du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, de la qualité de l'équipement, et de la finition du logement,

afin que la commission des loyers puisse déterminer le loyer du logement faisant l'objet de la requête prévu à l'article 8. ».

4° Le paragraphe 5, alinéa 1^{er}, est modifié comme suit:

« (5) Le loyer ou le supplément de loyer pour le mobilier de tout logement à usage d'habitation fixés en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peuvent faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans. ».

Art. 3. L'article 4 de la même loi est remplacé par le texte suivant:

« Dans les cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, le bailleur doit opérer dans le contrat de bail une distinction entre le montant du loyer mensuel et le montant du coût mensuel de chaque autre service proposé au locataire. ».

Art. 4. L'article 5 de la même loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe 1^{er} est complété par l'alinéa suivant:

« En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers relatifs à la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont obligatoirement à partager entre le bailleur et le locataire. ».

2° Au paragraphe 2, alinéa 1, il convient de remplacer le mot « trois » par celui de « deux ».

3° Un nouveau paragraphe *2bis* est inséré à la suite du paragraphe 2, libellé comme suit:

“(2bis) Lorsqu'il s'agit d'un logement non-soumis au statut de copropriété, la garantie locative est à restituer au locataire dans un délai maximal de deux mois à partir de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée à la fin du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, si elles soient dûment justifiées.

Lorsqu'il s'agit d'un logement soumis au statut de copropriété, la moitié de la garantie locative est à restituer dans un délai maximal de deux mois à partir de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée à la fin du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, si elles soient dûment justifiées.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles soient dûment justifiées, sont à effectuer dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal de deux mois par des pièces à l'appui.

A défaut de restitution dans les délais prévus, à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception par le locataire, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

En cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution de la garantie locative incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété. ».

Art. 5. L'article 6 de la même loi est abrogé.

Art. 6. L'article 9, paragraphe 5, de la même loi est modifié comme suit:

« (5) La commission est tenue de rendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si la commission ne peut pas ou plus siéger au vu d'une vacance de poste d'un des assesseurs de la commission ou si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix. ».

Art. 7. Dans l'article 12, paragraphe (2), de la même loi, le début de phrase « Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que » est remplacé par « Tout contrat de bail visé par la présente loi, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée à moins que ».

Art. 8. Dans l'article 19, alinéa 1^{er}, de la même loi, les mots « entre bailleurs et locataires » sont remplacés par ceux de « entre bailleurs, locataires ou colocataires ».

Art. 9. Les dispositions de l'article 1^{er} de la présente loi ne s'appliquent que pour les contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Les dispositions des articles 2 à 4 de la présente loi ne s'appliquent que pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 10. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

En France et en Belgique, il existe depuis des années des dispositions légales spécifiques sur la colocation. Il est jugé utile de suivre l'exemple de nos pays voisins en réglementant également cette forme de location particulière, notamment afin de mieux protéger les différents intérêts des intervenants d'une colocation.

En effet, à Luxembourg, place financière internationale et capitale européenne, le rapport au travail évolue et les personnes changent d'emploi plus souvent. La mobilité professionnelle devient progressivement une évidence et le logement devient un support pour l'accompagner. Par ailleurs, beaucoup de travailleurs étrangers en déplacement professionnel qui ne restent que pour une durée assez limitée au Grand-Duché choisissent souvent cette forme de location, laquelle est cependant à distinguer d'une location d'une chambre - meublée ou non-meublée - sous forme d'un contrat de bail individuel, sans aucun lien avec le bail d'autres occupants de logements ou chambres situées, le cas échéant, dans un même immeuble.

Les jeunes ont également du mal à accéder à un logement à prix abordable et préfèrent dès lors de plus en plus la vie en colocation tandis que les personnes très âgées souhaitent souvent se maintenir dans leur environnement familial, tout en aménageant leur logement de manière à pouvoir y loger p.ex. un jeune, qui serait prêt à leur aider dans certaines de leurs tâches quotidiennes.

Art. 2bis

L'article 2bis définit la colocation, en s'inspirant des textes belges (art. 2, § 1^{er}, 34^o, Code bruxellois du Logement; art. 2, 2^o du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation) et français (art. 8-1 de la loi modifiée n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Comme dans le décret wallon en Belgique, il est jugé utile de prévoir dans le texte que le logement pris en colocation doit comprendre au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire commun à tous les colocataires. Au cas où les parties communes ne consistent pas au moins en une pièce d'habitation (pièce de séjour ou cuisine) ou un local sanitaire (WC ou salle de bain), mais consistent uniquement dans des couloirs, pièces de rangement, etc., on n'est pas en présence d'un bail de colocation.

Cette exigence a pour conséquence que certaines formes d'habitat ne sont pas visées par le nouveau texte (p.ex. maison comportant un logement intégré (« *Einliegerwohnung* ») avec une entrée séparée (cas de personnes âgées qui mettent une partie de leur logement à disposition ou en location à un jeune homme)) et qu'il est essentiel de montrer l'existence d'une certaine vie en commun pour pouvoir bénéficier du régime spécial de la colocation.

La colocation est formalisée par la conclusion - par écrit - d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur. Il s'agit donc d'une dérogation au principe de la liberté de choix entre la forme écrite et verbale, prévu par l'article 1714 du Code civil et par l'article 1^{er}, paragraphe 2, alinéa 1^{er} de la loi de 2006. Le pacte de colocation (respectivement toute adaptation de ce pacte) et tout avenant au contrat de bail initial - en cas d'un nouveau colocataire - doivent également revêtir la forme écrite.

La colocation se différencie avec la location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à

des locataires indépendants les uns des autres, donc lorsque la relation contractuelle est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats de bail entre différents locataires et le bailleur fixant les droits et obligations de ces locataires de façon individuelle et distincte, comme c'est notamment le cas lors de la location de chambres meublées.

Deux personnes qui forment un couple marié respectivement deux partenaires liés par un partenariat au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats ne peuvent pas être colocataires entre eux. Ils peuvent toutefois former un des colocataires dans le cadre d'un bail de colocation.

Il convient encore de rappeler que les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation sont applicables à toutes formes de location à usage d'habitation, et donc aussi à la colocation.

En cas de colocation, pour tous les points non expressément réglés par les dispositions spécifiques prévues au chapitre *Ibis*, les autres dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation s'appliquent.

Art. 2ter

Cet article prévoit que les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur de toutes les obligations résultant du contrat de bail. Partant, le bailleur peut exiger auprès de chaque colocataire le paiement total de la créance, c'est-à-dire du loyer et des charges dues dans son intégralité, non divisés, ou des dégradations locatives éventuelles. Il est libre par ailleurs de choisir lequel de ses codébiteurs va être sollicité - le plus solvable traditionnellement -, étant entendu qu'à défaut de paiement par celui-ci, le bailleur peut alors poursuivre les autres, successivement voire simultanément.

Le paiement effectué par un colocataire libère automatiquement les autres colocataires envers le bailleur, le pacte de location réglant la répartition des charges de loyer entre les colocataires. Le colocataire créancier doit alors se tourner envers ses colocataires pour récupérer, le cas échéant, leurs parts du loyer.

La solidarité rassure les bailleurs, et devrait dès lors favoriser le développement de la colocation.

Art. 2quater

Une difficulté particulière en matière de colocation consiste dans les règles à appliquer en cas de départ anticipé de l'un des colocataires. En effet, il se peut que par exemple, un colocataire doit pour un motif professionnel changer rapidement de lieu de travail et par voie de conséquence celui de sa résidence, et souhaite se libérer de ses obligations - résultant du contrat de bail de colocation conclu ensemble avec d'autres locataires et le bailleur - avant le terme du bail.

L'article 2quater précise ainsi les modalités par lesquelles un ou plusieurs colocataires pourront sortir du contrat de bail de colocation.

Lorsque l'ensemble des colocataires mettent collectivement fin au bail, étant donné qu'ils ne veulent pas le prolonger respectivement le voir prorogé légalement ou tacitement à l'échéance, ils doivent donner un congé d'au moins 3 mois avant l'échéance du bail. Le congé doit alors être signé par chacun des colocataires, et être notifié au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le colocataire qui souhaite se libérer de ses obligations prématurément avant le terme du bail, doit donner un préavis de 3 mois, à notifier simultanément au bailleur et aux autres colocataires. Une notification par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception est jugée utile, mais uniquement pour celle à destination du bailleur. Pour les colocataires habitant dans le même logement que le colocataire sortant, la notification peut également se faire par un autre moyen. Il convient de vérifier les précisions contenues à cet égard dans le pacte de colocation, lequel doit notamment préciser les modalités de départ d'un colocataire (ce qui peut aussi inclure la forme de notification d'un congé aux autres colocataires): le pacte peut ainsi prévoir, par exemple, que la remise d'une copie de la lettre de résiliation au bailleur en main propre aux autres colocataires (moyennant un reçu dûment daté et signé) vaut comme notification à ceux-ci.

Avant l'expiration de la période de résiliation de 3 mois, le colocataire sortant doit chercher un nouveau colocataire, et ceci selon les modalités prévues dans le pacte de colocation, qui peut, par exemple, prévoir la publication par le colocataire sortant d'une annonce dans la presse écrite (p.ex. un ou deux quotidiens) et sur internet (p.ex. un ou deux sites spécialisés en matière d'annonces immobilières au Luxembourg).

À l'issue de la période de résiliation de 3 mois, le colocataire en partance est libéré de toute obligation, donc sans devoir payer une quelconque indemnité ou pénalité, mais à condition que le bailleur et ses colocataires aient donné leur accord sur son remplaçant, ou, en cas de non-accord sur le nouveau colocataire proposé, que le colocataire sortant puisse prouver qu'il a cherché activement et d'une manière suffisante un nouveau colocataire (voir article *2quinquies*).

Il ne semble pas opportun de prévoir ici une disposition - comme le législateur belge - que les autres colocataires respectivement le bailleur ne pourront refuser le remplaçant proposé par le colocataire sortant que pour un motif légitime et valable, car une telle approche peut être considérée comme une entrave à la liberté contractuelle.

La solution raisonnable retenue par le texte permet au colocataire sortant - qui n'est au demeurant pas habilité à fixer lui-même le montant du loyer - de ne pas être seul responsable de l'état du marché immobilier ni du nombre de personnes intéressées pour entrer dans la colocation en question.

Par ailleurs, le texte n'interdit nullement aux colocataires restants ni au bailleur de se mettre en quête eux aussi d'un locataire de substitution. Le cas échéant, en cas de conflit non résolu entre parties, il appartiendra au juge compétent d'analyser et d'apprécier si le colocataire sortant a fait des recherches sérieuses et suffisantes ou non, en tenant compte des circonstances de l'espèce.

Dans le cas où le colocataire sortant (ou les autres colocataires) ne trouve pas de remplaçant, il est évidemment loisible au bailleur de proposer aux autres colocataires un candidat remplaçant.

A l'arrivée de tout nouveau colocataire, les parties doivent dresser non seulement un avenant au contrat de bail originaire, mais également un avenant au pacte de colocation, lesquels doivent être adaptés à la nouvelle situation. Au cas où il y a eu à l'origine un état des lieux d'entrée des lieux (requis en vertu de l'article 5, paragraphe 2, de la loi de 2006 en cas de stipulation d'une garantie locative au profit du bailleur), il serait utile de dresser également un avenant à l'état des lieux, visant notamment les parties privatives du colocataire entrant.

Le colocataire remplaçant succède aux droits et obligations (du colocataire sortant) pour la durée restante du bail.

Finalement, lorsqu'une certaine proportion de colocataires, c'est-à-dire au moins la moitié a décidé de donner congé, le bailleur reçoit la faculté de résilier le contrat de bail de colocation avant terme (l'indication du seul motif relatif au congé donné par la moitié des colocataires étant suffisante dans cette hypothèse) moyennant un délai de résiliation de 3 mois, lequel commence dans le mois suivant la notification du dernier congé d'un colocataire concerné.

En effet, comme un ou plusieurs colocataires peuvent résilier avant terme le contrat de bail de colocation librement conclu entre parties, il est légitime de donner cette possibilité de résiliation avant terme également au bailleur, par dérogation à l'article 12 de la loi, et ceci dans l'hypothèse où il est confronté endéans un délai très court au départ d'au moins la moitié des colocataires, ce qui a pour lui comme conséquence directe qu'il a moins de sûretés pour le paiement du loyer, lequel devra être réparti entre les colocataires restants, et ceci aussi longtemps qu'il n'y aura pas d'arrivée de nouveaux colocataires.

Art. 2quinquies

L'article 2quinquies prévoit que les obligations du colocataire sortant s'éteignent au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 mois après la date d'expiration du congé, si aucun locataire remplaçant n'a été trouvé.

Pour éviter un blocage ou des abus dans ce contexte, le texte prévoit une solution équitable similaire à celle prévue par le législateur bruxellois. Ainsi, si le colocataire ne trouve pas, malgré des recherches actives et sérieuses de candidat remplaçant, il restera encore tenu de ses obligations (et notamment de sa part dans le loyer) *après* la date d'expiration de son congé de 3 mois, mais uniquement pour une durée maximale de 3 mois.

Il convient en effet de ne pas punir à outrance le colocataire sortant qui a fait beaucoup d'efforts pour trouver, en vain, un remplaçant et qui risquerait de rester tenu des obligations du contrat de bail pour une période déraisonnable ou démesurée.

Dans la même logique, un éventuel cautionnement donné par la personne qui s'est portée initialement caution pour le colocataire sortant prendra fin dans le même délai.

La question de la récupération de la part de la garantie locative initialement payée par le colocataire sortant (et la part du colocataire entrant) est réglée dans le cadre du pacte de colocation.

Art. 2sexies

Cet article impose aux colocataires de signer un pacte de colocation afin de formaliser leur colocation, qui doit être conclu au plus tard le jour de la signature du contrat de bail de colocation (et à l'arrivée d'un nouveau colocataire, un avenant au pacte de colocation doit être conclu). Ainsi, les colocataires ne sont régis par les dispositions *légales* relatives à la colocation que s'ils ont signé un pacte de colocation.

L'obligation de la signature d'un tel pacte figure dans la définition même de la colocation (cf. article 2bis).

En effet, vivre à plusieurs dans une même maison ou en partageant un appartement ne s'improvise pas. Les colocataires doivent organiser les relations entre eux sur certains points importants au moins. Les colocataires vont donc préciser eux-mêmes les règles de leur

cohabitation dans un document écrit qui s'appelle le pacte de colocation. Cette condition permet en même temps de distinguer une colocation classique d'une communauté de vie plus informelle comme, par exemple, celle d'un couple partageant un même logement sans pour autant se considérer comme « colocataire ».

Les colocataires signent tous le pacte de colocation, qui leur est opposable. Cependant, comme le bailleur n'est pas partie au pacte de colocation, celui-ci ne lui est pas opposable.

Dans le pacte de colocation, les colocataires devront préciser au moins:

- la clé de répartition du loyer (p.ex. en parts égales ou en fonction de la superficie de la chambre);
- les modalités concernant la garantie locative, notamment en cas de départ anticipé d'un colocataire,
- la répartition des charges communes et privatives (p.ex. assurances, électricité, eau, téléphone/internet),
- la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment,
- un inventaire des meubles et de leur provenance, permettant d'éviter le cas échéant qu'une saisie mobilière affectant l'un des colocataires s'étende aux biens meubles d'autres colocataires,
- les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, ce qui inclut également la forme de notification du congé d'un colocataire sortant aux autres colocataires (p.ex. la remise d'une copie de la lettre de résiliation au bailleur en main propre aux autres colocataires - moyennant un reçu dûment daté et signé - vaut comme notification à ceux-ci), etc.

La liste prévue à l'article 2*sexies* n'établissant que les points essentiels obligatoires d'un pacte de colocation, les colocataires pourront évidemment compléter celui-ci afin de régler des questions de la vie quotidienne.

Il semble évident qu'en cas de départ d'un colocataire, surtout s'il n'y a dans l'immédiat pas de colocataire remplaçant ou si les autres colocataires n'en veulent pas (en cas de besoin de plus d'espace dans le logement), il faudra adapter le pacte de colocation, et prévoir notamment une nouvelle répartition du loyer et des charges, en supprimant les références relatives au colocataire sortant.

Article 2

Point 1°

* En ce qui concerne la relation du loyer par rapport au capital investi, il y a lieu d'appliquer la règle de 5% du capital investi également au loyer total payé dans le cadre d'une *colocation*.

* Il est de même en cas d'une *location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires différents*, non-liés par un même contrat de bail. Est donc visée l'hypothèse où un bailleur loue deux ou plusieurs logements ou chambres - meublées ou non-meublées - situés dans un même immeuble à différents locataires indépendants les uns des autres, donc moyennant la conclusion d'un contrat de bail individuel pour chaque unité de logement ou chambre, bien que certaines pièces de l'immeuble puissent être destinées à un usage collectif. Il vise donc aussi la situation d'une maison unifamiliale divisée - lors d'une transformation - en deux unités de logement, mis en location par la suite. Dans ce cas, la somme des loyers que

le propriétaire peut légalement percevoir des différents locataires ne doit pas annuellement dépasser 5% du capital investi réévalué dans l'immeuble.

Il convient encore de rappeler que ces logements et chambres donnés en location à des fins d'habitation doivent évidemment respecter les critères prévus par la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

* De plus, concernant les *meubles*, le texte de l'article 3 de la loi à modifier prévoit dorénavant que pour le calcul du loyer, le bailleur peut également prendre en considération les dépenses investis dans l'ameublement du logement, et ceci dans les cas où le logement mis en location est meublé.

Ainsi, si le bailleur garnit le logement mis en location de meubles (lit, tables de chevet, armoires, chaises, tables, etc.), il peut dorénavant demander au moment de la conclusion du contrat de bail un supplément pour l'ameublement, qui est alors à ajouter au loyer mensuel à payer par le locataire.

Est visé ici surtout la catégorie des chambres meublées sur le marché immobilier locatif.

Il s'agit en quelque sorte d'un supplément de loyer pour l'utilisation du mobilier appartenant au bailleur.

Toutefois, uniquement le mobilier dont les factures datent de moins de 10 ans au moment de la conclusion du contrat de bail peuvent être pris en considération. Par conséquent, tous les meubles plus anciens - et en principe déjà bien usés - ne sont pas à considérer pour le calcul de ce supplément du loyer.

De plus, la loi prévoit un plafond: le supplément de loyer pour les meubles ne peut dépasser mensuellement la limite maximale de 1,5% du montant total des factures - datant de moins de 10 ans au jour de la conclusion du bail - des meubles garnissant le logement mis en location.

Dans le cas d'un logement meublé avec cuisine équipée, le coût d'une *cuisine équipée* (ou de certains de ses éléments) est à prendre en considération dans le cadre du capital investi, et non dans le calcul du supplément de loyer, car une cuisine n'est - en principe - pas considérée comme un meuble, mais plutôt comme un immeuble par destination, dès lors que qu'elle n'est pas aisément détachable. Il s'agit plus précisément des éléments mobiliers de la cuisine qui ne peuvent être dissociés de l'immobilier sans le dégrader.

Le montant du supplément du loyer reste, en principe, invariable pendant la durée du bail. Cependant, il se peut que certains meubles se dégradent et deviennent inutilisables (p.ex. lit cassé par usure/vétusté), et doivent être remplacés en cours de bail. Dans ce cas, le montant du supplément du loyer pour le mobilier peut être révisé et adapté comme pour le loyer proprement dit, ce qui est légalement possible tous les 2 ans (p.ex. par un avenant au contrat de bail).

Point 2°

* En cas d'adaptation du loyer, une *décote* s'applique uniquement si « la construction du logement remonte à quinze ans ou plus ». Le texte précise maintenant clairement le point de départ pour le calcul de la période de 15 ans: il s'agit de la date de première occupation du logement. En effet, la date où le premier occupant se déclare à l'adresse dudit logement est facile à prouver, moyennant un certificat de la commune concernée.

* Beaucoup de discussions ont tourné au cours des dernières années sur le montant total du *capital investi* par le bailleur dans le logement loué, qui est souvent inconnu de la part du locataire.

Afin de renforcer l'information tant des bailleurs que des locataires et par là le respect de la limite légale du loyer annuel ne pouvant dépasser un taux de 5 % du capital investi réévalué et décoté, il sera dorénavant obligatoire d'insérer dans tout contrat de bail écrit que le loyer demandé pour la chambre (p.ex. en cas de location à baux multiples comme prévu à l'article 3, paragraphe 1^{er}, nouvel alinéa 3) ou le logement loué respecte la limite légale du loyer annuel, qui ne peut dépasser 5% du capital investi réévalué et décoté conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi de 2006. En outre, le contrat de bail écrit devra renseigner les parties contractantes de la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 de la présente loi, en cas de désaccord.

En cas d'un bail verbal, le bailleur devra, le cas échéant, prouver - par les moyens de preuve généralement admis pour de tels baux - qu'il a bien fourni ces renseignements au locataire. En tous cas, il est certainement recommandable de stipuler par écrit toutes les conditions essentielles du bail, ceci pour éviter toutes contestations ultérieures.

Point 3°

* Dans les cas où le *capital investi* ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives, faute de transmission de documents y afférents par le propriétaire-bailleur, le texte actuel du paragraphe (4), alinéa 3, de la loi de 2006 est loin d'être clair, et la jurisprudence a ainsi dû interpréter une partie du texte, et notamment le bout de texte qui se réfère à la « valeur marchande comparable ».

Il s'avère en effet incohérent et même inéquitable de se référer à une valeur marchande - c'est-à-dire le prix de marché - dans les cas où le capital investi ne peut être déterminé sur base de pièces écrites. En effet, la notion du capital investi renvoie à l'effort économique que le propriétaire-bailleur a entrepris pour constituer le bien loué et la notion de « revenu annuel » prévue à l'article 3 renvoie à la rémunération du fruit de ce capital. C'est donc l'effort de l'investissement qui est rémunéré par un revenu annuel, c'est-à-dire le loyer ne pouvant dépasser 5% de l'investissement. Se référer dans ces cas à une « valeur marchande » établie selon la logique du marché, de façon indépendante du capital investi et incluant notamment une rente économique, c'est-à-dire le gain réalisé par le propriétaire au-delà du coût de la rémunération de ses fonds dénature l'essence même du plafond du loyer déterminé en règle générale par rapport au capital investi par la législation spéciale en matière de bail à loyer, et ceci depuis 1955.

Par conséquent, il est notamment important de préciser que le capital investi doit être évalué par rapport à la valeur du logement - et du terrain - au moment où le propriétaire en a acquis la propriété, et ceci peu importe le mode d'acquisition, en tenant plus particulièrement compte de l'état d'entretien et des travaux d'amélioration réalisés par la suite.

De plus, il ne fait pas de doute qu'en absence de pièces justificatives relatives au capital investi de la part du bailleur, la commission des loyers n'est certainement pas outillée pour déterminer convenablement et objectivement le loyer du logement visé, ou même le « *capital investi compte tenu de la valeur du terrain, (...) et de la finition du logement* », comme c'est actuellement encore prévu par l'article 3, paragraphe (4), alinéa 3, de la loi de 2006.

Le nouveau texte traduit mieux la volonté du législateur dans cette matière.

Pour l'application de la nouvelle procédure prévue par l'alinéa 3 du paragraphe 4 de la loi de 2006, plusieurs conditions cumulatives doivent être remplies:

- 1) il y a absence de pièces pour déterminer le capital investi;
- 2) il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer;
- 3) une partie conteste l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, fixée par un expert assermenté en bâtiment, respectivement la présomption que le capital investi correspond au prix indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété (respectivement à la valeur indiquée dans la déclaration de succession);
- 4) cette partie a prouvé que le capital investi évalué par l'expert, respectivement la présomption découlant de l'acte notarié (ou de la déclaration de succession), ne correspond manifestement pas à la valeur marchande comparable.

Comme on se trouve ici dans l'hypothèse où l'évaluation de l'expert respectivement le prix d'acquisition indiqué dans l'acte notarié translatif de propriété est sérieusement contesté (au sens de l'alinéa 3), alors il semble utile et même nécessaire de prévoir que la commission des loyers puisse alors elle-même charger un expert d'une évaluation du capital investi, réévalué et décoté, et ceci surtout si tous les autres éléments du dossier sont insuffisants pour déterminer le capital investi, et donc le loyer à payer par le locataire ayant loué le logement faisant l'objet du litige.

Cet expert assermenté en bâtiment chargé par la commission des loyers dans les conditions prévues à l'article 9, paragraphe (2), alinéa 2, de la loi de 2006, peut être le même l'expert que celui qui a déjà fait la première évaluation du logement loué, mais pas nécessairement. En effet, l'expert peut s'être trompé en n'ayant, par exemple, pas possédé au moment de la première évaluation de toutes les informations utiles et pièces disponibles concernant le logement visé.

Si toutes les prédites conditions sont remplies, la procédure sera dorénavant la suivante:

En premier lieu, le capital investi est à déterminer par rapport à la valeur du terrain et du logement à la date où le bailleur en a acquis la propriété, avant d'être réévalué et, le cas échéant, décoté. A cette fin, il est notamment possible de se référer aux valeurs indiquées dans les actes de transmission de la propriété, par exemple dans le cas d'une succession.

En second lieu, il est précisé que l'expert assermenté en bâtiment doit évaluer le capital investi - réévalué et décoté - compte tenu du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, de la qualité de l'équipement et de la finition du logement au moment de l'évaluation elle-même. Dans la qualité de l'équipement et de la finition du logement sont évidemment à inclure les travaux d'amélioration et de rénovation ainsi que les travaux personnels réalisés par le bailleur (propriétaire) lui-même, des membres de sa famille et/ou avec l'aide d'amis.

Sur base des conclusions de cet expert et sur base de toutes les autres pièces et informations communiquées dans le cadre de l'affaire, la commission des loyers compétente détermine le loyer du logement faisant l'objet de la requête portée devant celle-ci.

Article 3

L'actuel article 4 de la loi de 2006 est une reproduction actualisée de l'ancien article 3 de la loi modifiée du 14 février 1955 en matière de bail à loyer. Pour le législateur, le loyer des logements meublés doit également être fonction du mobilier garnissant les lieux loués, et plus particulièrement de la quantité et de la qualité du logement en question. Le coût de l'ameublement doit donc être pris en considération dans le calcul du loyer, et donc dans la

détermination du capital investi utilisé pour la fixation du loyer mensuel maximal autorisé par la loi.

Or, il a été constaté que certains bailleurs peu scrupuleux ont détourné la raison d'être de cet article 4 et l'ont utilisé afin de pouvoir demander un loyer annuel allant jusqu'au double du plafond légal de 5% du capital investi, tel que prévu à l'article 3 de la loi, en mettant simplement des meubles de faible valeur dans le logement mis en location, ce qui n'a cependant pas été - et ce qui n'est certainement pas - l'intention du législateur à l'époque comme aujourd'hui.

Pour éviter de tels abus, il convient dès lors de supprimer complètement le texte actuel de l'article 4 de la loi, tout en précisant à l'article 3 que les frais d'ameublement du logement peuvent être pris en considération pour le calcul du loyer total à payer par le locataire.

L'article 4 de la loi qu'il est proposé de modifier prévoit dorénavant un nouveau contenu, devenu nécessaire au vu des expériences de la pratique, en l'occurrence des règles spécifiques relatives au loyer demandé dans le cadre d'une colocation ou d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble - comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires - si le bailleur inclut dans le contrat de bail un ou plusieurs services supplémentaires (p.ex. des services de nettoyage ou de conciergerie).

Pour permettre aux différents locataires et colocataires de connaître le montant exact de leur loyer, le bailleur devra dorénavant indiquer dans le contrat de bail - ou dans une annexe faisant partie intégrante de celui-ci - de façon détaillée et séparée le montant (respectivement la quote-part à payer pour chaque colocataire) du loyer et tous les autres services qui sont proposés (p.ex. sous forme de liste) au locataire respectivement aux colocataires. Le texte exige donc une distinction claire dans le bail entre le montant du loyer et le prix de tous les autres services offerts par le bailleur.

La nouvelle disposition permettra d'augmenter la transparence des différentes offres du marché et de permettre au locataire une meilleure comparaison des différents prix pratiqués par les bailleurs.

Article 4

Point 1°

A l'heure actuelle, au début du bail, à part une garantie locative et le loyer pour le 1^{er} mois, le locataire doit presque toujours payer d'avance une commission d'agence immobilière dans les cas où il y a eu recours à un agent immobilier pour trouver un locataire pour un logement donné.

Par agent immobilier, il y a lieu d'entendre conformément à la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales *“l'activité commerciale consistant à intervenir comme intermédiaire dans les opérations portant sur les biens immobiliers. Cette intermédiation est généralement effectuée à titre de courtier dans le sens où l'agent immobilier met en relation deux personnes en vue de la conclusion d'un contrat portant sur des biens immobiliers”*.

Les coûts de l'intervention d'une telle personne mandatée le plus souvent par le bailleur pour l'entremise ou la négociation d'une mise en location d'un logement - et facturés au locataire - s'élèvent en général à un mois de loyer, auxquels il faut normalement encore ajouter le montant de la TVA.

En Belgique, les frais d'agence immobilière ne sont pas dus par le locataire: depuis une loi du 18 juin 2009, les frais liés à l'intervention d'une agence immobilière dans la location d'un bien utilisé comme lieu de résidence principale sont à la charge du bailleur: toute clause prévoyant que le locataire supporte les frais liés à l'intervention d'un tiers dans la location d'un immeuble est nulle (article 5ter, Section 2 « Des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur » du Livre III du Code civil belge, introduite par une loi du 20 février 1991 dite « loi sur les loyers », modifiée à plusieurs reprises). Des exceptions existent à ce principe: lorsque c'est le locataire lui-même qui a confié une mission à l'agent immobilier, c'est évidemment lui qui doit supporter les frais liés à l'intervention de l'agent (p.ex. lorsque le bailleur exige que le locataire doit trouver un nouveau locataire pour pouvoir résilier anticipativement son contrat de bail), respectivement lorsque le bailleur et le locataire désignent ensemble un expert pour établir un état des lieux pour leur compte.

Il en est de même en France. Ainsi, l'article 5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (modifié par les lois n°2014-366 du 24 mars 2014, n°2017-86 du 27 janvier 2017 et n°2018-1021 du 23 novembre 2018) prévoit que la « rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement (...) est à la charge exclusive du bailleur », à l'exception des honoraires liés à certaines prestations particulières: en l'occurrence les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail, ou pour réaliser un état des lieux, lesquels sont partagés entre le bailleur et le preneur, et plafonnés par décret. Ces dispositions doivent même être reproduites, sous peine de nullité, dans le contrat de bail lorsque celui-ci est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin.

En Allemagne, depuis la loi sur l'entremise de logements destinés à la location (« *Mietrechtsnovellierungsgesetz* » du 21 avril 2015, Bundesgesetzblatt 2015, partie I, no. 16, pp. 610-612) qui est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2015, les frais de l'intervention d'une agence immobilière sont pris en charge par la partie qui en est le commanditaire (« *Bestellerprinzip* »).

Toutefois, au Grand-Duché, il est resté d'usage de mettre la commission de l'agent immobilier à charge du *seul* locataire, ce qui est inéquitable. En effet, entre 2005 et 2020, le Luxembourg a connu une inflation des prix de 30%. Pendant la même période, les loyers ont augmenté en moyenne de 60%. En conséquence, la commission à payer à l'agent immobilier a augmenté deux fois plus vite que l'inflation des prix. La situation est d'autant plus dramatique que l'évolution du niveau de vie des déciles inférieurs de la population - parmi lesquels un plus grand nombre de locataires - n'a même pas suivi l'évolution de l'inflation. L'introduction de l'aide étatique au financement d'une garantie locative n'a pas pu répondre à cette croissance du coût d'entrée dans un logement locatif. La raison pour cette évolution tient également au fait que le bailleur n'a en général aucun intérêt à négocier le prix de la commission étant qu'il n'en supporte pas la charge financière.

Il est ainsi jugé utile et plus équitable de prévoir dans la loi que pour les contrats de bail à usage d'habitation futurs - donc conclus *après* l'entrée en vigueur du présent texte de loi -, les frais d'agence immobilière seront obligatoirement à partager - donc 50/50 - entre le bailleur et le locataire.

Toute clause du contrat de bail qui prévoirait le contraire est à considérer comme non écrite et sans effet.

Le propriétaire-bailleur respectivement la personne mandatée par le propriétaire de la mise en location et/ou de la gestion du logement pendant la durée du bail (p.ex. un agent immobilier ou gestionnaire de biens immobiliers) ne peut donc pas mettre à charge du seul locataire les frais

de publicité (p.ex. le coût des annonces dans les médias) respectivement les frais administratifs ou de gestion relatifs à un logement mis en location.

Point 2°

Dans la plupart des cas, la garantie locative exigée par les propriétaires-bailleurs s'élève à 3 mois de loyer.

Si on prend également en compte qu'en début du bail, le ménage locataire devra également régler le 1^{er} mois de loyer et éventuellement les frais d'agence immobilière, il risque de devoir payer en un seul coup 5 mois de loyer, à côté des frais de déménagement et d'assurance et d'autres dépenses souvent incompressibles. Il n'est dès lors pas surprenant de constater que bon nombre de ménages à revenu modéré, bien que de bonne foi et ayant suffisamment de revenus pour le paiement mensuel du loyer, éprouvent des sérieuses difficultés pour payer ces 5 mois de loyer en début du bail, et notamment la garantie locative.

Au vu des loyers - en moyenne - très élevés, les auteurs du présent texte sont d'avis qu'il convient de réduire le montant maximum de la garantie locative, en l'occurrence de 3 à 2 mois de loyer, comme c'est déjà le cas dans d'autres pays (2 mois en Belgique dans l'hypothèse où le locataire opte pour une garantie locative constituée sous forme de fonds déposés sur un compte individualisé et bloqué au nom de celui-ci; 1 mois en France selon la loi modifiée n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs). Deux mois de loyer sont jugés suffisants pour garantir le paiement du loyer et des autres obligations découlant du contrat de bail.

Il convient de souligner que la constitution d'une garantie locative n'est pas une obligation imposée par la loi. Elle n'est donc jamais obligatoire, sauf si le contrat de bail la prévoit expressément, ce qui est cependant pratique courante.

La loi limite uniquement le montant maximum de la garantie locative pouvant être exigée par le propriétaire-bailleur. Il convient de rappeler que le locataire n'est pas en droit d'arrêter le paiement du loyer un ou deux mois avant l'échéance du bail, pour ainsi p.ex. compenser le paiement des derniers loyers avec la restitution de la garantie locative: le locataire est donc tenu au paiement mensuel du loyer jusqu'à la date de fin du bail.

En cas de stipulation d'une garantie locative, le propriétaire-bailleur est obligé de procéder à un état des lieux contradictoire avec le locataire, et ceci au plus tard au moment de la remise des clés au locataire. Il est recommandé de faire également un état des lieux de sortie en bonne et due forme et détaillé - donc précis, complet et contradictoire -, au moment où le locataire sort du logement et remet les clés au bailleur ou à son intermédiaire (le plus souvent un agent immobilier).

Point 3°

A la fin du bail, après la remise des clés par le locataire au bailleur surgit parfois entre parties un désaccord relatif à la restitution de la garantie locative payée en début du bail, et ceci même si l'état des lieux de sortie n'indique aucune dégradation/dégât dans les locaux loués et que tous les loyers et charges ont été payés par le locataire.

Comme noté ci-dessus, la loi de 2006 prévoit uniquement en cas de stipulation d'une garantie locative l'obligation d'établir et de signer un « *constat écrit et contradictoire des lieux* » au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire, mais aucune modalité de restitution de la garantie locative en fin du bail.

Il est évident que le locataire doit rendre le logement dans l'état dans lequel il l'a obtenu tout au début du bail, sauf usure et vétusté normale, pour récupérer la garantie locative.

Une fois l'état des lieux de sortie effectué et accepté, et tous les loyers et charges payés (sinon le bailleur pourra les déduire de la garantie), si le bailleur n'a pas de dommages/dégradation(s) à signaler lorsque le locataire rend les clés, il semble normal que le bailleur rend sans délai le montant de la garantie locative au locataire, selon le mode de paiement convenu entre parties (p.ex. remise en main propre, à la nouvelle adresse du locataire ou sur le compte indiqué par celui-ci) lors de la remise des clés au plus tard. En effet, le locataire a souvent besoin dudit montant dans le cadre d'un autre objet immobilier.

Or, comme ceci n'est pas toujours le cas, au vu d'expériences de la pratique, il est utile de prévoir des délais de restitution dans la loi.

Il faudra effectivement attendre que le bailleur établisse le décompte final des charges et le soumette au locataire. La loi ne prévoit pas de date-limite ou délai endéans lequel le bailleur est contraint de présenter le décompte final des charges. Il est habituellement admis que ce délai peut aller jusqu'à 6 mois après la fin du bail, étant donné qu'il est d'usage que les garanties locatives constituées sous forme de garantie bancaire restent valables jusque 6 mois après le bail.

Pour fixer les délais de restitution d'une garantie locative, il convient de faire une distinction entre un logement non-soumis au statut de copropriété (c'est-à-dire presque toujours une maison unifamiliale) et un logement soumis au statut de copropriété, donc un logement (p.ex. appartement, studio, chambre meublée ou non-meublée) situé dans un immeuble collectif avec deux ou plusieurs logements.

En cas d'un *logement non-soumis au statut de copropriété*, si l'état des lieux d'entrée est conforme à l'état des lieux de sortie, donc si aucune dégradation n'est signalée par le bailleur, la garantie devra être restituée endéans un délai de 2 mois à partir de la remise des clés par le locataire, laquelle peut également se faire par voie d'une lettre recommandée avec accusé de réception, comme c'est également le cas en France.

Un délai maximal de 2 mois est à considérer comme suffisant, au vu du délai de résiliation légal minimum de 3 mois que le locataire devra en principe respecter à la fin de bail. Le bailleur disposera donc en principe d'un délai d'au moins 5 mois pour bien préparer la finalisation du décompte final des charges.

En cas d'un *logement soumis au statut de copropriété*, donc un logement tombant sous la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, si l'état des lieux d'entrée est conforme à l'état des lieux de sortie, respectivement si aucune dégradation n'est signalée par le bailleur, celui-ci a l'obligation de restituer la moitié de la garantie locative dans un délai maximal de 2 mois à partir de la remise des clés.

La régularisation finale et la restitution du solde - donc de l'autre moitié - de la garantie locative, après déduction des sommes dues à titre de charges ou d'autres au bailleur, devra impérativement être réalisée dans le mois qui suit l'approbation des charges annuelles concernées par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situe le logement en question.

Les parties sont évidemment libres de convenir amiablement de solder immédiatement l'ensemble des comptes.

Peu importe s'il s'agit d'un logement soumis au statut de copropriété ou non, dans le cas où l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, par exemple en présence d'au moins une dégradation due à la faute ou l'imprudence du locataire - l'usure et la vétusté normale ne justifiant pas un refus de restitution de la garantie -, respectivement en cas d'au moins une contestation de la part du bailleur, ce dernier devra justifier dans un délai de 2 mois au plus tard à compter de la remise des clés tout montant retenu à titre de garantie locative (p.ex. par la production d'un devis pour effectuer les travaux de réparation nécessaires et trouvant leur cause dans une faute ou imprudence du locataire).

Le bailleur ne peut donc retenir du montant de la garantie locative que la part nécessaire pour effectuer les travaux pouvant être considérés comme étant à charge du locataire respectivement le montant des loyers et charges non encore payés et exigibles à ce moment. Toute retenue sur la garantie locative doit donc dorénavant être justifiée par le bailleur.

A défaut de restitution de la garantie locative dans les délais impartis, c'est-à-dire dans l'hypothèse où tous les (arriérés de) loyers et charges ont été payés par le locataire et où le montant encore retenu par le bailleur à titre de garantie n'a pas été dûment justifié (p.ex. par des pièces à l'appui), le texte prévoit maintenant une sanction, similaire à celle prévue par la loi française (article 22 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, tel que modifié).

Ainsi, en cas de restitution tardive du dépôt de garantie, sans motif valable, une indemnité sera dorénavant due au locataire.

En effet, à défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie locative dû au locataire sera dorénavant majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, donc hors charges, pour chaque mois de retard commencé.

Pour pouvoir réclamer la majoration de la garantie locative, il est cependant utile de prévoir que le locataire doit préalablement mettre le bailleur en demeure de lui remettre la garantie locative, et ceci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est évident que la sanction n'est pas applicable lorsque le défaut de restitution dans les délais trouve son origine dans une cause imputable au locataire: p.ex. non-communication d'un compte bancaire respectivement du nouveau domicile du locataire, départ du locataire à l'étranger sans laisser d'adresse ou de numéro de compte bancaire valable.

En cas de vente à titre gratuit ou onéreux du logement loué, la restitution de la garantie locative incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'aura d'effet qu'entre le vendeur (ancien bailleur) et l'acquéreur (nouveau bailleur) du logement loué au moment de la vente. Cette solution semble être la meilleure compte-tenu du fait qu'un bail en cours ne prend pas fin par le fait du transfert de propriété du logement loué, conformément notamment aux dispositions de l'article 12, paragraphe 2, de la loi de 2006.

Le cas échéant, il appartient au juge de décider pour des cas où une contestation relative à la restitution de la garantie locative perdure - malgré tout - entre parties.

Article 5

L'article 7 prévoit l'abrogation de l'article 6 de la loi de 2006, lequel contient actuellement les dispositions sur les logements « avec confort moderne, non standard », communément encore appelés logements de luxe ou de grand luxe.

Ces logements de qualité supérieure ne sont pas soumis aux dispositions protectrices relatives à la fixation du loyer et des charges prévues par les articles 3 à 5 de la loi de 2006, et notamment à la limite légale du loyer annuel fixée à 5% du capital investi réévalué et décoté.

Les locataires des logements de luxe ne bénéficient également pas de la prorogation automatique des loyers. Toutes les autres dispositions de la loi de 2006 leur sont toutefois applicables.

Vu l'absence d'une définition contemporaine de la notion de logements de luxe dans l'ancienne loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer - qui définissait les logements de luxe comme « *maisons de maître, villas et appartements avec confort moderne, comprenant, en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins 7 pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage* » (article 5 de la loi de 1955) - et compte tenu des difficultés rencontrées dans la pratique, le législateur de 2006 avait voulu insérer une nouvelle définition de la notion de logements de luxe dans la législation spéciale sur le bail à loyer.

Lors de l'élaboration de la loi actuelle du 21 septembre 2006, ses auteurs avaient toutefois éprouvé de sérieuses difficultés pour déterminer ce qu'il faut retenir comme critères pour une définition moderne de la notion de logement de luxe. Il était clair que ce n'est pas nécessairement le nombre des pièces qui est décisif pour la détermination du niveau de qualité, mais plutôt l'équipement et la finition des diverses pièces.

Conformément à l'article 6 de la loi actuelle, 3 conditions doivent être cumulativement réunies pour qu'un logement puisse être qualifié de « logement de luxe ». Il doit ainsi s'agir d'un logement:

- 1) dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 (donc actuellement 2.357,24 euros, avec l'indice 876,30 pour avril 2020); ou dont le capital investi par m² de surface utile est supérieur à 618 euros, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970 (donc actuellement 5.047,33 euros, avec l'indice 816,72 pour 2019) pour un logement dans un immeuble en copropriété, ou à 450 euros, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970 (donc actuellement 3.675,24 euros, avec l'indice 816,72 pour 2019) dans les autres cas;
- 2) pour lequel le contrat de bail stipule clairement qu'il s'agit d'un des logements visés à l'article 6 et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5 de la loi de 2006;
- 3) avec confort moderne, non standard.

Parmi les différents critères mis en évidence pour redéfinir la notion (voir projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale: doc. parl. n°5216, pp. 10 à 13), le législateur de 2006 avait notamment retenu 2 variantes du critère coût. Or, en fixant un montant plafond pour le coût du loyer respectivement pour le prix de construction du logement, il se pose évidemment la question à partir de quel montant un loyer ou un prix de construction d'un logement est raisonnablement à considérer comme étant relatif à un « logement de luxe », et ceci surtout de nos jours où les prix moyens annuels des logements et des loyers augmentent substantiellement et sans relâche sur le marché immobilier luxembourgeois.

Comme un logement de luxe ne saurait raisonnablement se définir par le seul critère coût, le législateur de 2006 a également retenu que ce logement devait disposer d'un certain confort moderne, non standard. Il n'a cependant prévu aucune définition détaillée ce qu'il faut entendre par « *non standard* », et a préféré donner un large pouvoir d'appréciation aux tribunaux, comme c'était déjà le cas avant l'entrée en vigueur de la loi de 2006.

Or, il est incontesté que le confort/standard actuel des logements est bien différent de celui qui existait il y a plusieurs décennies au Grand-Duché. Presque tous les logements disposent de nos jours des équipements sanitaires comme un WC ou un lavabo, et la plupart ont un équipement moderne de bonne qualité. La plupart des critères qualitatifs avancés dans le cadre de la redéfinition de la notion de logements de luxe lors des travaux préparatoires de la loi de 2006 sont quasiment devenus « standard » de nos jours. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2017, tous les logements nouvellement construits au Luxembourg doivent répondre à des normes de construction d'une maison passive, c'est-à-dire à la classe d'efficacité AAA, donc avoir une consommation d'énergie quasi-nulle.

Les montants plafonds actuellement prévus par la loi pour les logements de luxe sont ridicules si on les compare avec les prix moyens de construction d'un logement (p.ex. prix moyen de vente d'un nouvel appartement dans le canton de Luxembourg avoisinant actuellement les 9.000 €/m²) ou des loyers (p.ex. en 2019, le loyer moyen d'un appartement sis à Luxembourgville était de 30,71€/m²) au Luxembourg. Un grand nombre de logements du marché locatif privé tombent ainsi sous la catégorie des « logements de luxe » pour le critère coût au moins.

A l'heure actuelle, c'est la loi de l'offre et de la demande qui dicte l'évolution des prix des logements au Grand-Duché, où existe une pénurie de logements. Les logements les plus chers et les plus luxueux sont ainsi de toute façon réservés à une clientèle fortunée, exigeant un certain confort dépassant le nécessaire et l'utile, qui ne mérite aucune protection particulière de la part du législateur.

Par conséquent, le maintien d'une définition de la notion de « logements de luxe » ne semble plus se justifier à l'heure actuelle, et il convient dès lors d'abolir les dispositions y afférentes prévues par la loi.

Finalement, il convient encore de noter que lors de l'instruction des dossiers relatifs à l'obtention d'une subvention de loyer, il est constaté que de plus en plus de propriétaires-bailleurs et agences immobilières se réfèrent à l'article 6 de la loi et qualifient un logement mis en location comme un « logement de luxe » afin de contourner les dispositions légales impératives sur la fixation du loyer. Or, une simple lecture dans les contrats de bail en question de la disposition sur le montant du loyer - presque toujours inférieur au plafond légal - respectivement sur l'équipement ou la dimension du logement concerné - souvent de petite taille avec un ameublement de qualité moyenne - montre déjà que le logement loué n'est pas un « logement de luxe ». L'abolition des dispositions de l'article 6 permet ainsi également de mettre fin à cette pratique abusive.

Article 6

Les commissions des loyers présentent une grande utilité pratique car beaucoup de litiges peuvent ainsi se terminer par des arrangements au lieu de faire l'objet d'un procès en justice. Au cours des dernières décennies, l'institution des commissions des loyers a eu comme effet de décharger les tribunaux de bon nombre d'affaires. Elles ne constituent pas des juridictions d'exception et elles n'exercent aucun pouvoir judiciaire, mais ont seulement une mission conciliatrice, tout en étant investies d'un certain pouvoir de décision.

Lors de l'élaboration de la loi actuelle sur le bail à usage d'habitation, il avait été décidé de supprimer la première partie du dernier alinéa de l'article 9 de l'ancienne loi modifiée du 14 février 1955 sur le bail à loyer. Dans ce contexte, les travaux parlementaires prévoient ainsi que: « *Etant donné qu'en vertu d'un règlement grand-ducal d'exécution de la présente loi, il y a lieu d'instituer un certain nombre de commissions locales des loyers, que la création de ces commissions est essentielle à l'application de la présente loi, il semble inopportun de garder*

la première partie du dernier alinéa de l'article 9 de la loi modifiée de 1955 » (doc. parl. n°5216, p. 25). En effet, il s'est révélé que dans de nombreuses communes rurales, une commission des loyers avec une compétence territoriale pour la seule commune ne se justifiait pas et qu'il serait opportun d'étendre leur compétence territoriale. Sous l'ancienne législation de 1955, chaque commune du Grand-Duché - même celle ayant le plus petit nombre d'habitants - était obligée d'avoir au moins une commission des loyers. Il a donc paru utile de réformer et de regrouper les commissions des loyers pour assurer un fonctionnement plus professionnel.

Sur base de la loi de 2006 a ainsi été pris le *règlement grand-ducal du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers*. Par ce règlement grand-ducal ont été instituées 12 commissions des loyers cantonales. Or, après les élections communales d'octobre 2017, beaucoup de communes concernées n'avaient malheureusement pas proposé respectivement élu un assesseur locataire ou un assesseur bailleur pour les différentes commissions des loyers intercommunales, conformément à la procédure prévue par la loi modifiée de 2006, de sorte qu'au moment de l'élaboration du présent projet de loi, uniquement 4 des 12 commissions des loyers intercommunales ont fonctionné.

Au cours des derniers mois, de plus en plus d'affaires sont portées devant les commissions des loyers intercommunales ne pouvant actuellement plus siéger vu la vacance d'au moins un des deux assesseurs.

D'après un jugement récent du tribunal de paix de Luxembourg du 6 mars 2020 (Rép. fisc. 846/20) dans une affaire relative à une commission des loyers intercommunale n'ayant pas pu statuer au vu de la vacance de l'assesseur locataire, la commission des loyers *« jouit d'une compétence exclusive pour la fixation du loyer. Le juge de paix n'est compétent qu'à titre d'instance de recours, telle que prévue par l'article 10 de la loi précitée. Un recours direct au juge de paix est cependant admis aux termes de l'article 9 (5) de la loi précitée si la commission a omis de rendre sa décision endéans un délai de 3 mois à partir de sa saisine. Or, en l'espèce, la commission des loyers territorialement compétente n'a pas pu être valablement saisie par la partie requérant, étant donné qu'elle n'est plus valablement constituée depuis les élections communales d'octobre 2017 »*.

Le tribunal de paix est arrivé à la conclusion *« que si l'article 9 de la rédaction antérieure de la loi sur le bail à loyer prévoyait en ses alinéas 5 et 6 (...) que « La commission est tenue de prendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de sa saisine. Si aucune commission n'a été instituée ou si aucune décision n'est prise dans le délai fixé à l'alinéa 5, le requérant pourra saisir directement le juge de paix », cette disposition n'a pas été reprise par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ce qui démontre l'intention du législateur d'écarter dorénavant l'hypothèse de la saisine directe du juge de paix en cas d'absence d'institution d'une commission des loyers »*.

Or, cette interprétation du tribunal ne correspond cependant pas à l'intention du législateur de 2006, comme expliqué ci-dessus, et notamment au vu de l'article 7, paragraphe 1^{er}, de la loi de 2006 et du règlement d'exécution de 2008 ayant institué les 12 commissions des loyers intercommunales du pays.

Par conséquent, au vu de tout ce qui précède et pour éviter toute interprétation contraire à l'intention du législateur, il convient de clarifier le texte et de modifier donc l'article 9, paragraphe 5, de la loi de 2006, afin de permettre la saisine directe du juge de paix dans tous

les cas où la commission des loyers compétente ne peut pas siéger vu la vacance d'au moins un de ses membres assesseurs, que ce soit l'assesseur locataire ou l'assesseur bailleur, et où tant le membre effectif que le membre suppléant fait défaut.

Article 7

L'article 12 consacre le principe de la prorogation automatique de tout contrat de bail à usage d'habitation qui vient à échéance.

Cette prorogation légale continuera aussi longtemps que le bailleur ne se trouve pas dans un des 3 cas permettant d'éviter la prorogation du bail, prévus par le paragraphe 2 de l'article 6.

Le législateur de 2006 a voulu que le bail prorogé devient un bail à durée *indéterminée* (voir doc. parl. n°5216, commentaire de l'article 12, p.2: « - elle (la prorogation légale) a pour effet de faire continuer le bail aux mêmes conditions qu'antérieurement, sauf que le bail prorogé est un bail à durée indéterminée »). Ainsi, la brochure éditée par le Gouvernement en 2006 à l'occasion de l'entrée en vigueur de la nouvelle législation le précise (voir brochure « Bail à loyer - La nouvelle législation matière de bail à usage d'habitation », Ministère du Logement, 2006, p.61).

Or, le texte actuel de l'article 12 ne reflète malheureusement pas clairement la volonté du législateur à cet égard, et la jurisprudence a ainsi interprété le texte du paragraphe 2 d'une manière restrictive, dans le sens que le bail prorogé reste un bail à durée déterminée, et ceci à chaque échéance subséquente du bail, et ceci contrairement à l'intention des auteurs du texte de la loi.

Dans son avis du 6 novembre 2003 relatif au projet de loi n°5216, la Justice de Paix de Luxembourg avait d'ailleurs observé dans ce contexte que: « *Le commentaire dit que "le bail est un bail à durée indéterminée": cela n'a pas été précisé dans le texte. Il serait opportun d'y apporter cette précision afin d'éviter au juge d'en décider.* ». L'ajoute de cette précision avait cependant été oubliée à l'époque lors des amendements apportés au texte du projet de loi, avant son vote par la Chambre des Députés.

Le texte du paragraphe 2 de l'article 12 n'est ainsi, dans sa teneur actuelle, pas cohérent avec le droit commun (Code civil) et les autres dispositions de la loi de 2006 qui optent en faveur du recours au contrat de bail à durée indéterminée.

En effet, l'article 1758 du Code civil - modifié par la loi du 21 septembre 2006 - prévoit la présomption que le bail d'un logement est « *censé être fait à durée indéterminée s'il n'est pas spécifié dans le contrat de bail écrit pour quelle durée les parties ont voulu se lier* ».

Le paragraphe 1^{er} de l'article 12 de la loi de 2006 énonce le même principe pour tous les contrats de bail verbaux: « *En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée* ».

En outre, l'article 13 de la loi de 2006 introduit une protection nouvelle au profit du conjoint, des autres membres de la famille ou du concubin en cas d'abandon du domicile par le locataire respectivement en cas de décès du locataire. Dans ces 2 cas, le bail est - depuis 2006 - transformé en bail à durée *indéterminée* (voir doc. parl. n°5216, p.27).

La proposition de loi n°7503 (auteur: Marc Goergen) déposée à la Chambre des Députés le 10 décembre 2019 entend également « *changer le dispositif actuel concernant la prorogation*

tacite du contrat de bail à durée déterminée », afin que le recours au contrat de bail à durée indéterminée devienne la règle lors de la prorogation légale d'un bail.

Une disposition prévoyant que le bail prorogé devient un bail à durée indéterminée a des avantages pour les deux parties au contrat. En effet, une « *disposition de résiliation pour un contrat à durée déterminée à reconduction tacite est (...) plus stricte pour le locataire que les dispositions prévues lors de la conclusion d'un contrat de bail à durée indéterminée* », comme le remarque correctement l'auteur de la proposition susmentionnée (voir doc. parl. n°7503, p.2). Le recours au contrat à durée indéterminée offre plus de flexibilité aux 2 parties du contrat de bail, au locataire comme au bailleur.

Il convient de rappeler que le locataire est protégé d'une manière très large et suffisante par les nombreuses dispositions impératives de la loi spéciale de 2006 - sans oublier les modifications apportées à la loi de 2006 par le présent texte -, dont:

- la prorogation automatique du bail venant à échéance;
- la possibilité de demander des sursis ou des prorogations de sursis, même si le juge de paix condamne le locataire au déguerpissement (une telle demande ne deviendra irrecevable que 12 mois après le jour d'introduction de la procédure judiciaire devant le juge de paix);
- le bailleur doit respecter un délai de résiliation d'au moins 6 mois en cas de résiliation pour besoin personnel; dans cette hypothèse, le locataire a encore la possibilité de demander une prolongation du délai de résiliation, pouvant aller jusqu'à 12 mois après l'écoulement dudit délai;
- en cas de non-occupation des lieux loués aux fins invoqués comme motif de résiliation du bail - donc en cas de résiliation dolosive - dans les 3 mois qui suivent le départ du locataire, ce dernier a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent pas être inférieurs au montant de 12 mois de loyer;
- la loi de 2006 a notamment modifié l'article 1736 du Code civil qui prévoit que le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de 3 mois, sauf clause contraire prévoyant un délai supérieur à 3 mois: par conséquent, si une durée plus importante que 3 mois est prévu dans le contrat de bail écrit à durée indéterminée, ce délai supérieur est de rigueur, étant donné qu'il est surtout profitable au locataire (voir doc. parl. n°5216, p.31).

Au vu de ce qui précède, il convient dès lors de préciser le texte actuel du paragraphe 2 de l'article 12 de la loi, afin que la volonté du législateur soit dorénavant non-équivoque, et cohérente avec le droit commun et les autres dispositions de la loi de 2006 applicables en matière de durée du bail.

Article 8

En matière de règlement des litiges, l'article 19, alinéa 1^{er}, de la loi de 2006 attribue au juge de paix la compétence pour connaître des contestations entre bailleurs et locataires. Il est opportun de préciser dans le texte que le juge de paix est également compétent pour connaître des contestations entre bailleurs et colocataires, respectivement de celles pouvant naître entre les colocataires (p.ex. en cas de contestations entre colocataires relatives au pacte de colocation).

Article 9

Les modifications apportées aux articles 2 à 4 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ne s'appliqueront pas aux contrats en cours, mais uniquement aux baux futurs, c'est-à-dire aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur de la loi.

Fiche financière

Le présent projet de loi n'a aucun impact financier sur le budget de l'Etat.

Texte coordonné de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Chapitre Ier. - Dispositions générales

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

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

(3) La loi ne s'applique pas:

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale;
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire;
- f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique;
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, oeuvrant dans le domaine du logement.

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

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

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

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

Chapitre Ibis. - De la colocation

Art. 2bis.- La colocation désigne la location d'un même logement par plusieurs locataires, appelés colocataires, qui optent, avec l'accord exprès du bailleur, pour l'application des règles spécifiques de la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 2sexies, et formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur au moment de la conclusion initiale du contrat. Le logement pris en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire qui soit commun à tous les colocataires.

La location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un partenariat tel que prévu par la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats n'est pas à considérer comme une colocation.

Sous réserve des règles spécifiques prévues par le présent chapitre, les dispositions de la présente loi s'appliquent à la colocation.

Art. 2ter.- Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.

Art. 2quater.- (1) Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé est à signer par chacun d'entre eux, et à notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, le délai de résiliation est de trois mois.

(2) Lorsqu'un colocataire souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, il doit le notifier simultanément au bailleur et à ses colocataires moyennant un congé de trois mois. La notification au bailleur est à faire par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son congé, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2sexies. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut d'accord sur un nouveau colocataire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial. La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail.

(4) Lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail de colocation avec un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception.

Art. 2quinquies.- Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail de colocation respectivement du pacte de colocation à la date d'expiration de son congé pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément à l'article 2quater, paragraphe 2, ait signé l'avenant visé au paragraphe 3 du même article, ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, les obligations du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du congé.

L'engagement de la personne qui s'est portée initialement caution pour le colocataire sortant s'éteint à la même date.

Art. 2sexies.- (1) Les colocataires établissent par écrit un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location.

(4) Le pacte doit prévoir des dispositions réglant au minimum les points suivants:

1. la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail;
2. la répartition des charges communes entre colocataires;
3. l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;
4. les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement et d'assurance relatifs au bien loué;
5. les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, y compris la forme de notification du congé aux autres colocataires;
6. les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative;
7. les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

(3) En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation du pacte est signée par les autres colocataires.

A l'arrivée d'un nouveau colocataire, celui-ci doit signer un avenant au pacte de colocation ensemble avec les autres colocataires.

Chapitre II. - De la fixation du loyer et des charges

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

Le montant de la somme des loyers perçus pour un logement de l'ensemble des colocataires conformément au chapitre Ibis ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément à l'alinéa 1^{er}.

Le montant de la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des autres ne peut être supérieur à la limite du loyer annuel maximal prévu à l'alinéa 1^{er}.

En cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois à côté du loyer proprement dit un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui doit être

indiqué séparément du loyer dans le contrat de bail, ne peut dépasser 1,5% du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué. Uniquement les meubles dont les factures datent de moins de dix ans peuvent être pris en considération pour ce supplément.

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

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

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

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

Le contrat de bail écrit doit obligatoirement stipuler que le loyer demandé par le bailleur pour la chambre ou le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel ne pouvant dépasser un taux de 5 % du capital investi, réévalué et décoté, conformément aux dispositions de l'article 3. Le contrat de bail doit également renseigner les parties contractantes de la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8. En cas de contrat de bail verbal, le bailleur doit pouvoir prouver qu'il a communiqué ces renseignements au locataire au moment de la conclusion du bail.

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

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

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable au capital investi par le bailleur, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital réellement investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, détermine le pourra charger, en cas de besoin et en application de l'article 9, paragraphe (2),

un expert assermenté en bâtiment d'une évaluation du capital investi réévalué et décoté compte tenu:

- a) de la valeur du terrain et du logement à la date où le bailleur en a acquis la propriété, et
- b) du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement

afin que la commission des loyers puisse déterminer le loyer du logement faisant l'objet de la requête prévu à l'article 8.

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

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

Art. 4.- Le loyer des logements meublés, à l'exception de ceux visés par l'article 1^{er}, paragraphe (3), ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier. Dans les cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, le bailleur doit opérer dans le contrat de bail une distinction entre le montant du loyer mensuel et le montant du coût mensuel de chaque autre service proposé au locataire.

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

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers relatifs à la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont obligatoirement à partager entre le bailleur et le locataire.

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

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

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

(2bis) Lorsqu'il s'agit d'un logement non-soumis au statut de copropriété, la garantie locative est à restituer au locataire dans un délai maximal de deux mois à partir de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée à la fin du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, si elles soient dûment justifiées.

Lorsqu'il s'agit d'un logement soumis au statut de copropriété, la moitié de la garantie locative est à restituer dans un délai maximal de deux mois à partir de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée à la fin du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, si elles soient dûment justifiées.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles soient dûment justifiées, sont à effectuer dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal de deux mois par des pièces à l'appui.

A défaut de restitution dans les délais prévus, à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception par le locataire, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10% du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

En cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution de la garantie locative incombe au nouveau bailleur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~a. dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948; ou~~

~~b. dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (4):~~

~~— par m² de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970; ou~~

~~— par m² de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, des maisons unifamiliales est supérieur à 450 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970;~~

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

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

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

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

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

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

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un

vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.

Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du premier jour du quatrième mois. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.

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

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

(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux.

Pour les autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

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

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

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

Art. 8.- La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collègue des

bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente.

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

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

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

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

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

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

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

En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5.

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

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

(5) La commission est tenue de rendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si la commission ne peut pas ou plus siéger au vu d'une vacance de poste d'un des assesseurs de la commission ou sSi aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.

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

Art. 10.- Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera

introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.

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

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

Art. 11.- La détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.

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

Chapitre III. - De la durée du contrat de bail

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

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

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;
- b. le locataire ne remplisse pas ses obligations;
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

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

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

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie

avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il s'est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai

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

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

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

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

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

Chapitre V. - Du règlement des litiges

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre VI. - Des missions incombant aux autorités communales

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

Art. 27.- Le conseil communal peut, par règlement communal, obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit conseil.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 euros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre VIII. - Dispositions finales, abrogatoires et transitoires

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

1° L'article 1762-5, alinéa 2, du Code civil aura désormais la teneur suivante:
"Ceux-ci sont choisis par les parties ou sinon désignés à la requête de la partie la plus diligente par le juge de paix de la situation de l'immeuble."

2° Un nouvel article 1762-8 est inséré au Code civil, lequel aura la teneur suivante:
"Art. 1762-8. (1) Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

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

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

Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. Le sursis sera refusé si le bailleur prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres causes graves et légitimes.

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

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

3° Il est inséré une section III libellé « Section III.- Des règles particulières aux baux commerciaux ». Elle comprendra les articles 1762-3 à 1762-8.

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

5° L'article 1736 du Code civil est modifié comme suit:
« Art. 1736. Si le bail a été fait sans écrit ou si le contrat est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois.

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

6° L'article 1758 du Code civil aura désormais la teneur suivante:
« Art. 1758. Le bail d'un logement est censé être fait à durée indéterminée s'il n'est pas spécifié dans le contrat de bail écrit pour quelle durée les parties ont voulu se lier. ».

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

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

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

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

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

« Art. 37. Les articles 20 à 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont applicables en matière de bail à ferme ».

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

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

Art. 34.- (1) Sont abrogées:

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

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

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

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

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

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

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