CHAMBRE DES SALARIÉS
LUXEMBOURG

TEXTE DU PROJET

N° de projet : 17/2024-1

19 avril 2024

Bail à usage d'habitation - amendements

Amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Informations techniques :

N° du projet : 17/2024

Remise de l'avis : meilleurs délais

Ministère compétent : Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Commission : « Affaires sociales, sécurité et santé au travail et environnement »

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Amendements gouvernementaux
au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

1. Texte des amendements au projet de loi

Observations préliminaires

* En raison de la situation difficile sur le marché locatif au Grand-Duché et du consensus qu'il convient de légiférer en matière de bail à loyer en raison d'imprécisions légales, d'absence de dispositions légales spécifiques - p.ex. sur la colocation - et du constat d'abus dans l'application de certaines dispositions légales - notamment de la notion de « logement de luxe », qui est de plus en plus utilisée pour ne pas devoir respecter les dispositions protectrices légales relatives à la fixation du loyer maximal -, il convient d'adapter la législation de 2006 sur le bail à usage d'habitation dans les meilleurs délais possibles.

La plupart des modifications et amendements proposés dans le cadre du présent projet de loi, qui est en procédure législative depuis juillet 2020, ont été approuvés par les organismes consultés. Toutefois, la réforme du plafond des loyers telle que prévue par les amendements gouvernementaux du 14 octobre 2022 a été très fortement critiquée par beaucoup d'acteurs concernés par la matière du bail à loyer.

Dans le cadre de l'accord de coalition 2023-2028, il a ainsi été convenu qu'il faut revoir complètement cette partie contestée du projet de loi, car il faut tenir compte de la situation économique actuelle du marché du logement et veiller à maintenir un rapport équilibré entre locataires et bailleurs, afin de garantir une protection aux locataires d'un côté, et d'un autre côté, d'inciter les investisseurs privés à investir dans la création de logements supplémentaires sur le marché locatif. Par conséquent, il convient de supprimer du présent projet de loi les amendements relatifs à la réforme du plafond des loyers apportés à l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, et de ne maintenir dans le texte réagencé que les modifications figurant dans la version initiale du projet de loi, qui ont été en grande majorité approuvées par les milieux concernés.

Le Gouvernement entend soumettre le projet de loi réagencé - et notamment les dispositions spécifiques à la colocation - au vote de la Chambre des Députés dans les plus brefs délais possibles. Or, dans son avis complémentaire du 24 octobre 2023, le Conseil d'Etat a émis 4 oppositions formelles, dont trois relatives au chapitre sur la colocation. Afin de tenir compte des observations du Conseil d'Etat, des modifications de texte sont donc proposées afin de clarifier le texte actuel du projet, afin d'éviter toute insécurité juridique.

Les présents amendements introduisent toutes ces modifications dans le projet de loi n°7642.

* Dans le *texte coordonné,* les amendements apportés au projet de loi en vertu des observations et propositions contenues dans l'avis complémentaire du Conseil d'Etat du 24 octobre 2023 sont colorés en rouge, pour une meilleure visibilité. La majorité des observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans ledit avis ont été acceptées et reprises dans les présents amendements (comme, par exemple, de prévoir la suppression de l'article 11, alinéa 2, dans une disposition à part entière). Les amendements approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du [15 avril] 2024 sont colorés en bleu.

****

Amendement 1

L'article 1er ancien (article 2 nouveau) du projet de loi est modifié comme suit:
« Art. 2. Il est inséré, à la suite de l'article 2 de la même loi, un nouveau chapitre I*bis*, intitulé "De la colocation" et comprenant les articles 2*bis* à 2*sexies* nouveaux, libellés comme suit:

« Chapitre I*bis* - De la colocation

Art. 2*bis.* 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 au plus tard à la date de signature du contrat de bail de colocation un pacte de colocation tel que prévu par l'article 2*ter*, et est formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat de bail de colocation unique entre les locataires et le bailleur, dans lequel la date de signature dudit pacte est reprise. 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.

Les dispositions prévues par le présent chapitre sont d'ordre public en cas d'une colocation.

Une colocation peut également être conclue si le bailleur habite lui-même dans l'immeuble dont une partie est mise en location via un contrat de bail de colocation. Dans cette hypothèse, le bailleur occupant, qui n'est pas lui-même un colocataire, indique dans le contrat de bail de colocation le montant de sa part dans les frais de la vie en colocation.

Art. 2*ter.* (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 prévoit 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 de colocation;
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 prévoit en outre 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 signe un avenant au pacte de colocation conjointement avec les autres colocataires.

(4) Les obligations pécuniaires découlant du contrat de bail de colocation pour lequel ledit pacte ne prévoit pas leur répartition entre les différents colocataires sont à répartir à parts égales entre les différents colocataires.

Art. 2*quater*. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du contrat de bail de colocation.

Art. 2*quinquies*. (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. Le délai de résiliation est de trois mois.

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

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son préavis, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2*ter*. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut d'avoir présenté un candidat remplaçant, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire. La publication dans la quinzaine du début du préavis d'une annonce en vue de la recherche d'un colocataire remplaçant dans deux médias publiant des offres immobilières relatives au marché luxembourgeois est à considérer comme une recherche active et suffisante au sens du présent article.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire, elles doivent signer conjointement avec ce dernier un avenant au contrat de bail de colocation initial.

(4) Lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé dans un intervalle de trois mois, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail de colocation dans un délai d'un mois à partir de la notification du dernier congé d'un colocataire concerné, et ce moyennant un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à chaque colocataire.

Art. 2*sexies*. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail de colocation ou du pacte de colocation:
1° à la date de signature de l'avenant visé à l'article 2*quinquies*, paragraphe 3;
2° à la date d'expiration du préavis de trois mois sous condition qu'il a démontré avoir effectué une recherche active et suffisante au sens de l'article 2*quinquies*, paragraphe 2, alinéa 2;
3° ou au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du préavis.

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

Commentaire de l'amendement 1

Le chapitre I*bis* sur la colocation a été réagencé dans le cadre des amendements gouvernementaux du 14 octobre 2022, suite à une recommandation du Conseil d'Etat formulée dans son avis du 11 mai 2021.

Article 2bis

* Lors desdits amendements, il a été précisé à l'alinéa 3 de l'article 2*bis* que le régime légal de la colocation aura dorénavant un « *caractère impératif* », et ceci suite aux observations de la Justice de Paix de Luxembourg, du Syvicol et du Conseil d'Etat, pour éviter ainsi que le régime mis en place par le projet de loi restera « *lettre morte* ».

Dans son avis du 24 octobre 2024, le Conseil d'Etat émet ici une opposition formelle. D'après la Haute Corporation, « *le fait de prévoir un caractère « impératif » (il eût d'ailleurs mieux valu parler de dispositions qui seraient « d'ordre public ») dans le projet n'est, à lui seul, pas de nature à atteindre ce but. Afin de mettre en place la sécurité juridique nécessaire, il s'impose de circonscrire avec toute la précision requise le cadre des dispositions relatives à la colocation qui seront applicables même en cas d'absence de contrat écrit. En effet, toutes les obligations ne se prêtent pas à une telle application de lege. Comment mettre en œuvre, pour ne citer que ce seul exemple, la procédure de recherche d'un nouveau colocataire, qui présuppose une intervention de toutes les parties en cause? Le Conseil d'État doit dès lors s'y opposer formellement, en raison de l'insécurité juridique résultant de l'imprécision du texte, et exige que les obligations qui seront d'application même en cas d'absence de contrat écrit soient clairement énumérées à la disposition sous avis.* ».

Il semble que pour le Conseil d'Etat, la possibilité d'un contrat de bail de colocation « verbal » serait toujours possible après l'entrée en vigueur de la disposition amendée, ce qui n'est cependant pas le cas, et certainement pas l'intention des auteurs du présent projet de loi et des amendements y afférents.

Pour éviter toute insécurité juridique, toutes les dispositions prévoyant actuellement encore la possibilité de conclure verbalement un contrat de bail à usage d'habitation - comme, par exemple, l'article 12, paragraphe 1er, de la loi de 2006 ou l'article 1714 du Code civil - seront supprimées voire modifiées dans le cadre des présents amendements (voir amendements 4 et 5), afin qu'il soit clair et non équivoque que comme tout autre contrat de bail à usage d'habitation, le contrat de bail de colocation et le pacte de colocation établi entre les colocataires devront à l'avenir être obligatoirement faits par écrit, et ceci en toute hypothèse (voir également l'amendement 3 modifiant l'article 5 nouveau du projet de loi, qui prévoit l'obligation de l'établissement d'un contrat écrit lors de la conclusion de tout nouveau bail à usage d'habitation).

De plus, il convient d'utiliser les termes « d'ordre public » au lieu de « impératives » dans le texte du projet de loi, comme suggéré par le Conseil d'Etat. En outre, il convient d'harmoniser la terminologie utilisée au chapitre I*bis* relatif à la colocation, et donc d'employer pour l'ensemble dudit chapitre les termes « *contrat de bail de colocation* » (au lieu de « contrat de bail » et « contrat de bail de colocation »).

* L'alinéa 4 de l'article 2*bis* prévoit qu'une colocation est également possible si le bailleur habite lui-même dans le logement mis en (co)location.

Le Conseil d'État a compris la finalité des auteurs de la disposition amendée, mais a estimé que le texte proposé n'y parvient que très imparfaitement en raison de son imprécision. Il a ainsi émis une opposition formelle à l'égard dudit alinéa 4 dans son avis du 24 octobre 2023. La Haute Corporation rappelle que « *si rien n'empêche un propriétaire de mettre une partie de son immeuble en (co-)location à des tiers, il n'en devient pas pour autant lui-même (co-)locataire. Le seul point important à régler est la part que devra prendre le bailleur dans les frais de la vie en colocation* ».

Par conséquent, il convient de reformuler l'alinéa 4 en précisant clairement que le bailleur occupant n'est pas à considérer comme un (co)locataire dans une telle hypothèse, et qu'il doit alors indiquer dans le contrat de bail de colocation le montant de la part qu'il doit supporter dans les frais de la vie en colocation (p.ex. un pourcentage déterminé de ces frais).

Article 2quater nouveau

Concernant l'article 2*quater* nouveau (article 2*ter* ancien), le Conseil d'Etat émet une opposition formelle dans son avis du 24 octobre 2023. Un amendement gouvernemental du 14 octobre 2022 (amendement n°2) avait réduit la responsabilité solidaire des colocataires vis-à-vis du bailleur aux seules obligations pécuniaires, amenant la Haute Corporation à s'interroger sur les autres obligations pesant sur un locataire en raison des obligations légales de ce dernier comme, par exemple, l'obligation d'un usage paisible des lieux ou la prise en charge de l'entretien courant du logement et de ses équipements. Comme l'addition du terme « pécuniaire » est source d'insécurité juridique, le Conseil d'Etat a émis une opposition formelle et insiste sur sa suppression dans le prédit avis.

Il convient de suivre le Conseil d'Etat et, par conséquent, de supprimer le terme « pécunaires » à l'article 2*quater* nouveau.

Amendement 2

L'article 2 ancien (article 3 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit:
« Art. 3. L'article 3 de la même loi est modifié comme suit:
1° Le paragraphe 1er 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 I*bis* ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément à l'alinéa 1er.

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 1er.

Dans le cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, en plus du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui est 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 au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément. ».

2° Le paragraphe 5 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 du présent article, 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.

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

La hausse du loyer ne peut pas dépasser 10 pour cent. Si, en cas d'une augmentation du loyer de plus de 10 pour cent, le locataire adresse une réclamation par lettre recommandée au bailleur, la part du loyer dépassant la hausse de 10 pour cent n'est pas due à partir du 1er terme suivant la date de cette réclamation. ».

Commentaire de l'amendement 2

Comme le Gouvernement a décidé de réviser complètement les dispositions prévoyant la réforme du plafond des loyers - donc principalement les amendements 3 et 6 du 14 octobre 2022 -, afin qu'elles soient soumises à une analyse détaillée et circonstanciée, et reformulées de manière à refléter mieux les réalités actuelles et donc à trouver un meilleur rapport équilibré entre les locataires et les bailleurs, il est jugé utile de retirer les dispositions y afférentes du présent projet de loi.

Par conséquent, seulement les dispositions suivantes sont maintenues dans le texte de l'article 3 du projet de loi:

- application du plafond (règle de 5% du capital investi dans le logement) également au loyer total payé dans le cadre de la colocation ainsi qu'en cas d'une location à baux multiples;
- un supplément de loyer pour le mobilier peut être demandé par le bailleur en cas d'un logement meublé;
- la règle des tiers annuels est remplacée par une limite biennale des loyers de 10% (lors de chaque adaptation du loyer, le loyer ne pourra donc pas être augmentée de plus de 10% à la hausse).

Or, il s'est avéré que le texte de l'amendement 2 du 6 avril 2023 relatif à la limite biennale des loyers (doc. parl. 7642-14 pages 2-3) prévoit une formulation qui n'est pas totalement cohérente avec le commentaire de cet amendement (et donc l'intention des auteurs du texte), lequel prévoit que : « *une augmentation de loyer de plus de 10 % - comme une clause de valeur - n'est plus valable qu'à partir du moment où le locataire s'y oppose* », donc pour l'avenir. Or, avec la version actuelle du point 1° dudit amendement 2, le locataire serait même forclos de réclamer - concernant la part du loyer dépassant la hausse de 10% - s'il ne le fait pas endéans un délai de 3 mois après la date de notification de l'augmentation par le bailleur. Il convient dès lors de préciser l'article 3 nouveau du projet de loi (en l'occurrence l'article 3, paragraphe 5, alinéa 3, 2e phrase, de la loi de 2006): la part de l'augmentation du loyer dépassant 10% n'est pas due par le locataire à partir du 1er terme qui suit la date de la réclamation adressée par le locataire - par lettre recommandée - au bailleur.

Amendement 3

L'article 4 ancien (article 5 nouveau), point 1°, du projet de loi est modifié comme suit:
« 1° Le paragraphe 1er est modifié comme suit:

« (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins:

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes;
2° la date de prise d'effet du bail;
3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail;
4° le montant du loyer sans les charges;
5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles;
6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé;
7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée;
8° la mention que le loyer demandé par le bailleur pour le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel tel que prévu par l'article 3;
9° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

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

Commentaire de l'amendement 3

L'article 5 nouveau du projet de loi prévoit l'exigence d'un contrat de bail écrit - comme notamment en France ou en Belgique -, lequel doit contenir certaines mentions obligatoires.

Au vu de la décision de procéder à une révision complète des amendements relatifs à la réforme du plafond des loyers, il y a lieu de supprimer au point 8° du paragraphe 1er l'obligation pour le bailleur de stipuler dans le contrat de bail le montant précis du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement. La mention que le loyer demandé par le bailleur pour le logement loué respecte le plafond légal du loyer annuel est toutefois maintenue dans le projet de loi, et devra être stipulée dans tout contrat de bail futur (disposition déjà prévue dans la version initiale du projet de loi).

Amendement 4

L'article 7 ancien (article 9 nouveau) du projet de loi est modifié comme suit:
« Art. 9. À l'article 12 de la même loi sont apportées les modifications suivantes:
1° Au paragraphe 1er, la deuxième phrase est supprimée.
2° Au paragraphe 2, 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 ». ».

Commentaire de l'amendement 4

Au vu de l'article 5 nouveau du projet de loi (voir amendement 3), la référence au bail verbal figurant encore à l'article 12, paragraphe 1er, de la loi de 2006 doit être supprimée: en effet, la possibilité de conclure un contrat de bail verbal est interdite pour les futurs contrats de bail à usage d'habitation, conclus après l'entrée en vigueur des dispositions du présent projet de loi.

Amendement 5

L'article 11 nouveau du projet de loi est supprimé, et remplacé par un nouvel article 11, ayant la teneur suivante:

« Art. 11. L'article 31 de la même loi est modifié comme suit:

1° Il est inséré un nouvel point avant le point 1°, libellé comme suit: « 1° L'article 1714 du Code civil est modifié comme suit: « On peut louer ou par écrit ou verbalement, sauf en ce qui concerne le bail à usage d'habitation pour lequel des règles particulières s'appliquent. »;

2° Les points subséquents sont à renuméroter. ».

Commentaire de l'amendement 5

Au vu de l'amendement 2, la disposition prévoyant l'insertion d'une annexe avec les nouveaux coefficients de réévaluation - insérée lors des amendements gouvernementaux du 14 octobre 2022 - est à supprimer.

Comme l'article 1714 du Code civil - disposition rappelée à l'article 1er de la loi modifiée de 2006 - reconnaît toujours la validité d'un bail oral, il convient de prévoir une dérogation en précisant dans ledit article 1714 que pour chaque bail à usage d'habitation, des règles particulières s'appliquent. En effet, tout bail à usage d'habitation ne pourra être fait que par écrit: cette obligation ne sera cependant applicable que pour les baux conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi en projet, c'est-à-dire pour les baux à usage d'habitation futurs.

Au vu de l'insertion d'un nouvel article 11, les articles subséquents du projet de loi sont renumérotés par voie de conséquence. Il en est de même des points de l'article 1714 du Code civil qui suivent le nouvel point 1° inséré par le présent amendement.

Amendement 6

L'article 9 ancien (article 12 nouveau) est modifié comme suit:

« Art. 11. Après l'article 33 de la même loi, il est inséré un nouvel article 33*bis*, ayant la teneur suivante:

« Art. 33*bis*. (1) Les articles 2*bis* à 2*sexies* de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la loi du XXX modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(2) L'article 3, paragraphes 1er, alinéas 2 à 4, et 5, alinéa 3, de la présente loi n'est applicable qu'à partir de la prochaine adaptation du loyer pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX.

Les articles 4, 5, paragraphes 1er, alinéas 1er, 2e phrase, et 2, 12, paragraphe 1er, et 31 de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX.

Les articles 5, paragraphes 1er et 2, 12, paragraphe 1er, 2e phrase, et 31 de la présente loi continuent à s'appliquer dans leur teneur ayant existé avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX. ».

».

Commentaire de l'amendement 6:

Il convient de corriger la référence à l'article 5 prévue à l'alinéa 2 du paragraphe 2 (les points 1° et 2° concernent la loi modificative de la loi de 2006 et non la loi de 2006). De plus, il convient de préciser que les modifications apportées aux articles 12, paragraphe 1er

(suppression de la phrase prévoyant qu'un bail verbal est présumé conclu à durée indéterminée), et 31 (point 1° modifiant l'article 1714 du Code civil: dérogation à prévoir pour tout bail à usage d'habitation, lequel devra à l'avenir être établi par écrit) de la loi de 2006 ne sont applicables qu'aux baux à usage d'habitation conclus *après* l'entrée en vigueur de la présente loi en projet, c'est-à-dire aux baux futurs.

Il semble évident que le texte actuel de l'article 5 (garantie locative limité à 3 mois de loyer, aucune obligation d'un bail écrit), de l'article 12, paragraphe 1er, 2e phrase (« *En l'absence d'un bail écrit, il est présumé à durée indéterminée* »), ou de l'article 31 de la loi de 2006 reste applicable aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi en projet (donc les baux en cours). Il est partant jugé utile de le préciser dans un nouvel alinéa 3 au paragraphe 2 de l'article 33*bis*.

***

2. Texte coordonné du projet de loi

Art. 1er. À l'article 1er, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la partie de phrase «, par un contrat de bail écrit ou verbal, » est supprimée.

Art. ~~1er~~ 2. Il est inséré, à la suite de l'article 2 ~~après le chapitre Ier~~ de la même loi ~~modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil~~, un nouveau chapitre I*bis*, intitulé « De la colocation » et comprenant les articles 2*bis* à 2*sexies* nouveaux, libellés comme suit:

« Chapitre I*bis*~~.~~ - De la colocation

Art. 2*bis*. 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 au plus tard à la date de signature du contrat de bail de colocation un pacte de colocation tel que prévu par l'article ~~2*sexies*~~ 2*ter*, et est formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat de bail de colocation unique entre les locataires et le bailleur ~~au moment de la conclusion initiale du contrat~~, dans lequel la date de signature dudit pacte est reprise. 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.~~ Les dispositions prévues par le présent chapitre sont ~~impératives~~ d'ordre public en cas d'une colocation.

Une colocation peut également être conclue si le bailleur habite lui-même dans ~~le logement~~ l'immeuble dont une partie est mise en location via un contrat de bail de colocation. Dans cette hypothèse, le bailleur occupant, qui n'est pas lui-même un colocataire, indique dans le contrat de bail de colocation le montant de sa part dans les frais de la vie en colocation.

Art. ~~2*sexies*~~ 2*ter*. (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~~ prévoit 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 de colocation;
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~~ prévoit en outre 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~~ signe~~r~~ un avenant au pacte de colocation ~~ensemble~~ conjointement avec les autres colocataires.

(4) Les obligations pécuniaires découlant du contrat de bail de colocation pour lequel ledit pacte ne prévoit pas leur répartition entre les différents colocataires sont à répartir à parts égales entre les différents colocataires.

Art. 2~~*ter*~~ 2*quater*. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations ~~pécuniaires~~ qui résultent du contrat de bail de colocation.

Art. 2~~*quater*~~ 2*qui~~*e*~~*nquies*. (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, l~~ 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 notifie~~r~~ simultanément au bailleur et à ses colocataires moyennant un ~~congé~~ préavis de trois mois. La notification au bailleur est ~~à faire~~ faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son ~~congé~~ préavis, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article ~~2*sexies*~~ 2*ter*. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut ~~d'accord sur un nouveau colocataire~~ d'avoir présenté un candidat remplaçant, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire. La publication dans la quinzaine du début du préavis d'une annonce en vue de la recherche d'un colocataire remplaçant dans deux médias publiant des offres immobilières relatives au marché luxembourgeois est à considérer comme une recherche active et suffisante au sens du présent article.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire, elles doivent signer ~~ensemble~~ conjointement avec ce dernier ~~doit signer~~ un avenant au contrat de bail de colocation 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 dans un intervalle de trois mois, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail de colocation dans un

délai d'un mois à partir de la notification du dernier congé d'un colocataire concerné, et ce moyennant ~~avec~~ un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à chaque colocataire.

Art. ~~2*quinquies*~~ 2*sexies*. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail de colocation ~~respectivement~~ ou du pacte de colocation:

~~1.~~ 1° à la date de signature de ~~d'expiration de son congé, pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément à l'article 2*quater*, paragraphe 2, ait signé~~ l'avenant visé ~~au~~ à l'article ~~2*quater*~~ 2*quienquies*, paragraphe 3~~, du même article, ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire~~;

~~2.~~ 2° à la date d'expiration du préavis de trois mois sous condition qu'il a démontré avoir effectué une recherche active et suffisante au sens de l'article 2*quienquies*, paragraphe 2, alinéa 2;

~~3.~~ 3° ou au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du préavis.

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

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

1° Le paragraphe 1er est ~~complété par les trois alinéas suivants~~ ~~modifié comme suit~~ complété par les trois alinéas suivants:

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

~~La location d'un logement à usage d'habitation dont la qualité énergétique, identifiée par la classe d'isolation thermique qui est renseignée sur le certificat de performance énergétique du bâtiment en question se situe dans les catégories F, G, H et I ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 3,0% 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 I*bis* ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément ~~à aux l'alinéas 1er et 2~~ à l'alinéa 1er.

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 aux l'alinéas 1er et 2~~ à l'alinéa 1er.

Dans le ~~En~~ cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, ~~à côté~~ en plus du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui ~~doit être~~ est 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 au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément. ».

~~2° Le paragraphe 2 est remplacé par la disposition suivante:~~

~~« (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'entretien et de réparation du logement ainsi que 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 25 % du capital investi. ».

2°3° 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. ».

Le paragraphe 3 est remplacé par la disposition suivante:

« (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 de réévaluation correspondant tel que prévu à l'annexe. Le coefficient de réévaluation est fixé annuellement et déterminé en fonction de l'évolution de l'indice des prix de vente en valeur nominale des logements publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques sans que l'évolution de ces prix, déduction faite de l'indice des prix à la consommation national, ne puisse être ni inférieur à -9% ni supérieur à +9%.

Si la construction du logement remonte à deux 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 1% par année supplémentaire. Pour le calcul de la décote, les montants du capital investi dans les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ne sont pris en considération qu'à partir de la troisième année de leur dépense effective.

Le capital investi, réévalué et décoté, dans le logement doit être déterminé par le propriétaire avant la date de la conclusion du bail sur base de pièces justificatives ou sur base d'une expertise à réaliser par un expert assermenté en bâtiment conformément au paragraphe 4.

A défaut d'indication du montant réévalué et décoté du capital investi, le loyer demandé dans le contrat de bail ne pourra pas dépasser un plafond de 8 euros par mètre carré de surface de référence énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique, le cas échéant rapportée aux millièmes mis effectivement en location. ».

3°4° 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, le propriétaire la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procèdera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, compte tenu:

a) de la valeur du terrain et du logement à la date où le bailleur propriétaire 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.

~~Toutefois, en cas d'acquisition à titre onéreux ou gratuit, le prix d'acquisition~~ la valeur ~~indiquée~~ 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 ~~ou~~ la ~~déclaration, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.~~ En cas d'acquisition à titre gratuit sans indication d'une valeur dans la ~~déclaration de succession, le propriétaire chargera~~ un expert assermenté en bâtiment qui ~~procède à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, compte tenu des critères prévus à l'alinéa 1er.~~

~~Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie~~ le locataire ayant ~~qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre au capital investi par le bailleur~~ propriétaire, ~~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 des critères prévus à l'alinéa 1er:~~
~~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 prévue à l'article 8. Les frais de cette expertise seront à charge du propriétaire. ».~~

~~4°~~5° 2° Le paragraphe 5~~, alinéa 1er,~~ 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 du présent article, 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.

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

~~Si lors d'une adaptation, le loyer est augmenté de plus de 10 pour cent, la hausse s'applique par tiers annuels.~~ La hausse du loyer ne peut pas dépasser 10 pour cent. Si, en cas d'une augmentation du loyer de plus de 10 pour cent, le locataire adresse une réclamation par lettre recommandée au bailleur ~~endéans les trois mois à partir de la date de notification de l'augmentation au locataire~~, la part du loyer dépassant la hausse de 10 pour cent n'est pas due à partir du 1er terme suivant la date de cette réclamation. ».

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

« Art. 4. Dans les cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, le bailleur ~~doit~~ opère~~r~~ 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~~ 5. L'article 5 de la même loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe 1er est modifié comme suit ~~complété par l'alinéa suivant~~:

« (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins:

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes;

2° la date de prise d'effet du bail;

3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail;

4° le montant du loyer sans les charges;

5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles;
6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé;
7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée;
8° ~~le montant du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement et~~ la mention que le loyer demandé par le bailleur pour le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel tel que prévu par l'article 3;
9° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

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

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

3° Un nouveau paragraphe 2*bis* est inséré à la suite du paragraphe 2, libellé comme suit:
"« (2*bis*) ~~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.~~

Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est ~~à~~ restituée~~r~~ dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception~~,~~ des clés au bailleur ou à son mandataire.

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 so~~i~~ent dûment justifiées, sont ~~à~~ effectué~~er~~s au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit 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, sauf usure ou vétusté normale, 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~~ d'un mois par des pièces à l'appui.

A défaut de restitution dans les délais prévus~~,~~ et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du ~~le~~ dépôt de garantie restant d~~û~~ue au locataire est majorée d'une somme égale à 10~~%~~ pour cent 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~~ d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties so~~ie~~nt transférées de plein droit au nouveau propriétaire. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété. ».

Art. ~~5~~ 6. L'article 6 ~~et l'article 11, alinéa 2,~~ de la même loi ~~est sont abrogés~~ est supprimé.

Art. 7. L'article 11, alinéa 2, de la même loi est supprimé.

Art. ~~6~~ ~~7~~ 8. L'article 9, paragraphe 5, de la même loi est modifié comme suit:
« (5) La commission rend ~~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~~ ~~8~~ 9. À l'article 12 de la même loi sont apportées les modifications suivantes:
1° Au paragraphe 1er, la deuxième phrase est supprimée.
2° Au ~~Dans À 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~~ ~~9~~ 10. ~~Dans~~ À l'article 19, alinéa 1er, de la même loi, les mots « entre bailleurs et locataires » sont remplacés par ceux de « entre bailleurs, locataires ou colocataires ».

Art. 11. L'article 31 de la même loi est modifié comme suit:
1° Il est inséré un nouvel point avant le point 1°, libellé comme suit: « 1° L'article 1714 du Code civil est modifié comme suit: « On peut louer ou par écrit ou verbalement, sauf en ce qui concerne le bail à usage d'habitation pour lequel des règles particulières s'appliquent. »;
2° Les points subséquents sont à renuméroter.

Art. ~~9~~ ~~10~~ 12. Après l'article 33 de la même loi, il est inséré un nouvel article 33*bis*, ayant la teneur suivante:
« Art. 33*bis*. (1) Les articles 2*bis* à 2*sexies* ~~Les dispositions de l'article 1er~~ de la présente loi ne sont applicables qu'aux ~~s'appliquent que pour les~~ contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la ~~présente~~ loi du XXX modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(2) L'article 3, paragraphes 1er, alinéas 2 à 4, et 5, alinéa 3, de la présente loi n'est applicable qu'à partir de la prochaine adaptation du loyer pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX.

Les ~~dispositions des~~ articles ~~2 à 4~~ 4, ~~et~~ 5, ~~points 1° et 2°,~~paragraphes 1er, alinéas 1er, 2e phrase, et 2, 12, paragraphe 1er, et 31 de la présente loi ne sont applicables qu'aux ~~s'appliquent que pour les~~ contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la ~~présente~~ loi précitée du XXX.

Les articles 5, paragraphes 1er et 2, 12, paragraphe 1er, 2e phrase, et 31 de la présente loi continuent à s'appliquer dans leur teneur ayant existé avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX. ».

Art. 11. A la même loi est insérée une annexe, libellée comme suit:

« Annexe – coefficients de réévaluation prévus par l'article 3, paragraphe 3

Année	Coefficient de réévaluation du capital investi au cours d'une année donnée
1950 et avant	48,58
1951	45,92
1952	45,51
1953	45,42
1954	44,89
1955	45,00
1956	43,97
1957	42,40
1958	42,59
1959	42,39
1960	42,10
1961	41,93
1962	41,59
1963	40,02
1964	38,91
1965	37,28
1966	36,70
1967	35,62
1968	34,82
1969	33,87
1970	32,46
1971	30,77
1972	29,06
1973	27,38
1974	24,61
1975	22,19
1976	18,77
1977	16,51
1978	15,01
1979	13,72
1980	12,59
1981	12,12
1982	12,06
1983	11,97
1984	11,36
1985	10,75
1986	10,01

~~1987~~	~~9,27~~
~~1988~~	~~8,34~~
~~1989~~	~~7,37~~
~~1990~~	~~6,48~~
~~1991~~	~~6,00~~
~~1992~~	~~5,44~~
~~1993~~	~~5,51~~
~~1994~~	~~5,41~~
~~1995~~	~~5,40~~
~~1996~~	~~5,06~~
~~1997~~	~~4,89~~
~~1998~~	~~4,72~~
~~1999~~	~~4,43~~
~~2000~~	~~4,13~~
~~2001~~	~~3,73~~
~~2002~~	~~3,44~~
~~2003~~	~~3,09~~
~~2004~~	~~2,78~~
~~2005~~	~~2,50~~
~~2006~~	~~2,25~~
~~2007~~	~~2,05~~
~~2008~~	~~2,06~~
~~2009~~	~~2,19~~
~~2010~~	~~2,07~~
~~2011~~	~~1,97~~
~~2012~~	~~1,89~~
~~2013~~	~~1,82~~
~~2014~~	~~1,73~~
~~2015~~	~~1,67~~
~~2016~~	~~1,55~~
~~2017~~	~~1,48~~
~~2018~~	~~1,36~~
~~2019~~	~~1,23~~
~~2020~~	~~1,12~~
~~2021~~	~~1,00~~

»

Art. ~~10~~ ~~12~~ ~~13~~. 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.

***

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

(incluant les amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642)

Chapitre Ier. - Dispositions générales

Art. 1er. (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 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 domaine 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 1er, 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 I*bis* - De la colocation

Art. 2*bis*. 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 au plus tard à la date de signature du contrat de bail de colocation un pacte de colocation tel que prévu par l'article 2*ter*, et est formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat de bail de colocation unique entre les locataires et le bailleur, dans lequel la date de signature dudit pacte est reprise. 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.

Les dispositions prévues par le présent chapitre sont d'ordre public en cas d'une colocation.

Une colocation peut également être conclue si le bailleur habite lui-même dans l'immeuble dont une partie est mise en location via un contrat de bail de colocation. Dans cette hypothèse, le bailleur occupant, qui n'est pas lui-même un colocataire, indique dans le contrat de bail de colocation le montant de sa part dans les frais de la vie en colocation.

Art. 2*ter*. (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 prévoit 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 de colocation;
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 prévoit en outre 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 signe un avenant au pacte de colocation conjointement avec les autres colocataires.

(4) Les obligations pécuniaires découlant du contrat de bail de colocation pour lequel ledit pacte ne prévoit pas leur répartition entre les différents colocataires sont à répartir à parts égales entre les différents colocataires.

Art. 2*quater*. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du contrat de bail de colocation.

Art. 2*quinquies.* (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. Le délai de résiliation est de trois mois.

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

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son préavis, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2*ter*. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut d'avoir présenté un candidat remplaçant, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire. La publication dans la quinzaine du début du préavis d'une annonce en vue de la recherche d'un colocataire remplaçant dans deux médias publiant des offres immobilières relatives au marché luxembourgeois est à considérer comme une recherche active et suffisante au sens du présent article.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire, elles doivent signer conjointement avec ce dernier un avenant au contrat de bail de colocation initial.

(4) Lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé dans un intervalle de trois mois, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail de colocation dans un délai d'un mois à partir de la notification du dernier congé d'un colocataire concerné, et ce moyennant un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à chaque colocataire.

Art. 2*sexies.* Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail de colocation ou du pacte de colocation:
1° à la date de signature de l'avenant visé à l'article 2*quinquies*, paragraphe 3;
2° à la date d'expiration du préavis de trois mois sous condition qu'il a démontré avoir effectué une recherche active et suffisante au sens de l'article 2*quinquies*, paragraphe 2, alinéa 2;
3° ou au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du préavis.

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

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 I*bis* ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément à l'alinéa 1er.

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 1er.

Dans le cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, en plus du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui est 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 au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer 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 remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2 % par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1er. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.

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

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

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

(5) Le loyer ou le supplément de loyer pour le mobilier de tout logement à usage d'habitation fixés en vertu des dispositions du présent article, 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.

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

La hausse du loyer ne peut pas dépasser 10 pour cent. Si, en cas d'une augmentation du loyer de plus de 10 pour cent, le locataire adresse une réclamation par lettre recommandée au bailleur, la part du loyer dépassant la hausse de 10 pour cent n'est pas due à partir du 1er terme suivant la date de cette réclamation.

Art. 4. Dans les cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, le bailleur opère 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. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins:

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes;
2° la date de prise d'effet du bail;
3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail;
4° le montant du loyer sans les charges;
5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles;
6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé;
7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée;
8° la mention que le loyer demandé par le bailleur pour le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel tel que prévu par l'article 3;
9° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

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

(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser 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.

(2*bis*) Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est restituée dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception des clés au bailleur ou à son mandataire.

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 sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit 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, sauf usure ou vétusté normale, 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 d'un mois par des pièces à l'appui.

A défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent 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 d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties sont transférées de plein droit au nouveau propriétaire. 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. *(abrogé)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) La commission rend 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.

(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.

(supprimé)

Chapitre III. - De la durée du contrat de bail

Art. 12. (1) Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. *(supprimé)*

(2) 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:

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 plumitif. Cette décision n'est susceptible d'aucun recours.

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

Chapitre V. - Du règlement des litiges

Art. 19. Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs, locataires ou colocataires 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 assujetti 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 redues. 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 1714 du Code civil est modifié comme suit: « On peut louer ou par écrit ou verbalement, sauf en ce qui concerne le bail à usage d'habitation pour lequel des règles particulières s'appliquent.

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

3° 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.".

4° Il est inséré une section III libellé « Section III.- Des règles particulières aux baux commerciaux ». Elle comprendra les articles 1762-3 à 1762-8.

5° La section III « Des règles particulières aux baux à ferme », comprenant les articles 1763 à 1778, deviendra la section IV du titre VIII.

6° 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. ».

7° 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. ».

8° 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. ».

9° 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. 33*bis*. (1) Les articles 2*bis* à 2*sexies* de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la loi du XXX modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(2) L'article 3, paragraphes 1er, alinéas 2 à 4, et 5, alinéa 3, de la présente loi n'est applicable qu'à partir de la prochaine adaptation du loyer pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX.

Les articles 4, 5, paragraphes 1er, alinéas 1er, 2e phrase, et 2, 12, paragraphe 1er, et 31 de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX.

Les articles 5, paragraphes 1er et 2, 12, paragraphe 1er, 2e phrase, et 31 de la présente loi continuent à s'appliquer dans leur teneur ayant existé avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX.

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.

***

4. Fiche financière

Les présents amendements au projet de loi n°7642 n'engendrent aucune charge budgétaire pour l'Etat.