

Proposition de loi

portant modification

1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant
certaines dispositions du Code civil

2° du Code civil

*

1) Exposé des motifs

a) Motivation de l'auteur

La proposition de loi sous rubrique a comme objectif de modifier certaines dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en vue de changer le dispositif actuel concernant la prorogation tacite du contrat de bail à durée déterminée.

Le Luxembourg connaît, depuis quelques années, un problème au niveau du marché immobilier, due à une demande qui dépasse largement l'offre. Par conséquent, l'acquisition d'un immeuble s'avère souvent inatteignable pour une grande partie de la société. Pour les personnes qui ne veulent pas déménager au-delà de la frontière, où les prix sont plus abordables, il reste que l'option de louer un bien immobilier au Grand-Duché.

Selon la législation en vigueur concernant le contrat de bail, il est possible de conclure des contrats de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée. Étant donné le contexte actuel du marché immobilier, le bailleur se trouve dans une position économique confortable par rapport au locataire. En effet, si le locataire n'est pas d'accord avec les conditions émises dans un contrat de bail, le propriétaire peut facilement choisir d'autres candidats qui sont prêts à accepter ces conditions. La dominance du propriétaire se montre dans beaucoup de contrats de bail.

Sur le marché immobilier luxembourgeois, il est actuellement de pratique courante que les parties d'un contrat de bail concluent des contrats à durée déterminée contenant une clause de reconduction tacite (ou prorogation tacite). La reconduction tacite est un dispositif légal qui a initialement été prévu en faveur du locataire : « Le code civil prévoit un cas de prorogation tacite : si le locataire d'une maison ou d'un appartement reste dans le logement et continue à y habiter après l'expiration du bail écrit sans que le bailleur ne s'y oppose, il s'opère une

Chambre des Députés
Session ordinaire 2019-2020

prorogation tacite et le locataire sera censé occuper le logement aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux. ». ¹

La protection du locataire, envisagée jadis par le contrat de bail à durée déterminée, s'est avérée superfétatoire et contreproductive sur le marché immobilier actuel. Ainsi, l'usage de ce dispositif permet surtout aux bailleurs de garantir que le locataire ne quitte pas l'immeuble avant l'échéance du contrat, ce qui permet aux propriétaires de générer un temps de préavis artificiel plus généreux que celui prévu pour la résiliation d'un contrat de bail à durée indéterminée. Le locataire désireux de résilier son contrat de bail, doit ainsi anticiper son déménagement à chaque échéance de son contrat. La disposition de résiliation pour un contrat à durée déterminée à reconduction tacite est dès lors plus stricte pour le locataire que les dispositions prévues lors de la conclusion d'un contrat de bail à durée indéterminée. Pour ce dernier, la loi prévoit un préavis de 3 mois. Étant donné que la situation sur le marché immobilier luxembourgeois s'est compliquée, il n'est pas facile pour le locataire d'anticiper la date exacte de son déménagement.

L'auteur estime que le régime actuel du contrat de bail à durée déterminée favorise la conclusion consécutive de contrats à durée déterminée au lieu de contrats à durée indéterminée. Étant donné que le marché immobilier actuel encourage la conclusion de contrats à durée déterminée, le locataire, en tant que maillon faible du contrat, est désavantagé par la prorogation tacite.

La vocation de cette proposition de loi est donc de modifier le dispositif de la loi précitée, afin de renforcer l'équilibre de forces entre le propriétaire et le locataire en incitant les parties contractantes à faire usage plus régulier du contrat de bail à durée indéterminée, qui prévoit des délais de résiliation plus favorables pour le locataire. Un délai de préavis de 3 mois devrait aujourd'hui permettre à chaque propriétaire de trouver un nouveau locataire dans un délai raisonnable.

Selon l'auteur, le contrat de bail à durée déterminée devrait rester une option possible, afin de ne pas trop restreindre la liberté contractuelle et protéger le propriétaire d'un immeuble dans le cas où il en aura besoin dans les cas définis par la loi en vigueur, c.à.d. les occuper lui-même ou les faire occuper par un parent lié jusqu'au 3^e degré à un moment futur précis. Le choix pour un contrat de bail à durée déterminée ne devrait pas être fait pour d'autres raisons. Dans ces cas, il y a lieu de recourir au contrat à durée indéterminée qui offre plus de flexibilité et de sécurité au locataire.

Il s'agit d'adapter la législation aux défis structurels que présente la crise du logement au Luxembourg et de prendre les mesures nécessaires pour remédier aux défaillances que le marché privé ne sait pas endiguer. L'auteur aimerait, par la présente proposition de loi, agir sur

¹ Source : Thielen, Lex. Tout savoir sur l'immobilier. Bail à usage d'habitation - Bail commercial - Copropriété - Gestion locative - Achat / vente d'immeubles - Aspects fiscaux. 2nd, rev. ed. Luxembourg: Promoculture, 2016, pp.60

le mécanisme du contrat de bail à durée déterminée en introduisant des conditions plus claires et strictes quant à l'usage de la prorogation tacite.

b) Législation au Luxembourg et dans nos pays voisins

Le bail à usage d'habitation est principalement régi par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du code civil ainsi que les articles 1713 à 1762-2 du code civil sous réserve de certaines règles de la prédite loi qui priment sur le code civil.² En ce qui concerne la durée du contrat de bail à usage d'habitation, celle-ci est réglée par les articles 1736 à 1740 et 1758 à 1761 du Code civil et le Chapitre III de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

En Belgique, le Décret relatif au bail d'habitation du 15 mars 2018 définit à l'article 55 la durée du bail. Il reste à noter que chaque bail est conclu pour une durée de principe de neuf ans, dans le cas où la durée du contrat dépasse les trois ans. Pendant la période de neuf ans, chaque partie a la possibilité de résilier le contrat de bail moyennant un préavis, soit après chaque triennat, soit pour des motifs de rénovation, soit moyennant le paiement d'une indemnité. Pour le locataire, le paragraphe §5 prévoit la disposition suivante : « La résiliation par le locataire reste possible à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année. » Pour les contrats de bail d'une durée inférieure à 3 ans, le locataire peut résilier le contrat selon les dispositions du paragraphe §6 « Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Dans ce cas, le bailleur a droit à une indemnité équivalente à un mois de loyer. »

En France, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 règle la durée et la résiliation des contrats de bail. L'article 4 paragraphe 1 répute comme non écrite toute clause qui prévoit le renouvellement du bail par tacite reconduction pour une durée inférieure à celle prévue à l'article 10, donc de trois ans. L'article 10 dispose dans son premier alinéa que « le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques » et dans son troisième alinéa qu' « en cas de renouvellement, la durée du contrat renouvelé est au moins égale à celles définies au premier alinéa du présent article. L'offre de renouvellement est présentée dans les conditions de forme et de délai prévues pour le congé, à l'article 15 (...) ». En ce qui concerne la résiliation du contrat, l'article 15 en régit le fonctionnement : le propriétaire qui désire résilier le contrat de bail, doit invoquer des raisons de nature légitime et sérieuse en respectant un préavis de 6 mois au moins. Pour le locataire, le délai de préavis à respecter est de trois mois. Pour des motifs particuliers, ce préavis peut être réduit à un mois pour le locataire.

² Source : Thielen, Lex. Tout savoir sur l'immobilier. Bail à usage d'habitation - Bail commercial - Copropriété - Gestion locative - Achat / vente d'immeubles - Aspects fiscaux. 2nd, rev. ed. Luxembourg: Promoculture, 2016, page 14.

En Allemagne, la durée du bail à loyer est définie dans le *Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)* en son article « § 575 Zeitmietvertrag » qui définit les conditions et les raisons valables pour pouvoir établir un contrat de bail à durée déterminée. Parmi ces raisons figurent :

- l'utilisation de l'immeuble à des fins privatives du propriétaire ou de sa famille ;
- la rénovation substantielle de l'immeuble, rendant impossible une continuation de la relation de contrat de bail ; et
- la volonté du propriétaire de louer l'immeuble à une personne de service (un concierge par exemple).

Dans tous les cas, le propriétaire doit communiquer au locataire la raison pour laquelle un contrat à durée déterminée constitue la formule appropriée. En cas de prorogation du bail, le propriétaire est tenu d'en informer le locataire, dans un délai de 4 mois, si nécessaire moyennant les pièces justificatives y relatives.

Pour la proposition de loi sous rubrique, l'auteur considère que le dispositif de la loi allemande est le plus compréhensible et favorable au locataire parce que les contrats de bail sont principalement des contrats à durée indéterminée. L'auteur propose donc d'opter pour un dispositif basé sur l'exemple du législateur allemand.

2) Texte de la Proposition de loi

Article 1^{er}

A l'article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe (2) est modifié comme suit :

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

2° Il est inséré un paragraphe (2bis) libellé comme suit :

« (2bis) Par dérogation au paragraphe (2), le contrat de bail peut être prorogé sous forme de contrat à durée déterminée, si le bailleur informe le locataire sous forme écrite au moins 3 mois avant l'échéance du contrat qu'il a besoin des lieux loués après la fin du contrat prorogé

- a) pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;

b) ou pour une rénovation substantielle de l'immeuble, rendant impossible une continuation de la relation de contrat de bail.»

Article 2

A l'article 1736 du Code civil, les mots « sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois » sont supprimés.

3) Commentaire des articles

Ad article 1

Point 1°

Sous la loi actuelle, un contrat de bail à durée déterminée peut soit être renouvelé, soit prendre fin à la date d'échéance. La modification au point 1^{er} ajoute et fixe comme règle une troisième hypothèse, qui est que chaque contrat de bail à durée déterminée se transforme, après sa première prorogation, en contrat de bail à durée indéterminée. Par cette modification, le recours abusif aux clauses de prorogation tacites pour établir des contrats à durée déterminée à l'infini sera restreint. Partant, le dispositif impose le principe que le recours au contrat de bail à durée indéterminée constitue la règle.

Point 2°

Si le premier point impose le contrat à durée indéterminée comme règle, le deuxième point établit les exceptions à cette règle. Le nouveau paragraphe 2bis définit les cas dérogatoires où un contrat de bail à durée déterminée peut être renouvelé de la même forme. Ainsi, dans certaines circonstances, il reste possible aux parties d'opter une nouvelle fois pour un contrat de bail à durée déterminée. Pour ce faire, le bailleur désireux de renouveler le contrat à durée déterminée doit en informer le locataire par écrit et ceci au moins 3 mois avant l'échéance du contrat. Ceci est possible pour 2 cas précis : soit, pour l'occuper à des fins par soi-même ou un parent allié, soit pour une rénovation importante qui rendra impossible l'occupation du logement pour une certaine période.

Ad article 2

Pour éviter toute altération de la protection instaurée au locataire par l'article 1, il y a lieu à modifier l'article 1736 du le Code civil. Cette disposition prévoit en effet que les parties peuvent fixer un délai de résiliation supérieur à trois mois. En analogie au dispositif allemand, le délai de résiliation pour tout contrat de bail est par conséquent fixé à 3 mois. Cette mesure tend à éviter que le délai de résiliation soit augmenté de manière artificielle. Par analogie au dispositif allemand, le contrat de bail à durée indéterminée constituera donc la règle et le préavis de résiliation est fixé à 3 mois, sauf pour les éventuelles dérogations prévues par la loi (pour exemple à l'article 12 paragraphe 3 en ce qui concerne la résiliation par le propriétaire).

4) Version coordonnée

Loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

[...]

Art. 12.

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

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

(2bis) Par dérogation au paragraphe (2), le contrat de bail peut être prorogé sous forme de contrat à durée déterminée, si le bailleur informe le locataire sous forme écrite au moins 3 mois avant l'échéance du contrat qu'il a besoin des lieux loués après la fin du contrat prorogé

- c) pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;**
- d) ou pour une rénovation substantielle de l'immeuble, rendant impossible une continuation de la relation de contrat de bail.**

(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.

Chambre des Députés
Session ordinaire 2019-2020

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.

[...]

Code civil

[...]

TITRE VIII. - Du contrat de louage

[...]

Chambre des Députés
Session ordinaire 2019-2020

Chapitre II. - Du louage des choses
[...]

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.~~

[...]

*

Dépôt : Marc Goergen - Piraten