

**Avis de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg
sur le 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**

(26/04/2023)

*

I. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Le Conseil de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg a pris connaissance du projet de loi n° 7642 déposé par Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, en date du 29 juillet 2020, ainsi que des amendements gouvernementaux déposés devant la Chambre des Députés le 14 octobre 2022 et le 6 avril 2023.

Les commentaires du Conseil de l'Ordre portent sur le projet de loi tel qu'il a été amendé.

Le Conseil de l'Ordre ne commentera pas les choix politiques et se limitera à identifier de potentiels foyers de contentieux qui pourraient être alimentés par le projet de loi ici commenté.

*

II. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Concernant l'article 1^{er} du texte coordonné du projet de loi

L'article 1^{er} du projet de loi exclut la possibilité de conclure un contrat de bail verbalement en supprimant la partie de phrase « par un contrat de bail écrit ou verbal » à l'article 1, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'article 5 du projet de loi (qui fera l'objet des commentaires et critiques développés ci-dessous) précise que cette exigence de conclure dorénavant le contrat de bail par écrit sera requise sous peine de nullité du contrat.

Un locataire ayant conclu un contrat de bail oral sera dès lors à qualifier d'occupant sans droit ni titre. La situation de personnes qui pourraient déjà se trouver dans une certaine situation de précarité pourrait s'en trouver encore aggravée.

Le Conseil de l'Ordre relève d'ailleurs l'incohérence des nouvelles dispositions légales avec l'article 12, paragraphe 1^{er}, du projet de texte consolidé de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, lequel continue de poser la validité du bail oral puisqu'il dispose que « [l]e contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou à durée indéterminée. En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée. »

Le Conseil de l'Ordre estime nécessaire de maintenir la possibilité de conclure un contrat de bail par voie orale.

Concernant l'article 3, point 3° du texte coordonné du projet de loi

L'article 3, point 3° remplace le paragraphe 3 de l'article 3 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation avec une disposition qui introduit, en son dernier alinéa, un mécanisme de sanction. À défaut d'indication du montant réévalué et décoté du capital investi, le loyer sera plafonné à 8 euros par mètre carré de surface de référence énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique.

Cette disposition est ambiguë. L'indication incorrecte du montant réévalué et décoté du capital investi est-elle à assimiler à un défaut d'indication de ce montant, ou le mécanisme de sanction n'a-t-il vocation à s'appliquer qu'en l'absence totale d'indication ? Si la moindre erreur entraîne l'application du mécanisme de sanction, un contentieux important visant à établir l'existence d'une telle erreur risque d'être engendré par cette disposition.

Concernant l'article 5 du texte coordonné du projet de loi

L'article 5 introduit, au premier paragraphe de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, l'exigence d'établir le contrat de bail par écrit et d'y inclure certaines stipulations, sous peine de nullité.

« Pour des raisons notamment de preuve et de transparence »¹, le contrat de bail deviendrait un contrat solennel. L'objectif poursuivi est de protéger le locataire. Pourtant, la nullité du contrat fait de celui-ci un occupant sans droit ni titre. L'effet escompté ne sera en rien atteint.

¹ Commentaire de l'amendement 4 des amendements gouvernementaux du 14 octobre 2022 (doc. parl. 7642⁸, p. 3)

Le Conseil de l'Ordre estime que la sanction de la nullité du contrat n'est ni appropriée ni adaptée au but poursuivi, et qu'elle devrait être abandonnée. Le contrat de bail devrait rester, comme en l'état actuel, un contrat consensuel qui ne peut pas être invalidé pour n'avoir pas respecté des conditions de forme, lesquelles ne peuvent être aptes à faire échouer l'accord de volonté des parties.

À titre subsidiaire, le Conseil de l'Ordre propose une alternative à la sanction de la nullité, moins rigoureuse que celle-ci. À l'instar de ce que prévoit l'article L. 121-4, paragraphe 5, du Code du travail, la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation pourrait, à défaut d'écrit, autoriser le locataire à établir l'existence et le contenu du contrat de bail par tous moyens de preuve. L'absence d'écrit ne serait plus sanctionnée sur le terrain de la validité du contrat, mais sur celui de sa preuve, protégeant ainsi davantage le locataire que le bailleur.

Si la voie de la nullité du contrat, faute d'un écrit, était malgré tout poursuivie, le Conseil de l'Ordre estime qu'il faudrait au moins préciser qu'il ne s'agit que d'une nullité relative, ouverte dans le seul chef du locataire.

De plus, si la décision de ranger le contrat de bail parmi les contrats solennels était maintenue, le Conseil de l'Ordre estime nécessaire d'alléger la liste des stipulations requises sous peine de nullité. À titre d'exemple, l'omission d'un des prénoms d'une des parties, une erreur matérielle au niveau de l'adresse, l'omission d'inclure la désignation cadastrale ou une pièce de l'immeuble donné en location ne devraient pas exposer le contrat à la nullité.

Luxembourg, le 26/04/2023

Le Bâtonnier,
Pit RECKINGER

