



5 449000100 994996

LE BAIL À LOYER

Éditée par l'ULC

11 / 09



Index:

I. Définitions et considérations générales	4
a. la réglementation en matière de bail à loyer	4
b. qu'est-ce qu'un contrat de bail ?	4
II. La naissance du contrat de bail	5
a. un contrat écrit ou oral	5
b. le contenu du contrat	5
c. la question de la sous location et de la cession de bail	5
d. le loyer et les charges locatives	6
e. la garantie locative	9
f. l'état des lieux	9
III. L'exécution du contrat de bail	10
a. les obligations incombant au bailleur	10
b. les obligations incombant au locataire	11
IV. La fin du contrat de bail	13
a. le principe de la prorogation légale des contrats de bail	13
b. la résiliation du contrat de bail	13
c. l'état des lieux de sortie et la remise des clés en fin de bail	15
d. la possibilité d'obtenir une prolongation ou un sursis à déguerpissement	16
V. Les autorités et juridictions compétentes en matière de bail à loyer	18
a. la commission des loyers	18
b. les juridictions luxembourgeoises	19
VI. Modèle de contrat de bail et état des lieux	21

Avec le soutien financier
du Ministère de l'Économie et du Commerce extérieur



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie
et du Commerce extérieur



Introduction

Nombreux sont ceux qui se retrouveront au moins une fois dans leur vie dans le rôle du locataire ou du bailleur qui loue un logement, voire même des deux. Il est essentiel tant en tant que bailleur qu'en tant que locataire de connaître les bases en matière de bail à loyer, d'être conscient de ses droits et obligations. Cela permettra d'éviter des situations conflictuelles et d'assurer ainsi de bonnes relations locatives.

La présente brochure a été éditée afin d'apporter des réponses aux questions élémentaires que tant les locataires que les bailleurs peuvent se poser en matière de bail à loyer, de mettre en avant les droits et obligations des deux parties, de rappeler les règles quant à la résiliation d'un contrat de bail et des conséquences qui peuvent en découler, d'aborder de manière simple les aspects fondamentaux en terme de procédure.

La loi du 21 septembre 2006 soulève cependant de nombreuses questions dont les réponses devront être apportées par les tribunaux. La présente brochure ne se prétend pas exhaustive et se limite aux aspects élémentaires en la matière. Les différents thèmes sont abordés de la manière la plus simple et la plus schématique possible.

Pour obtenir de plus amples informations ainsi qu'une analyse plus approfondie de certains aspects, nous nous permettons de conseiller l'ouvrage de Me Marc THEWES édité en collaboration avec l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs.

L'auteur de la présente brochure ne peut être tenu pour responsable des éventuelles erreurs ou omissions qui y subsisteraient, malgré le soin tout particulier apporté à sa rédaction.

L'ULC n'est pas responsable de l'usage fait éventuellement d'informations tirées de cette publication.

I. Définitions et considérations générales

a. la réglementation en matière de bail à loyer

En matière de bail à loyer, deux textes différents constituent le droit applicable. Il s'agit d'une part, des dispositions du Code civil et d'autre part des dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation (ci-après «la Loi de 2006»).

i. les dispositions du Code Civil: le droit commun

Le Code civil prévoit un certain nombre de dispositions relatives au louage de choses, ces dispositions constituent le droit commun de la matière.

Les articles 1713 à 1762-2 du Code civil y sont consacrés.

Les articles du Code civil réglementent notamment la preuve du contrat de bail, la sous-location et la cession, l'obligation de délivrance du bailleur, la répartition des réparations à apporter au bien loué, les obligations incombant au locataire / au bailleur, l'état des lieux, la durée du contrat de bail, ...

Or, il s'est avéré que les dispositions du Code civil n'étaient pas assez complètes et qu'elles n'étaient plus adaptées à l'actualité du moment de sorte que le législateur a dans un premier temps adopté la loi de 1955, loi qui sera plus tard remplacée par la loi du 21 septembre 2006.

ii. la loi du 21 septembre 2006

– considérations générales

La Loi de 2006 sur le bail d'habitation est venue remplacer l'ancienne loi régissant la matière du bail à loyer de 1955.

Les dispositions de la Loi de 2006 constituent des règles spécifiques qui dérogent au droit commun prévu par le Code civil. Les articles de la Loi de 2006 sont impératifs et d'ordre public. En d'autres termes, les dispositions de la Loi de 2006 priment les articles du Code civil.

Il est important de préciser que la Loi de 2006 s'applique non seulement aux contrats conclus après son entrée

en vigueur mais également à ceux qui le furent encore sous l'emprise de l'ancienne loi. L'ancienne loi a purement et simplement été remplacée par la Loi de 2006.

– champ d'application

L'article 1^{er} de la Loi de 2006 prévoit que «la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques».

Les dispositions de la Loi de 2006 ne s'appliquent donc pas aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale. Elles ne s'appliquent pas non plus aux résidences secondaires, aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement, aux chambres d'hôtel, aux logements collectifs conformément à la législation concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers, aux logements meublés ou non meublés des structures d'hébergements spéciales (maison de retraite, centre de gériatrie, centres intégrés pour personnes âgées, centres pour personnes handicapées,...).

b. qu'est-ce qu'un contrat de bail?

Les articles du Code civil consacrés à la matière du bail à loyer sont les articles 1713 à 1762-2. Il est en effet prévu que «on peut louer toutes sortes de bien meubles ou immeubles». On parlera communément du «louage de choses»

Par louage de choses on entend «un contrat par lequel une des parties appelée bailleur s'oblige, moyennant un loyer, à faire jouir l'autre partie appelée locataire d'une chose immobilière ou mobilière pendant un certain temps». (Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, PUF).

En d'autres termes, on est en présence d'un contrat de bail lorsqu'une personne s'engage à mettre à disposition d'une autre personne un logement meublé ou non, contre paiement d'une certaine somme, paiement qui devra être fait de manière régulière.

Lorsqu'un logement est mis à disposition à titre gratuit, on ne sera pas en présence d'un contrat de bail et partant ni les dispositions du Code civil relatives au bail à loyer ni celles de la Loi de 2006 ne seront d'application.

II. La naissance du contrat de bail

a. un contrat écrit ou oral

Le contrat de bail est un contrat consensuel. En d'autres termes s'il s'agit «*d'un contrat qui peut être conclu, au gré des intéressés, sous une forme quelconque et dont il dit qu'il résulte du seul échange des consentements, dès lors que les volontés se sont accordées d'une manière ou d'une autre, soit par écrit, soit oralement, soit même tacitement*» (Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, PUF)

Un contrat de bail peut donc (partant) être fait par écrit ou oralement. Le législateur n'impose pas de formalisme particulier.

Les deux parties, tant le locataire que le bailleur ont cependant intérêt à conclure leur contrat par écrit et ce pour des raisons de preuve. En effet, en cas de litige il sera difficile, dans le cadre d'un contrat oral, de prouver le contenu du contrat, la durée, la date d'échéance, ...

Il est donc fortement recommandé d'avoir recours à un écrit pour assurer une plus grande sécurité juridique dans les relations entre le bailleur et le locataire.

Au contrat de bail proprement dit sera le plus souvent annexé un document intitulé «*état des lieux*», dans lequel les parties notent l'inventaire des objets se trouvant dans l'immeuble et qui récapitule l'état général du lieu.

b. le contenu du contrat

Il est dans l'intérêt des deux parties au contrat de rédiger ce dernier de la manière la plus précise possible, afin d'éviter des litiges liés notamment à des problèmes d'interprétation.

Il est primordial que la description de l'immeuble soit la plus précise possible. De plus, il faut absolument veiller à mentionner clairement quelles sont les annexes au logement (par exemple: cave, grenier, garage, ...).

S'il s'agit d'un logement meublé, un inventaire précis des meubles meublant l'immeuble doit être annexé au contrat de bail.

Le contrat devra prévoir le montant du loyer que le locataire devra verser, le montant des avances sur charges mais également la date à laquelle le versement doit avoir lieu. Le paiement d'un prix est en effet une condition essentielle pour que le contrat puisse être qualifié de contrat de bail et que partant les dispositions de la Loi de 2006 soient applicables.

Il faut en effet savoir que s'il est prévu que le loyer doit être payé *praenumerando* au 1^{er} de chaque mois, il doit être sur le compte du bailleur le 1^{er}. Le fait de ne pas verser le loyer régulièrement peut constituer un motif de résiliation du bail.

Le plus souvent, le bailleur exigera du locataire le versement d'une garantie locative. Il faudra préciser dans le contrat de bail quel est le montant versé ainsi que les modalités (garantie à première demande, versement en espèces, ...).

Il est également essentiel de prévoir la durée du contrat de bail. Si rien n'est prévu, le contrat sera qualifié de contrat de bail à durée indéterminée. Mais il est possible pour les parties de prévoir une durée fixe (une année, deux années, ...). Ceci est laissé à la libre discrétion des parties.

Par ailleurs, il est également recommandé de clairement définir les obligations des parties. Qui prend en charge quel type de réparation, le locataire devra-t-il repeindre l'immeuble au moment de la sortie,


Afin d'éviter des litiges en ce qui concerne le contenu du contrat, il est recommandé aux parties d'apporter un soin particulier à la rédaction des clauses du contrat et de prévoir de la manière la plus précise possible les droits et obligations de chacun.

Un modèle de contrat de bail et d'état des lieux est attaché à la présente brochure. Ces modèles sont également disponibles auprès de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs.

c. la question de la sous-location et de la cession de bail

L'article 1717 prévoit que «*le preneur a le droit de sous louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite. Elle peut être interdite pour tout ou partie*».

La sous-location consiste dans le fait pour le locataire de conclure avec une personne, le sous-locataire, un contrat distinct de celui qui le lie au bailleur. Le contrat originaire est maintenu entre le bailleur et le locataire. Il faut cependant noter que le locataire reste tenu des



obligations du bail. Il ne pourra pas cesser de payer le loyer au motif que le sous-locataire ne le lui verse plus. Il sera également tenu des réparations à effectuer, à charge pour lui de se retourner contre le sous-locataire le cas échéant. La sous-location présente donc un certain nombre de risques pour le locataire originaire.

Il faut également savoir que dans la plupart des contrats autant la sous-location que la cession de bail sont prohibées.

La cession de bail, contrairement à la sous-location n'entraîne pas la conclusion d'un deuxième contrat. Le locataire originaire cède au nouveau les droits qu'il tenait du contrat.

En d'autres termes, afin de déterminer si le locataire a le droit de sous-louer ou de céder son bail, il faut se référer aux stipulations contractuelles qui peuvent l'interdire. Si rien n'est expressément prévu au contrat, la sous-location et la cession de bail seront possibles.

d. le loyer et les charges locatives

Le paiement d'un prix est une condition d'existence du contrat de bail. Il s'agit du montant que le locataire devra verser au bailleur afin de pouvoir jouir du logement. En effet, s'il n'y a pas paiement d'un prix on parlera d'un prêt à usage et les dispositions du Code civil et les articles de la Loi de 2006 ne seront pas applicables.

Le locataire payera dans la plupart des cas non seulement le loyer proprement dit mais également un certain montant par mois au titre des avances sur charges.

i. le calcul du loyer

– la notion de capital investi

La Loi de 2006 a prévu un système de plafonnement des loyers. Le bailleur pourra librement fixer le montant du loyer mais il devra cependant respecter certaines limitations prévues par le législateur.

L'article 3 de la Loi de 2006 dispose en effet que «*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*».

En d'autres termes, le bailleur ne pourra pas réclamer sur une base annuelle plus que 5 % du montant qu'il a investi pour acquérir l'immeuble.

La notion de capital investi est une notion relativement complexe et dans le cadre de la présente brochure seul un aperçu rapide sera effectué. Une analyse plus poussée sur le sujet et des exemples concrets figurent dans l'ouvrage de Me Marc Thewes.

Le législateur a prévu qu'à défaut d'accord entre les parties le capital investi est déterminé en fonction de trois éléments:

- le capital engagé 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;
- le capital engagé 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 menu entretien;
- le capital engagé 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.

Le législateur a prévu qu'il faut se référer à ces critères de détermination si les parties n'arrivent pas à s'accorder sur le montant du capital investi. A défaut d'accord entre les parties, le bailleur devra justifier du montant qu'il invoque sur base de pièces justificatives. S'il n'est pas en mesure de les fournir, un expert pourra être nommé pour fixer le montant du capital investi.

Si l'évaluation de l'expert est contestée, la commission des loyers pourra être saisie de cette demande.

Le calcul tel que décrit ci-avant ne pourra évidemment donner satisfaction que dans le cadre de la location de logements neufs. Pour les immeubles anciens, il faudra réévaluer le montant du capital investi.

– la réévaluation du capital investi et la décote

La méthode de calcul ci-avant développée est appliquée dans le contexte de la location de logements neufs. Mais pour les logements anciens il faut tenir compte de critères supplémentaires tels que la vétusté et l'inflation.

L'article 3 alinéa 3 de la Loi de 2006 dispose que «*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».

De plus, il est prévu que «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 d'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».

En d'autres termes, afin de tenir compte de la vétusté, il y a lieu de se référer au tableau des coefficients prévu par la loi du 4 décembre 1967. En ce qui concerne la vétusté, il faut appliquer une décote de 2 % par période de deux ans, dans le cadre de constructions qui ont plus de 15 ans. Il faut cependant noter que le législateur a prévu que la décote ne s'applique pas au terrain sur lequel l'immeuble est érigé.

En cas de vente de l'immeuble, la Loi de 2006 prévoit que «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».

En d'autres termes, le montant que le nouvel acquéreur a payé pour l'immeuble est présumé correspondre au capital investi et servira de base pour le calcul du montant des loyers que ce dernier pourra réclamer.

ii. l'augmentation de loyer en cours de bail

Il n'est pas rare que le bailleur souhaite en cours de bail augmenter le montant du loyer. L'article 3 alinéa 5 de la Loi de 2006 prévoit que «le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans».

En d'autres termes, peu importe la date de signature du contrat de bail, le bailleur ne pourra procéder à une adaptation de loyers que tous les deux ans.

De plus, aucun changement du montant du loyer ne sera possible pendant les six premiers mois du bail.

Le législateur a cependant prévu un régime particulier pour les baux conclus avant l'entrée en vigueur de la Loi de 2006.

– les contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la Loi de 2006

Le législateur a prévu dans la Loi de 2006 une disposition particulière, concernant les augmentations de loyer, applicable aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la Loi.

L'article 35 de la Loi de 2006 dispose que «les loyers convenus avant l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être adaptés au niveau résultant de l'application de la présente loi qu'après notification écrite au locataire. Le locataire occupant le 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 de 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».

En d'autres termes, le bailleur qui désire augmenter le loyer du locataire qui dispose d'un contrat conclu avant l'entrée en vigueur de la Loi de 2006, devra avertir ce dernier par écrit.

Le locataire dispose alors d'une période de réflexion de trois mois, période pendant laquelle il est possible pour lui de dénoncer le contrat.

Il faut préciser que l'augmentation ne peut pas être supérieure à 10 % du montant du loyer payé jusqu'à la demande d'augmentation. Si cette augmentation est supérieure à 10 %, elle sera de plein droit échelonnée sur 3 années.

– les contrats conclus après l'entrée en vigueur de la Loi de 2006

En ce qui concerne les contrats conclus après l'entrée en vigueur de la Loi de 2006, cette limite de 10 % n'a pas été prévue. Le bailleur pourra augmenter le loyer même au-delà de 10 %, sans que l'augmentation ne soit échelonnée sur trois années. Le bailleur devra uniquement veiller à ne pas réclamer annuellement plus de 5 % du capital investi (cf. chapitre consacré au capital investi).



© Société nationale des habitations à bon marché

Le bailleur devra notifier au locataire son intention d'augmenter le loyer par écrit. A défaut de ce faire, la saisine de la commission des loyers ne sera pas possible.

Il faut encore préciser que, nonobstant le fait si le bail a été conclu avant ou après l'entrée en vigueur de la Loi de 2006, les parties peuvent à tout moment d'un commun accord procéder à une augmentation respectivement à une diminution de loyer. Dans ce contexte, il est essentiel de rédiger un écrit constatant cet accord en rédigeant un avenant au contrat de bail.

iii. les clauses de valeur

L'article 5 alinéa 5 de la Loi de 2006 prévoit que *«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»*.

Afin d'éviter tout problème, il faut veiller au moment de la signature d'un contrat de bail qu'une telle clause de valeur n'y figure pas. Si en revanche le contrat est déjà signé, il appartient au locataire d'envoyer un courrier recommandé au bailleur afin de l'informer qu'il conteste cette clause, clause qui de ce fait perdra sa validité. Si la dénonciation est faite après la première adaptation automatique, cette adaptation restera cependant valable et la clause perdra son effet uniquement pour l'avenir.

iv. les avances sur charges et le décompte annuel

L'article 5 alinéa 3 de la Loi de 2006 prévoit que *«le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire. 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 ne pourra ainsi pas mettre à charge du locataire les frais de gérance sauf s'ils ont exposés exclusivement pour son compte, c'est-à-dire ayant eu pour but de couvrir des obligations à charge du locataire.

La plupart des contrats de bail prévoient que les charges sont payables par avances / acomptes mensuels. Le locataire payera en plus du loyer proprement dit un montant au titre des avances sur charges. Ce montant est généralement fixé dans le contrat de bail.

Une fois par an, voire tous les 6 mois, le bailleur lui adressera un décompte pour la période écoulée, décompte qui doit reprendre de manière détaillée les montants mis à charge du locataire. Le locataire est en droit de demander les pièces justificatives à la base du décompte. Il est en effet prévu que le bailleur devra justifier la réalité des frais dont il réclame le remboursement.

Suite à l'établissement du décompte le bailleur devra soit rembourser le trop payé au locataire soit ce dernier devra verser au bailleur le solde. Un ajustement des avances sur charge peut être effectué en cours de bail.

Si le bailleur reste en défaut de fournir un tel décompte, il appartient au locataire d'adresser un courrier recommandé au bailleur lui demandant de ce faire.

Il faut encore noter que les décomptes de charges tout comme les loyers se prescrivent par 5 ans.

En cas de contestation du décompte des charges, le locataire ne pourra pas s'adresser à la commission des loyers qui n'est pas compétente pour connaître de ce genre de demandes. La commission des loyers est uniquement compétente en ce qui concerne la fixation des avances sur charge. En cas de litige portant sur un décompte, le locataire devra porter sa requête devant le juge de paix compétent.

e. la garantie locative

L'article 5 alinéas 1^{er} et alinéa 2^e de la Loi de 2006 prévoient que *«la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail. Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme de garantie bancaire»*.

En d'autres termes, le bailleur est en droit de réclamer au locataire une garantie locative dont le montant est limité à trois mois de loyers. Si une telle clause est prévue au contrat et que le locataire ne s'y conforme pas, il commet une faute grave pouvant entraîner une résiliation du bail.

Cette garantie est destinée à garantir le paiement des loyers et les dégradations éventuelles du logement. Cela ne signifie pas que le locataire pourra, au moment où il a dénoncé le bail ou que le bailleur l'a résilié, cesser de payer les derniers loyers. Il devra s'acquitter des loyers jusqu'à l'échéance du bail.

La plupart des locataires ont recours à ce qui est appelé *«une garantie à première demande»*. Cette garantie est fournie par l'établissement bancaire auprès duquel le locataire a ses comptes bancaires. Le montant de la garantie sera bloqué sur le compte du locataire, qui en percevra également les intérêts.

Si le locataire opte pour une remise en espèces du montant de la garantie au bailleur, il faudra veiller à ce qu'une quittance lui soit remise, datée et signée de la main du bailleur. Dans cette hypothèse et si aucune clause contraire n'est prévue par le contrat de bail, les intérêts sur la somme versée reviendront au bailleur.

Depuis, l'entrée en vigueur de la Loi de 2006, le bailleur ne pourra pas refuser si le locataire opte pour une garantie à première demande. Le législateur a également prévu que le locataire peut opter pour cette solution en cours de bail.

f. l'état des lieux

Il est important de préciser que l'établissement d'un état des lieux, que ce soit un état des lieux d'entrée ou de sortie, n'est pas obligatoire. La loi de 2006 n'a en effet rien prévu en ce sens. Il est cependant fortement

recommandé d'établir un tel document tant au moment de l'emménagement que de la sortie.

Il est en effet, à défaut de document prouvant le contraire, présumé que le logement était dans un bon état au début de bail. Si aucun état des lieux n'est établi, le locataire sera tenu de toutes les réparations, car les dégâts sont présumés avoir été causés par lui.

L'établissement d'un état des lieux est d'autant plus important dans les immeubles anciens car ces derniers présentent souvent des défauts au moment où un nouveau locataire emménage.

Pour que cet état des lieux puisse être invoqué et qu'il ait valeur de preuve, il faut qu'il soit établi contradictoirement c'est-à-dire par les deux parties.

S'il s'agit d'un logement meublé, il faudra annexer à l'état des lieux, une liste complète des objets se trouvant dans l'immeuble en question.

Il est impératif de bien conserver ce document jusqu'à la fin du bail, car il servira de base à l'établissement de l'état des lieux de sortie. Si le locataire n'est pas en mesure de fournir l'état des lieux d'entrée ou si aucun document n'a été établi, ce dernier se verra mis à charge tous les réparations liées au logement.



Photo: pixelio.de / © Bardewijk

III. L'exécution du contrat de bail

Le Code civil énonce dans ses articles 1719 et suivants, les obligations incombant au bailleur respectivement au locataire.

Le bailleur *«est obligé, par la nature même du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière: de délivrer la chose louée; d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée; d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail»*.

Le locataire est tenu *«d'user de la chose louée en bon père de famille et de payer le prix du bail aux termes convenus»*. Le locataire *«répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu a éclaté sans sa faute»*.

Hormis les obligations prévues par la législation, tant le bailleur que le locataire devront se conformer aux obligations découlant des stipulations contractuelles.

Il faut dans ce contexte spécifier que les parties prévoient souvent clairement leurs obligations respectives dans le contrat de sorte qu'en l'espèce il ne sera fait qu'un résumé des dispositions légales, dispositions auxquelles les parties peuvent déroger.

a. les obligations incombant au bailleur

Le bailleur doit, tout comme le locataire, assumer un certain nombre d'obligations. Ces obligations découlent soit des dispositions légales applicables soit des stipulations contractuelles c'est-à-dire des termes du contrat le liant au locataire.

i. l'obligation de délivrance

Il s'agit de l'obligation fondamentale incombant au bailleur. Le bailleur doit en effet mettre à disposition du locataire les lieux loués. Ceci s'opère par la remise des clés.

L'article 1720 du Code civil impose de plus au bailleur de *«délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce»*. L'article 1721 du Code civil poursuit en prévoyant que *«il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail»*.

Le bailleur devra donc, à défaut de stipulation contractuelle contraire, remettre au locataire un logement correspondant à certains critères de salubrité et de sécurité. Le bailleur et le locataire peuvent évidemment se mettre d'accord que le locataire prendra en charge la remise

en état du logement moyennant une remise de loyer par exemple. Il est cependant primordial dans une telle hypothèse de mentionner cet accord dans le contrat de bail.

Si le locataire constate le moindre problème ou défaut, qui ne figure pas dans le contrat ou dans l'état des lieux, il devra dans un premier temps dénoncer ces problèmes par courrier recommandé au propriétaire en lui demandant d'y remédier. Si tel n'est pas le cas, le locataire pourra, s'il doit faire face à de graves et sérieux problèmes, saisir le juge et demander la résiliation du contrat ou une réduction de loyer.

Mais le bailleur n'est pas uniquement tenu de délivrer un bien répondant à des critères de sécurité et de salubrité, mais il devra également en cours de bail, le cas échéant, procéder ou faire effectuer des réparations ou rénovations.


ii. l'obligation d'entretien et la prise en charge des réparations

En ce qui concerne l'entretien du lieu loué, afin de déterminer à quelle partie incombe les frais liés à des réparations, il faut se référer aux stipulations contractuelles. Dans de nombreux cas, les parties décident dans leur convention de la répartition de ces charges. A défaut, l'article 1754 du Code civil sera d'application.

L'article 1754 du Code civil prévoit que *«les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et entre autres, les réparations à faire aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées, au crépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre, aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques uns de cassés, aux vitres à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures»*.

En d'autres termes, le locataire est tenu d'effectuer à ses frais toutes les réparations locatives ou de menu ouvrage, hormis les cas où il pourra invoquer un cas de force majeure qui lui n'est pas imputable.

A défaut de stipulations contractuelles contraires, les réparations de grande envergure incombent donc au bailleur. Ceci est expressément prévu par l'article 1720



du Code civil. Il y est mentionné que *«il (le bailleur) doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives»*.

Il faut cependant préciser que les réparations locatives ou menus réparations incombent néanmoins au bailleur, si le locataire rapporte la preuve, qu'elles sont dues à la vétusté. Dans cette hypothèse, il appartiendra au bailleur de faire le nécessaire pour remédier aux problèmes et d'en assumer les frais.

Si le bailleur en revanche rapporte la preuve que des travaux de grande importance ont dû être effectués en raison du mauvais usage que le locataire a fait des installations ou en cas de dégradations volontaires, ce dernier pourra mettre à charge du locataire les frais y relatifs.

Lorsque le locataire constate un problème, il est tenu de le signaler au bailleur. Il est recommandé au locataire de faire part de ces problèmes au bailleur par courrier recommandé afin de pouvoir prouver le cas échéant avoir fait la dénonciation en temps et en heure.

Quelques exemples de réparations dont les frais incombent au locataire:

La préservation des joints d'étanchéité, le ramonage des cheminées, frais d'entretien pour le jardin et la cour, ...

Quelques exemples de réparations dont les frais incombent au bailleur:

Les réparations au toit, gouttières, trottoirs, de manière générale tout ce qui doit être réparé pour cause de vétusté ou de force majeure ...

iii. garantir une jouissance paisible du bien

Une des obligations incombant au bailleur est de garantir au locataire de pouvoir jouir paisiblement du logement. En d'autres termes, le bailleur doit veiller à ce que la location se passe sans encombre pour le locataire. Cette obligation est énoncée par l'article 1719 alinéa du Code civil.

Le bailleur devra ainsi veiller à ce que son propre comportement ne vienne pas troubler la jouissance paisible des lieux. Le bailleur devra donc s'abstenir de faire effectuer des travaux, sauf les travaux urgents et indispensables, pendant la période d'occupation, il ne pourra pas couper l'eau, ni l'électricité.

Il faut cependant noter que le bailleur se réserve généralement un droit de visite du logement et ce à raison de une

à deux fois par an. Si ceci est prévu au contrat, le locataire n'aura pas d'autre choix que de s'y conformer. Le bailleur devra avertir le locataire de son souhait d'effectuer une visite et les deux parties devront trouver un accord en ce qui concerne la date et l'heure du rendez-vous.

Le bailleur ne pourra en aucun cas accéder au logement du locataire sans la présence de ce dernier.

b. les obligations incombant au locataire

i. l'obligation de payer le loyer

L'obligation première qu'incombe au locataire est de payer le loyer tel que cela a été retenu dans le contrat de bail. L'article 1728 du Code civil prévoit que *«le preneur est tenu de payer le prix du bail aux termes convenus»*.


En principe, les parties mentionnent dans le contrat de bail que le loyer est payable par anticipation c'est-à-dire au plus tard le dernier jour du mois précédent. Il appartient au locataire de prendre les dispositions nécessaires afin que le montant soit versé sur le compte du bailleur à la date prévue par le contrat, faute de quoi le bailleur pourra invoquer ce fait à la base d'une résiliation du contrat.

Le locataire devra également procéder à ce paiement de manière régulière. Le seul fait de ne pas payer régulièrement les loyers ou de ne pas les payer à la date convenue peut constituer une faute grave justifiant une résiliation anticipée du contrat de bail.

«Au cas où le locataire est en défaut de payer le loyer, le bailleur est en droit de demander la résiliation du bail. Si en principe le juge qui est saisi d'une demande en résiliation du bail a pouvoir d'apprécier la gravité de la faute et de décider si elle est suffisamment grave pour entraîner la résiliation effective du bail, les tribunaux tranchent avec une certaine constance en faveur de la résiliation du bail au cas où il est reproché au locataire de ne pas avoir payé le loyer aux dates convenues». (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pasicrisie).

Il faut préciser que le non paiement d'un seul loyer peut, selon la jurisprudence, constituer un motif de résiliation du bail.

Nombreux sont les locataires qui, en cas de manquement du bailleur à une de ses obligations, retiennent une partie du loyer dans le but d'obtenir une réaction de la



part du bailleur. Ce procédé est extrêmement dangereux car le bailleur prendra alors souvent ce non paiement de loyer comme base pour une résiliation anticipée du bail. Il appartiendra alors au juge de décider si le locataire était dans son bon droit de refuser le paiement ou s'il a, en agissant de la sorte, commis une faute grave justifiant une résiliation du bail.

Dans l'hypothèse où le bailleur ne remplit pas ses obligations, il est recommandé au locataire d'adresser un courrier au bailleur lui demandant de se conformer aux dispositions législatives ou d'exécuter le cas échéant ses obligations contractuelles. Si ce courrier reste sans réponse, il est préférable de porter l'affaire en justice et de demander au juge d'enjoindre le bailleur d'exécuter ses obligations que de réduire le montant du loyer de manière unilatérale.

Il faut encore préciser que le bailleur pourra, en cas du non paiement des loyers par le locataire, directement les imputer sur la garantie locative dont il dispose.

ii. l'obligation de jouir de la chose louée en bon père de famille

L'article 1728 du Code civil énonce que *«le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention»*.

En d'autres termes, le comportement du locataire doit être tel qu'il n'importune pas le voisinage. De plus si le locataire habite un immeuble de plusieurs lots, il faut souligner que hormis les règles élémentaires en matière de courtoisie envers les autres occupants de l'immeuble et le bailleur, le locataire doit également se conformer au règlement de la copropriété. Ceci est prévu par la loi de 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

iii. la garantie locative

La Loi de 2006 permet au bailleur de demander au locataire de garanties permettant de couvrir le cas échéant des loyers non payés ou les frais pour certaines réparations à la fin du bail.

Cette garantie peut prendre la forme d'un versement en espèces ou bien la forme d'une garantie locative auprès d'un institut bancaire.

Le locataire peut en revanche décider pour quelle forme il souhaite opter. La Loi de 2006 prévoit en effet que le bailleur ne pourra pas s'opposer à une garantie locative dite *«à première demande»*. Le locataire demande à sa banque d'effectuer une telle garantie, le montant de la garantie restant sur ses comptes. Le bailleur pourra, le cas échéant, faire débloquer la somme à son profit. Les intérêts perçus sur la somme reviennent au locataire. Si en revanche le locataire a remis le montant en espèce au bailleur, ce dernier en percevra les intérêts et à défaut de stipulation contractuelle contraire ne sera pas obligé de les reverser au locataire.

Si le contrat de bail prévoit une telle garantie en faveur du bailleur, le locataire sera obligé de s'y conformer. Le fait de ne pas verser de garanties alors que cela est prévu par le contrat est considéré comme faute grave par la jurisprudence, faute grave pouvant entraîner la résiliation du contrat de bail.

iv. l'assurance des lieux loués

L'article 1733 du Code civil prévoit que *«il (le locataire) répond de l'incendie»*.

Cet article se traduit dans la majorité des cas par une obligation contractuelle imposant au locataire de contracter une assurance visant à couvrir le risque locatif notamment le risque lié aux incendies.

Le locataire devra remettre une copie de la police d'assurance au bailleur en début de bail.

Le fait pour le locataire de ne pas se conformer à cette obligation constitue selon la jurisprudence une faute grave pouvant conduire à la résiliation du contrat à l'initiative du bailleur.

v. l'obligation générale de respecter les stipulations contractuelles

Le locataire, tout comme le bailleur, doit non seulement respecter les obligations légales mais il doit également se conformer aux obligations issues du contrat. Le fait de ne pas respecter ces obligations peut conduire à une résiliation anticipée du bail pour faute grave. Il est donc impératif de bien lire les termes du contrat et de veiller à exécuter les obligations qui y sont prévues.

IV. La fin du contrat de bail

En matière de bail à loyer, les parties sont libres de déterminer la durée de leur bail. Si les parties ont fixé une durée déterminée, il faut savoir qu'il ne sera pas, sauf commun accord des parties, possible d'y mettre fin avant l'échéance du terme. En matière de résiliation le législateur a instauré un mécanisme très particulier qu'il y a lieu de bien connaître afin d'éviter de voir des procédures judiciaires engagées de manière inutile.

a. Le principe de la prorogation légale des contrats de bail

Le législateur a laissé une totale liberté aux parties en ce qui concerne la durée des contrats qu'elles sont amenées à conclure. En effet, il n'existe pas de conditions quant à la durée d'un tel contrat. Les parties peuvent librement décider de conclure le contrat de bail pour une durée précise ou de prévoir que le contrat sera à durée indéterminée.

En revanche, le législateur a prévu des règles impératives quant à la résiliation d'un tel contrat de bail.

Le législateur a instauré un système dit de la prorogation légale des baux à loyer. Cette prorogation est automatique et on ne saurait prévoir des clauses contraires dans le contrat de bail. En d'autres termes, un contrat de bail qui vient à échéance sera automatiquement prorogé, c'est-à-dire que le locataire aura le droit de rester dans les lieux même à l'expiration du bail. Le législateur a prévu quelques cas uniquement dans le cadre desquels le bailleur pourra faire échec à cette prorogation automatique (cf la résiliation à l'initiative du bailleur).

L'article 12 de la Loi de 2006 prévoit en effet que *«tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que: le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement; le locataire ne remplisse ses obligations; il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur»*.

A titre d'exemple, un contrat de bail a été conclu pour une durée de 3 ans et vient à expirer. Le bailleur n'a pas procédé à la résiliation du contrat ou n'a pas invoqué à la base de sa résiliation un des motifs lui permettant de ce faire. Dans ce cas, le locataire peut rester dans les lieux car le bail est automatiquement prorogé. En d'autres

termes, le contrat de bail initial sera prorogé pour une durée indéterminée.

Beaucoup de personnes pensent en effet qu'il est plus sûr de conclure un contrat avec une durée déterminée car ce dernier serait automatiquement terminé une fois arrivé à échéance. Or, il faut souligner que cette idée est totalement erronée et que le mécanisme de la prorogation légale s'applique à tous les contrats de bail sans exception. Le seul moyen pour le bailleur de faire échec à ce mécanisme est d'invoquer un des motifs qui sont repris ci-dessous.

b. la résiliation du contrat de bail

La résiliation d'un contrat de bail obéit à un certain nombre de règles bien spécifiques en la matière. Il est bien évidemment toujours possible pour les parties de mettre un terme à leur contrat, d'un commun accord. Afin d'assurer que cette résiliation d'un commun accord ne puisse pas être, à posteriori, contestée par l'une des parties, il leur est vivement recommandé de procéder à la rédaction d'un écrit constatant cet accord.

Avant de revenir en détail sur la résiliation à l'initiative de l'une des parties, il faut noter que la Loi de 2006 a introduit une protection particulière au bénéficiaire du conjoint, partenaire, concubin ou autres membres de la famille du locataire décédé. Pour ces personnes ayant cohabité avec le locataire décédé, le contrat de bail subsiste et les relations contractuelles sont maintenues avec le bailleur.


i. la résiliation à l'initiative du bailleur

A défaut d'accord entre les parties, le bailleur qui désire résilier un contrat de bail devra pouvoir invoquer un des trois motifs prévus par le législateur. Si tel n'est pas le cas, il ne pourra pas procéder à la résiliation du bail.

L'article 12 prévoit en effet seul trois cas dans lesquels le bailleur pourra mettre un terme au contrat. Il s'agit du besoin personnel, de la faute grave du locataire et d'autres motifs graves et légitimes.

– le besoin personnel

La Loi de 2006 prévoit que le bailleur qui déclare avoir besoin des lieux loués pour lui-même ou pour les faire occuper par un parent ou allié jusqu'au troisième degré peut mettre un terme au contrat de bail qu'il a conclu.



Le bailleur ne pourra en revanche pas invoquer ce motif à n'importe quel moment du contrat. S'il s'agit d'un contrat de bail à durée déterminée, il devra résilier le contrat à l'échéance moyennant préavis. Si en revanche il s'agit d'un contrat à durée indéterminée, le bailleur pourra moyennant préavis résilier à tout moment.

Le bailleur respectivement les parents ou alliés au profit desquels le bail a été résilié, devront à l'issu du préavis effectivement habiter le logement. A défaut de ce faire, le bailleur risque une action en dommages et intérêts devant la juridiction compétente.

Le législateur a prévu un formalisme particulier dans le cadre d'une résiliation pour besoin personnel.

Le bailleur qui invoque le besoin personnel devra respecter un préavis de 6 mois. S'il s'agit d'un contrat à durée déterminée, le bailleur devra envoyer sa lettre de résiliation 6 mois avant l'échéance.

De plus, le législateur impose au bailleur de respecter une forme rigoureuse, ce dernier est en effet, pour que la résiliation soit valable, obligé de copier le contenu du paragraphe 3 de l'article 12 de la Loi de 2006.

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

En d'autres termes, le bailleur devra avertir le locataire par lettre recommandée avec avis de réception du fait qu'il met un terme au contrat. Dans ce même courrier il doit impérativement décrire les motifs de cette résiliation et copier le troisième paragraphe de l'article 12 de la Loi de 2006. A défaut de ce faire, la résiliation pourra être contestée par le locataire.

– la faute du locataire

Si le locataire ne remplit pas ses obligations, le bailleur peut sans respecter cette fois l'échéance du bail, y mettre un terme.

Après mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception, de résiliation au locataire. Le bailleur ne sera pas non plus tenu de respecter un quelconque préavis. En effet, il ne serait pas compréhensible d'obliger le bailleur à respecter un préavis alors que le locataire ne respecte pas les obligations qui lui incombent.

Si le locataire n'entend pas accepter la résiliation, le bailleur pourra immédiatement saisir le juge de paix afin de voir la résolution judiciaire du contrat prononcée.

Tout manquement de la part du locataire ne sera pas obligatoirement un motif valable pour une résiliation pour faute. Il faut en effet que le manquement soit qualifié de suffisamment grave pour justifier un tel recours.

Quelques exemples de fautes qui ont été qualifiées de suffisamment grave pour constituer un motif de résiliation immédiate: le non-paiement des loyers; le fait de ne pas assurer le logement si cela est prévu par le contrat; le fait de ne pas verser la garantie bancaire si elle est prévue au contrat; le paiement irrégulier des loyers; ...

– un autre motif grave et légitime

Le législateur a prévu que d'autres motifs graves et légitimes peuvent conduire le bailleur à résilier le contrat de bail. La loi ne prévoit pas expressément ce qu'est un motif grave et légitime, de sorte qu'il y a lieu de se référer à la jurisprudence en la matière. La seule précision apportée par le texte est que la vente de l'immeuble ne constitue pas un motif grave et légitime.

Si le locataire estime que le motif invoqué par le bailleur n'est pas un motif grave et légitime, il devra saisir le juge qui appréciera le caractère légitime ou non du motif.

La jurisprudence a retenu que constitue un motif légitime, le fait pour le bailleur de faire démolir l'immeuble ou d'y faire effectuer des travaux d'une telle envergure que le locataire ne saurait continuer à y habiter.

Le bailleur devra, s'il invoque un tel motif, respecter l'échéance prévue au contrat s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée. Autant dans le cadre d'un contrat à durée déterminée que dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée, le bailleur devra respecter un préavis de trois mois.

ii. la résiliation à l'initiative du locataire

Le locataire pourra également prendre l'initiative de résilier le bail, pour des raisons de convenance personnelle. Avant toute chose, il faut préciser que s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée, le locataire devra lui aussi respecter l'échéance prévue. Il pourra résilier le contrat moyennant un préavis de 3 mois avant l'échéance. S'il s'agit en revanche d'un contrat à durée indéterminée, il devra notifier sa résiliation au bailleur moyennant un pré-

avis de trois mois. Cela sera possible à n'importe quel moment du contrat.

Si le locataire reproche au bailleur de ne pas respecter ses obligations, il pourra le cas échéant résilier le contrat pour faute grave dans le chef de ce dernier. Si le bailleur n'accepte pas cette résiliation et conteste la nature des fautes invoquées, le locataire devra se tourner vers un juge afin que ce dernier constate la résolution du contrat du bail.

iii. la résiliation d'un commun accord

Nonobstant les règles décrites ci-dessus, les parties peuvent à tout moment du bail décider, d'un commun accord de mettre un terme au contrat de bail les liant.

Si les deux parties s'accordent pour mettre un terme au contrat, il est fortement recommandé de mettre cet accord par écrit pour des questions évidentes de preuve.

Les parties peuvent librement décider des termes de leur accord et notamment du délai dans lequel le locataire devra quitter les lieux.

iv. le cas particulier de la vente de l'immeuble et le droit de préemption accordé au locataire

– la vente de l'immeuble donné en location

Dans la Loi de 2006 et plus précisément à l'article 12 alinéa il est expressément prévu que *«le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime»*.

En d'autres termes, le bailleur ne pourra pas résilier un contrat de bail au motif qu'il souhaite procéder à la vente de l'immeuble en question. Le bailleur devra dans ce cas de figure informer l'acquéreur potentiel du fait qu'un ou des locataires occupent l'immeuble et que le contrat de bail devra être repris. En effet, le nouvel acquéreur sera lié par les termes du contrat de bail.

Si ce dernier désire mettre un terme au contrat de bail, il devra respecter les dispositions de la Loi de 2006 en la matière. S'il s'agit d'un contrat de bail à durée déterminée, le nouveau bailleur devra respecter l'échéance du contrat prévue par les parties originaires.

Il est primordial pour le locataire de contester une résiliation qui serait effectuée au motif que le bailleur procéderait à la vente de l'immeuble. Le locataire est en effet en

droit de rester dans les lieux bien que le bailleur ne soit celui qui lui a concédé le bail originellement.

Le bailleur devra en cas de vente de l'immeuble, avertir l'acquéreur potentiel de ce fait et mentionner clairement la présence de locataires et ce tant dans le compromis de vente qu'il sera amené à signer que dans l'acte notarié.

– le droit de préemption accordé au locataire

Il faut encore préciser que l'article 15 de la Loi de 2006 prévoit un droit de préemption au profit du locataire. Le prédit article dispose que *«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 droit de préemption est *«le nom traditionnellement donné à la faculté conférée par la loi ou par la convention à une personne d'acquérir de préférence à toute autre un bien que son propriétaire propose de céder, en se portant acquéreur de ce bien dans un délai donné»*. (Vocabulaire juridique, Gérard CORNU, PUF).


En d'autres termes, s'il existe un contrat de bail qui court depuis au moins 18 ans et que le bailleur décide de vendre l'immeuble en question, il devra en premier lieu proposer au locataire de l'acquérir.

Le texte prévoit que le bailleur devra adresser l'offre de vente au locataire par courrier recommandé. Le locataire bénéficie dans ce contexte d'un délai de réflexion d'un mois pour accepter ou refuser la proposition qui lui a été faite. S'il s'abstient de répondre, son silence vaut refus de l'offre.

Si le bailleur vend l'immeuble sans avoir tenu compte de ce droit de préemption au profit du locataire, le locataire pourra réclamer des dommages et intérêts, dommages et intérêts qui ne pourront être inférieurs au montant des loyers d'une année.

c. l'état des lieux de sortie et la remise des clés en fin de bail

La fin du contrat de bail donne lieu à un abondant contentieux entre le bailleur et le locataire.



Afin de réduire le risque de contentieux, il appartient au locataire de vérifier dans le contrat de bail dans quel «état» il devra restituer l'appartement. Souvent, il est expressément prévu que le locataire se trouve obligé de repeindre les lieux au moment de sa sortie ou que l'appartement doit être remis dans un état impeccable/neuf. Si une telle clause est prévue le locataire n'aura pas d'autre choix que de s'y conformer.

Si en revanche rien n'est prévu, le locataire devra rendre l'appartement dans un bon état d'entretien. Il sera responsable des dommages qui ont été causés à l'immeuble pendant son occupation. Il doit en effet rendre le bien dans l'état dans lequel il l'a reçu.

C'est également pour cette raison qu'il est indispensable de se munir de l'état des lieux d'entrée au moment d'établir l'état des lieux de sortie, afin d'éviter de se voir mis à charge des dommages qui existaient déjà au moment de l'emménagement.

L'article 1732 du Code civil prévoit dans ce contexte que *«le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elle ont lieu sans sa faute»*.

Si le locataire n'est pas en mesure de prouver que les dégradations ne sont pas dues à une faute qui lui est imputable mais à la vétusté par exemple, ou que ces dégradations existaient déjà au moment de son emménagement, il devra prendre en charge les frais liés à cette réparation.

Il est fortement conseillé aux parties d'établir un état des lieux au moment de la restitution de l'immeuble. Il s'agit d'un document dans lequel seront repris l'ensemble des dégradations affectant le logement. Il y sera spécifié qui devra prendre en charge les frais liés à ces réparations. Une fois cet état des lieux établi il sera, à posteriori, très difficile au bailleur de réclamer des frais supplémentaires au locataire. Il est dans l'intérêt des deux parties de prendre soin d'établir un document le plus complet et le plus précis possible.

Si les parties n'arrivent pas à trouver d'accord elles peuvent avoir recours aux conseils d'un expert. Si l'une des parties refuse d'assister à l'établissement de l'état des lieux, il est fortement recommandé d'avoir recours aux services d'un huissier de justice qui établira un constat.

Il est donc extrêmement important d'établir un état des lieux tant au moment de l'entrée dans l'immeuble, qu'au moment de la sortie afin d'éviter des procédures souvent longues et coûteuses.

Si en revanche, les parties ne souhaitent pas établir un état des lieux, il est important pour le locataire au moment de la remise des clés de recevoir un document de la part du bailleur mentionnant cette remise des clés ainsi que le fait que l'immeuble était en bon état.

La remise des clés est un événement important car il libère les parties de leurs engagements respectifs. Il est important de demander au bailleur un document attestant que la remise des clés a été effectuée document qui devra être daté et signé de la main du bailleur.

Il est absolument déconseillé de simplement remettre les clés dans la boîte aux lettres du bailleur ou de les envoyer par courrier. Le locataire n'aura dans ces cas de figure aucun moyen de prouver que la remise des clés a été effectuée et reste également responsable des dégâts qui pourraient être causés à l'immeuble.

Si le bailleur refuse de réceptionner les clés, il est important pour le locataire de se faire accompagner par un témoin ou bien de déposer les clés auprès d'un avocat qui se chargera de la rédaction d'un courrier en ce sens ou d'avoir recours aux services d'un huissier de justice.

d. la possibilité d'obtenir une prolongation ou un sursis à déguerpissement

Le locataire, qui a reçu une lettre de résiliation de la part du bailleur ou qui a été condamné à déguerpir, dispose de certains mécanismes prévus par la loi pour voir le délai de résiliation prolongé respectivement pour se voir accorder un sursis à déguerpissement.

Dans le cadre d'une résiliation pour besoin personnel uniquement, le locataire peut demander une prolongation du délai de résiliation.

Une fois condamné au déguerpissement, le locataire peut toujours tenter une procédure afin d'obtenir un sursis à déguerpissement. Cette procédure est toujours possible, peu importe le motif de la résiliation. Il appartient dans ce cas de figure au juge d'apprécier s'il accorde ou non cette faveur au locataire.

i. la prolongation du délai de résiliation

Le législateur a prévu une procédure particulière en faveur du locataire dans le cadre d'une résiliation pour besoin personnel. Le locataire peut en effet demander, à la réception de la lettre de résiliation, un prolongement du délai que lui a accordé le bailleur.

Le locataire introduit alors une procédure en vue de l'obtention de ce prolongement devant le juge de paix compétent.

Le juge peut accorder une prolongation du délai allant jusqu'à un maximum de 12 mois.

Il faut cependant préciser que si le locataire obtient un tel prolongement du délai, il ne pourra plus, par la suite formuler de demande en vue d'obtenir un sursis à déguerpiement.

ii. le sursis à déguerpiement

Si le contrat de bail a été résilié et que le locataire à l'échéance refuse de quitter les lieux, le bailleur pourra saisir le tribunal afin d'obtenir une autorisation d'expulsion.

Le locataire ainsi condamné à déguerpir pourra introduire une demande en sursis.

L'article 16 de la Loi de 2006 prévoit cependant que *«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»*.

Cette demande, qui est à introduire sous forme de requête, n'est pas possible dans toutes les hypothèses. Il a été jugé que cette demande ne sera pas recevable si le contrat de bail a été résilié pour faute grave dans le chef du locataire. Il s'agit en effet d'une faveur accordée au locataire, faveur qui ne saurait être accordée au locataire qui a commis une faute lourde.

Le locataire devra rapporter la preuve qu'il a effectué les démarches nécessaires afin de trouver un logement et que ces démarches se sont avérées infructueuses ou qu'il a acquis un logement encore en cours de construction par exemple.

De plus, le législateur a prévu d'autres cas dans lesquels une telle demande ne sera pas recevable, notamment si le locataire a, suite à une résiliation pour besoin personnel, déjà obtenu une prolongation du délai de résiliation.

En outre, il est clairement prévu que *«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 déguerpiement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis»*.

Le délai est également écourté dans le cadre d'une résiliation pour besoin personnel. Il est en effet mentionné dans l'article 16 de la Loi de 2006 que *«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 pas un de ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclusivement»*.

La dernière hypothèse dans laquelle une telle demande sera irrecevable est celle prévue à l'alinéa 4 de l'article 16 de la Loi de 2006 *«si après une condamnation au déguerpiement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, si le déguerpiement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpiement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision»*.

Le juge pourra accorder un sursis au locataire d'une durée de maximum trois mois. Le sursis pourra être prorogé à deux reprises uniquement chaque fois pour une durée maximum de trois mois.

En ce qui concerne les formalités et la procédure à respecter pour ces demandes, il y a lieu de demander conseil à un avocat ou bien de se référer à l'ouvrage de Me Marc Thewes, plus complet en la matière.

V. Autorités et juridictions compétentes en matière



a. La commission des loyers

La commission des loyers est un organisme qui existait déjà sous l'empire de l'ancienne loi mais qui a été profondément modifiée par la Loi de 2006. Dans la Loi de 2006, les articles 7, 8, 9, 10 et 11 sont consacrés à la mise en place, au fonctionnement et aux pouvoirs de la commission des loyers.

i. La composition des commissions des loyers

L'article 7 de la Loi de 2006 prévoit l'institution d'une ou plusieurs commissions des loyers pour toutes les communes de plus de 6.000 habitants. Pour les communes où l'ensemble des habitants n'atteint pas 6.000 personnes, plusieurs commissions des loyers seront mises en place, on parle de «*commissions régionales*».

Les commissions des loyers sont chacune présidées par un président assisté de deux assesseurs, tous nommés pour une durée de 6 ans. Dans les communes de plus de 6.000 habitants, ils sont désignés par le conseil communal, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Dans les communes de moins de 6.000 habitants, les membres des commissions sont choisis sur une liste établie par les différents conseils communaux sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur.

ii. Le rôle assuré par les commissions des loyers

Les commissions des loyers ont pour rôle de déterminer le montant du loyer et/ ou des avances sur charges que le locataire devra verser au propriétaire si les deux par-

ties ne parviennent pas à un accord. A l'origine de la saisine de la commission des loyers se trouve généralement un désaccord entre le bailleur et le locataire lorsque le bailleur aura procédé à une augmentation du loyer.

Les commissions des loyers ont avant toute chose un rôle de médiateur dans le but d'obtenir entre les parties un arrangement à l'amiable.

Ceci présente un avantage majeur car de nombreux litiges sont ainsi réglés sans avoir besoin de recourir aux juridictions de droit commun. Contrairement aux juridictions de droit commun, les commissions des loyers ne sont pas des instances juridictionnelles mais bien des instances de conciliation.

Le rôle assumé par ces commissions est avant tout un rôle de médiateur mais les parties peuvent également décider d'avoir recours à ces commissions en tant qu'arbitre.

En effet l'article 9 alinéa 6 de la Loi de 2006 dispose que «*les parties peuvent convenir de charger la commission des loyers d'une mission d'arbitrage auquel cas la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe*». Une décision prise par un arbitre, contrairement aux avis émis par un médiateur, s'impose aux parties et n'est pas susceptible d'appel.

iii. La procédure

Les commissions des loyers ne peuvent être saisies que si la partie qui désire voir le loyer augmenté ou diminué a notifié son intention de se faire à l'autre partie. Si une telle notification n'a pas été préalablement effectuée la requête devant la commission des loyers ne sera pas recevable.

Si les parties, endéans un mois, n'ont pas réussi à trouver un accord, une demande pourra être introduite et remise au collège des Bourgmestre et échevins qui à son tour transmettra la requête à la commission des loyers.

Il faut cependant préciser qu'il n'est pas possible de saisir la commission des loyers pendant les 6 premiers mois du contrat de bail. La requête ne sera dans une telle hypothèse pas recevable.

Une fois la requête introduite, les parties seront convoquées et entendues par la commission des loyers. La commission pourra décider d'une éventuelle visite des lieux si cela lui paraît nécessaire, mais une telle démarche n'est pas obligatoire.

de bail à loyer

La commission des loyers tentera de concilier les parties et dressera un procès verbal en cas de conciliation. Si un accord ne peut pas être trouvé, la commission établira le loyer en fonction des règles prévues par la Loi de 2006.

En cas de détermination du loyer, le procès verbal sera ensuite notifié aux parties. C'est cette notification qui fera courir les délais d'appel contre la décision.

La décision de la commission des loyers est susceptible de recours devant le juge de paix. Le recours devra impérativement être formé dans le mois de la notification de la décision de la commission des loyers.

Si en revanche aucune des parties n'introduit de recours contre la décision, celle-ci devient obligatoire et les parties devront s'y conformer.

b. Les juridictions luxembourgeoises

La juridiction compétente pourra être saisie de diverses demandes en matière de bail à loyer. Dans un premier temps il faut distinguer entre le contentieux né suite à la saisine de la commission des loyers qui a rendu une décision et le contentieux porté directement devant le juge de paix.

i. La procédure en cas de décision rendue par la commission des loyers

Si l'une des parties n'entend pas accepter la décision rendue par la commission des loyers en vue d'augmenter ou de diminuer le loyer, elle pourra saisir le juge de paix afin que ce dernier tranche le litige en cause.

La partie qui souhaite avoir recours aux juridictions compétentes en la matière devra introduire la requête en-deans un mois suivant la notification de la décision rendue par la commission des loyers.

Si l'une des parties n'a pas introduit cette demande dans le délai imparti, la décision est considérée comme acceptée de manière irréfutable. En d'autres termes, plus aucun moyen de recours ne pourra être intenté contre cette décision.

ii. Les recours en justice en matière de bail à loyer

En dehors du cas de figure décrit ci-avant, d'autres procédures peuvent être intentées en matière de bail à loyer. A titre d'exemple, on peut citer la requête en déguerpis-

sement, la demande en vue de voir le délai de résiliation prolongé.

En matière de bail à loyer, l'article 3 du Nouveau Code de Procédure Civile prévoit que le juge de paix est seul compétent pour connaître en première instance de «*toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que des demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion de lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention*».

Afin de déterminer quel juge de paix sera compétent territorialement pour connaître de la demande, il y a lieu de déterminer dans quelle circonscription judiciaire est situé l'immeuble sur lequel porte le contrat de bail. Il s'agira soit de la Justice de Paix à Esch-sur-Alzette, Luxembourg-ville ou Diekirch.

La demande doit être faite sous forme de requête et le ministère d'avocat n'est pas obligatoire. En d'autres termes, les parties peuvent elles-mêmes se présenter devant le juge et faire valoir leurs prétentions respectives. Il est cependant toujours possible et dans certains cas voire même recommandé de recourir aux services d'un avocat.

Les décisions rendues par le juge de paix en matière de bail à loyer sont passibles d'appel devant le Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg-ville ou de Diekirch. Le délai pour faire appel est de 40 jours. Ce délai court à partir de la notification du jugement rendu.



VI. Modèle de contrat de bail

Entre les soussignés:

Nom
prénoms
demeurant à L-.....
dénommé(e) ci-après «*le Bailleur*»,

et

Nom
prénoms
demeurant à L-.....
dénommé(e) ci-après «*le Locataire*»,

a été conclu le bail suivant:

Article 1: Objet

Le Bailleur loue au Locataire, qui accepte, sa maison / son appartement sis(e) à L- ,
rue. , n°
comprenant.
.

Article 2: Durée

Le présent bail commence le

Il est conclu pour une durée indéterminée.

ou (Choisissez la mention qui convient)

Il est conclu pour une durée de ans.

Il est prorogé (cochez la mention qui correspond)

par tacite reconduction d'année en année

pour la même durée

à durée indéterminée

à moins que le Locataire ne le dénonce au moins 3 mois avant son expiration, le Propriétaire devant respecter les conditions de résiliation prévues par l'article 12 de la loi du 21 septembre 2006. La dénonciation n'est valable que si elle est faite par lettre recommandée ou par voie d'huissier de justice.



Article 3: Loyer

Le loyer mensuel est fixé à euros (en chiffres et en lettres). Il est payable d'avance le premier de chaque mois par virement ou par versement sur le compte IBAN n°..... de auprès de et pour la première fois le

Pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du présent contrat de bail, le Locataire consent une garantie locative d'un montant de euros (en chiffres et en lettres), qui peut être fournie au choix du Locataire sous l'une des formes suivantes (choisissez la mention qui convient):

- garantie bancaire
- caution en espèces
- garantie locative fournie par l'Etat

En cas de caution en espèces, celle-ci doit être déposée par le Bailleur sur un compte séparé, producteur d'intérêts revenant au locataire.

Article 4: Charges locatives

Les taxes d'eau, de chauffage/gaz, d'électricité, d'égouts, de poubelles et de ramonage sont à charge du Locataire. Il en est de même des frais de nettoyage usuels du chauffage central. Elles ne sont pas incluses dans le montant du loyer mensuel. L'impôt foncier et tous autres impôts et taxes relatives à la propriété sont à charge du Bailleur.

- En cas de location d'une maison:

Le Locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de euros (en chiffres et en lettres) pour les charges locatives payées par le Bailleur pour le compte du Locataire, conformément aux dispositions légales.

- En cas de location d'un appartement dans un immeuble à appartements:

Le Locataire paiera en dehors du loyer une avance mensuelle de euros (en chiffres et en lettres) pour sa quote-part dans les frais communs, tels qu'éclairage des parties communes, taxes de canalisation et de poubelles, ramonage de la cheminée, frais de nettoyage, entretien de l'ascenseur et du chauffage central, ainsi que la consommation d'eau et du combustible et autres frais à charge du Locataire, conformément aux dispositions légales.

Le Locataire recevra le décompte des frais à sa charge (choisissez la mention qui correspond):

- au moins tous les 6 mois
- une fois par an

Sur demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera toutes les pièces justificatives (respectivement une copie de celles-ci), et notamment une copie 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 au lot loué dans chacune des catégories de charge.

Au plus tard six mois après la fin du contrat, le Bailleur devra présenter au Locataire le décompte définitif relatif aux charges.

Article 5: Charges et Condition

1. Le Locataire ne pourra pas sous-louer le logement sans le consentement exprès et écrit du Bailleur. De même, il ne pourra pas céder son bail sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.



2. Le Locataire ne pourra pas apporter aux lieux loués des modifications sans le consentement exprès et écrit du Bailleur (par exemple: percer les murs ou effectuer d'autres changements affectant l'aspect du bien loué).

Tous les aménagements que le Locataire aurait fait avec cette autorisation ainsi que tous les embellissements et améliorations effectués pendant la durée du bail à ses frais, reviendront au Bailleur en fin de bail, sans qu'il n'ait à payer une indemnité quelconque, sauf convention contraire.

3. Le Locataire s'oblige à rendre les lieux loués dans l'état dans lequel il les a reçus.

Un état des lieux contradictoire sera établi au début et à la fin du bail. Les détériorations résultant de l'usage normal ou de la vétusté du bien loué et qui ne sont pas dues à une faute du Locataire ou à un cas de force majeure ne pourront être mises à sa charge.

4. Le Locataire doit s'assurer contre le risque locatif et faire assurer contre l'incendie, les meubles et objets mobiliers garnissant les lieux loués auprès d'une compagnie d'assurances agréée au Grand-duché de

Luxembourg. Les contrats d'assurance doivent être conclus pour toute la durée du bail et une copie doit être remise au Bailleur. Une copie des avenants éventuels devra être transmise au Bailleur.

5. Pendant la durée du bail, le Locataire est tenu d'assurer l'entretien courant du bien loué et d'effectuer lui-même et à ses frais les petites réparations qui deviennent nécessaires. Sont à la charge du Bailleur les réparations indispensables pour permettre au Locataire une jouissance paisible du bien loué. La réparation incombe au propriétaire lorsque le dommage est dû à un usage normal ou à la vétusté du bien loué.

Le Locataire est tenu d'avertir par écrit le Bailleur de la nécessité de toute réparation qui ne lui incombe pas. Si après un délai raisonnable, le Bailleur n'a pas procédé à la réparation, le Locataire aura le droit de faire exécuter lui-même les travaux aux frais du Bailleur.

6. Le Locataire est tenu d'entretenir et de nettoyer les escaliers, le hall d'entrée, le trottoir, le jardin, ... à moins que le règlement de copropriété pour les immeubles à appartements ne prévoie autre chose.

Une copie du règlement de copropriété est annexée au présent contrat.

Pendant la saison froide, le Locataire est tenu de faire emploi du chauffage et de prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter tout dégât lié au gel.

7. Le Locataire tolérera la visite du Bailleur deux fois par an afin qu'il puisse procéder à l'examen des lieux loués et ce après avoir prévenu celui-ci.

A partir du moment où le présent bail est dénoncé, le Bailleur aura le droit de faire visiter les lieux à des locataires ou acheteurs potentiels et ce à raison de deux demi journées par semaine. Les visites seront à convenir avec le Locataire.

8. Les animaux domestiques ne sont autorisés qu'avec le consentement écrit du Bailleur. Cependant, cette autorisation ne pourra être refusée sans motif valable.

9. Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent contrat, les parties se réfèrent aux dispositions légales applicables en matière de bail à loyer.

Fait sur pages, en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chaque page étant paraphée, la dernière signée à

....., le

Le Bailleur

Le Locataire



Modèle d'état des lieux

Locataire _____

Adresse _____

Logement n° _____

Date de sortie / d'entrée _____

Bailleur _____

Adresse _____

Constataions

Cuisine

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Evier	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> fissuré	<input type="checkbox"/> ébréché	_____
Meuble	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Tables de travail	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Robinet Mélangeur	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Ch. -eau gaz / électr.	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Ventilation	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____



W.C. séparé ou dans salle de bains

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Cuvette	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> fissurée	<input type="checkbox"/> ébréché	_____
Mécanisme de chasse	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Lunette	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer	<input type="checkbox"/> entartré	_____
Robinet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Ventilation	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____

Salle de bains

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Baignoire / Bac de douche	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> ébréché(e)		_____
Robinet mélangeur	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Lavabo simple / Douchette	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> fissuré(e)	<input type="checkbox"/> ébréché	_____
Robinet du lavabo	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Chauffe-eau électr. / Gaz	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réviser	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Applique électrique	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Ventilation	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____
Barre de douche	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassée		_____
Miroir	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé		_____



Autres équipements / modifications

Radiateur électr.				_____
Porte – papier WC				_____
Porte – essuie				_____
Crochets				_____

Entrée dégagement

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte d'entrée / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Sonnette électr.	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Interphone / Ouvre porte	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____

Séjour

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____



Chambre à coucher 1

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

Chambre à coucher 2

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

Chambre à coucher 3

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____

Chambre à coucher 4

Sol	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Murs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Plafond	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> usure normale	<input type="checkbox"/> à refaire	_____
Porte / Serrure	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Fenêtre / Vitre / Volet	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> cassé(e)		_____
Plinthes bois / Carrelage	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais état	<input type="checkbox"/> à débarrasser	_____
Tablettes de fenêtres	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Interrupteurs	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Prises de courant	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Prises TV / Fusibles	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à remplacer		_____
Radiateurs / Vannes thermo.	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____
Loggia – Balcon	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais état		_____
Cave – Cellier	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais état	<input type="checkbox"/> à débarrasser	_____
Grenier – Débarras	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> mauvais état	<input type="checkbox"/> à débarrasser	_____
Clés	<input type="checkbox"/> rendues	<input type="checkbox"/> manquantes		_____
Boîtes à lettres / clé	<input type="checkbox"/> bon	<input type="checkbox"/> à réparer	<input type="checkbox"/> à remplacer	_____



Lecture des compteurs

Compteur électrique commun	N° _____	Kwh _____
Compteur d'électricité privé	N° _____	Kwh _____
Compteur d'eau commun	N° _____	m ³ _____
Compteur eau privé, chaud	N° _____	m ³ _____
Compteur eau privé, froid 1	N° _____	m ³ _____
Compteur eau privé, froid 2	N° _____	m ³ _____
Compteur eau privé, froid 3	N° _____	m ³ _____
Compteur à gaz commun	N° _____	m ³ _____

Lecture chauffage effectuée le ____/____/____

Le présent état des lieux a été dressé en deux exemplaires faisant foi. Les signataires déclarent avoir participé en personne à l'établissement du présent état des lieux et l'approuvent sans réserve.

_____, le ____/____/____

Le locataire (ou son mandataire),

Le bailleur (ou son mandataire),

(Signature)

(Signature)

