



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

Luxembourg, le 26 FEV. 2019



Monsieur Marc HANSEN  
Ministre aux Relations avec le Parlement  
Service Central de Législation  
43, bd. F.-D. Roosevelt

L-2450 Luxembourg

Dossier suivi par:  
Jérôme KRIER  
☎ 247-84837

Ntr.réf.: 2019-267-Mischo\_RépCommMinTransmis\_07-02-2019.doc/2019-JK

**Concerne:** Question parlementaire n°267 du <sup>25</sup>~~31~~ janvier 2019 posée par l'Honorable Député Georges MISCHO concernant les commissions des loyers et l'accès à la justice.

Monsieur le Ministre,

En réponse au courrier électronique du 28 janvier 2019 en relation avec l'objet sous rubrique, j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe à la présente la réponse commune du Ministre de la Justice et du Ministre du Logement à ladite question parlementaire.

Je vous saurais gré de bien vouloir la transmettre au Président de la Chambre des Députés.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre du Logement

Sam TANSON

**Réponse commune de Madame la Ministre du Logement Sam TANSON et de Monsieur le Ministre de la Justice Félix BRAZ à la question parlementaire n°267 du 25 janvier 2019 de l'Honorable Député Monsieur Georges MISCHO.**

**I. Quant aux commissions des loyers**

Nous tenons à informer l'Honorable Député que les commissions des loyers sont instituées dans les communes de 6.000 habitants et plus. Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal détermine la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers (article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation).

Celles-ci sont exclusivement compétentes pour toiser les différends qui surgissent entre les propriétaires et locataires d'un immeuble à usage d'habitation à propos du montant du loyer. La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation à demander une augmentation ou une réduction du loyer pourra, après avoir notifié son intention à l'autre partie, saisir la commission des loyers par une requête à adresser au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement, qui transmettra la requête sans délai à la commission compétente.

La procédure devant la commission des loyers n'est pas une procédure judiciaire, mais une procédure en recherche d'une conciliation entre les parties. La commission s'efforce de concilier les parties. S'il y a conciliation, il est dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal est signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission. En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission détermine le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5 (article 9 (3) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation).

En cas de non-conciliation, chaque partie peut introduire un recours judiciaire contre la détermination du loyer par la commission des loyers devant le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer. La décision du juge de paix peut être frappée d'opposition ou d'appel.

Dans le domaine particulier des litiges liés au montant du loyer, il n'y a donc pas deux procédures « parallèles », mais deux procédures successives. La décision de la commission des loyers pouvant, comme cela vient d'être rappelé, faire objet d'un recours devant la Justice de Paix, et ensuite d'un appel devant le Tribunal d'Arrondissement.

Les litiges dans les autres domaines en matière de bail à loyer sont de la seule compétence des justices de paix.

En terme de volume, il apparaît que les recours soumis aux justices de paix de Diekirch, Esch-sur-Alzette ou Luxembourg en matière de litiges relatifs à l'augmentation ou à la

réduction du loyer à la suite d'une décision de la commission de loyer communale sont très peu nombreux.

A titre d'exemple, on peut indiquer qu'au courant des trois dernières années, le nombre des recours traités par la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette est resté stable à un niveau relativement bas, à savoir 6 dossiers en moyenne par an, ce qui représente à peu près 1 % des affaires de bail à loyer jugées par le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette.

Le nombre très bas de ces recours suggère que la procédure devant les commissions des loyers, laquelle est sans nul doute plus accessible que toute procédure judiciaire, constitue un instrument utile et efficace de règlement amiable des conflits par le biais d'une approche pragmatique qui tient compte des caractéristiques locales généralement bien connues des membres siégeant dans les commissions communales des loyers.

A l'opposé, une résolution judiciaire de ces différends risque non seulement de sérieusement retarder la solution définitive d'une crise contractuelle, mais également d'engendrer à charge des parties des frais d'expertise souvent incontournables pour la détermination du loyer en fonction du capital investi, conformément aux règles strictes de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il en ressort donc que le recours aux commissions des loyers apparaît comme un instrument utile au règlement de litiges en matière des loyers.

L'accord de coalition 2018-2023 du nouveau Gouvernement prévoit que la législation existante en matière de bail à loyer « *sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers et de renforcer le rôle des compétences des commissions des loyers* ». Il est à ce stade encore trop tôt pour donner des détails sur les adaptations qui seront finalement considérées comme nécessaires ou utiles en la matière, mais il n'apparaît en tout cas pas opportun d'envisager une suppression des commissions au vu de ce qui précède.

## **II. Quant au Service d'accueil et d'information de la Justice**

Le règlement ministériel du 16 novembre 1976, relayé par l'article 189 de la loi du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, a mis en place auprès des juridictions, sous l'autorité du Procureur général d'Etat, un Service d'accueil et d'information juridique destiné à fournir aux particuliers des renseignements généraux sur l'étendue de leurs droits et sur les voies et moyens à mettre en œuvre en vue de les sauvegarder.

Il existe actuellement deux services d'accueil juridique, l'un à Luxembourg, l'autre à Diekirch. Le premier est ouvert tous les jours sans rendez-vous, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h30 et le lundi matin sur rendez-vous. Le second est ouvert tous les mercredis sans rendez-vous de 9h00 à 11h30 et de 14h30 à 17h00.

Pour ce qui est d'Esch-sur-Alzette, dans le cadre de la construction du nouvel hôtel de la Justice de Paix à Esch-sur-Alzette, il avait été initialement prévu de doter l'antenne locale du Service d'accueil et d'information juridique d'un certain nombre de bureaux qui auraient permis un accueil de qualité pour les citoyens tout en garantissant les règles de sécurité qui doivent accompagner tout service accueillant un grand public.

En raison d'une réduction de l'ensemble de la construction projetée, le Service d'accueil et d'information juridique a été finalement contraint à occuper un local qui s'est avéré inapte au nombre d'utilisateurs et non conforme aux dispositions légales applicables.