

N° 7598²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(28.5.2020)

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'introduire une dérogation temporaire aux dispositions de l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après le « Loi modifiée du 21 septembre 2006 ») dans le but d'interdire temporairement toute augmentation de loyer.

En bref

La Chambre de Commerce :

- si elle est par principe opposée à toute intervention du législateur dans la libre fixation des prix, concède qu'en raison des circonstances exceptionnelles actuelles, et compte tenu de l'incertitude quant à l'évolution du contexte économique à brève échéance, ladite mesure constitue une mesure louable visant à éviter d'aggraver la situation des ménages-locataires devant faire face à une baisse de revenus pendant cette période,
- regrette que pour le moment, un tel mécanisme n'ait pas été envisagé pour les baux commerciaux afin d'éviter d'augmenter les charges fixes d'entreprises dont l'activité vient seulement de redémarrer.

Le Projet s'inscrit dans le cadre des mesures prises consécutivement à la crise liée à l'épidémie de Covid-19, en souhaitant soulager, au moins temporairement, les locataires, dont certains ont connu pendant cette période difficile et pourraient encore connaître dans les mois à venir, des baisses de revenus.

C'est dans cette optique que le Gouvernement a adopté le règlement grand-ducal du 20 mai 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil¹, pris en application de l'article 32, paragraphe 4, de la Constitution, prévoyant pendant l'état de crise, l'interdiction d'une adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer pour tout logement à usage d'habitation.

Le Projet sous avis entend aux termes de l'exposé des motifs, reprendre ce principe pour la période consécutive à l'état de crise, et ce jusqu'au 31 décembre 2020.

Ainsi, aux termes du Projet sous avis, jusqu'au 31 décembre 2020, et par dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la Loi modifiée du 21 septembre 2006, toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation sera interdite.

¹ Memorial A 414 du 20 mai 2020

Il est bien entendu à noter que pendant cette période le locataire ne sera aucunement exonéré de son obligation de paiement du loyer, seule une éventuelle augmentation de loyer convenue au contrat de bail, étant temporairement interdite.

La Chambre de Commerce, si elle est – par principe – opposée à toute intervention du législateur dans la libre fixation des prix, concède qu'en raison des circonstances exceptionnelles actuelles, et compte tenu de l'incertitude quant à l'évolution du contexte économique à brève échéance, ladite mesure constitue une mesure louable visant à éviter d'aggraver la situation des ménages-locataires devant faire face à une baisse de revenus pendant cette période.

En outre, pour les ménages-locataires dont la situation financière n'aurait pas été affectée par la crise sanitaire, ladite mesure pourrait également permettre à ceux-ci de ne pas voir augmenter temporairement leurs charges, et à ainsi dégager un éventuel surplus pour favoriser la reprise de la consommation.

La Chambre de Commerce approuve par conséquent ladite mesure mais regrette que pour le moment, un tel mécanisme n'ait pas été envisagé pour les baux commerciaux afin d'éviter d'augmenter les charges fixes d'entreprises dont l'activité vient seulement de redémarrer. Une telle mesure présenterait aux yeux de la Chambre de Commerce un complément idéal aux autres mesures actuellement envisagées en matière de baux commerciaux² afin de soulager les entreprises en cette période difficile.

La Chambre de Commerce estime également que dans un souci de clarification et de sécurité juridique, il aurait été souhaitable que les conséquences du terme de cette disposition soient clairement explicitées par les auteurs. En effet, ladite disposition n'affectant pas la validité ou les effets des clauses de révision du loyer incluses dans les contrats, mais interdisant simplement aux propriétaires de s'en prévaloir pendant la période visée, la Chambre de Commerce comprend donc qu'une fois cette interdiction levée, les augmentations de loyer prévues au cours de cette période pourront s'appliquer sur les loyers à échoir et craint dès lors que cette situation ne soit pas clairement comprise par certains locataires.

Finalement la Chambre de Commerce souligne encore que l'adoption, pendant la période de crise, d'une loi dans une matière et sur les points visés par un règlement grand-ducal fondé sur l'article 32, paragraphe 4, de la Constitution prive, à partir de l'entrée en vigueur de cette loi, les dispositions réglementaires de leur fondement constitutionnel. Par conséquent, dans un souci de sécurité juridique, il conviendra d'abroger le règlement grand-ducal du 20 mai 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, concomitamment avec l'entrée en vigueur de la loi en projet.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis.

² Cf. notamment proposition de loi n°7551 portant suspension pendant la durée de l'état de crise des loyers relatifs aux baux commerciaux et à usage professionnel et modifiant la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu