



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 6610

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

Date de dépôt : 06-09-2013

Date de l'avis du Conseil d'État : 22-12-2014

Le document « 10 » n'a pu être ajouté au dossier consolidé.

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
29-07-2015	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
06-09-2013	Déposé	6610/00	<u>5</u>
10-10-2014	Amendements gouvernementaux 1) Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (7.10.2014) 2) Texte et commentaire des amendements gouvernementaux<br [...]	6610/01	<u>10</u>
22-12-2014	Avis du Conseil d'État (19.12.2014)	6610/02	<u>15</u>
31-03-2015	Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises (S.Y.V.I.C.O.L) (30.3.2015)	6610/03	<u>22</u>
13-05-2015	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission du Logement	6610/04	<u>25</u>
17-06-2015	Avis complémentaire du Conseil d'État (16.6.2015)	6610/05	<u>33</u>
19-06-2015	Avis de la Chambre des Salariés (10.6.2015)	6610/06	<u>36</u>
26-06-2015	Avis de la Chambre de Commerce (15.6.2015)	6610/07	<u>41</u>
02-07-2015	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Monsieur Guy Arendt	6610/08, 6280/04	<u>44</u>
07-07-2015	Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (18.6.2015)	6610/09	<u>56</u>
08-07-2015	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°45 Une demande de dispense du second vote a été introduite	6610	<u>59</u>
21-07-2015	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (21-07-2015) Evacué par dispense du second vote (21-07-2015)	6610/10	<u>62</u>
02-07-2015	Commission du Logement Procès verbal (12) de la reunion du 2 juillet 2015	12	<u>65</u>
05-05-2015	Commission des Affaires intérieures Procès verbal (14) de la reunion JOINTE du 5 mai 2015	14	<u>68</u>
03-02-2015	Commission du Logement Procès verbal (03) de la reunion du 3 février 2015	03	<u>75</u>
01-09-2015	Publié au Mémorial A n°169 en page 3958	6610	<u>96</u>

Résumé

6610

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

Le projet de loi 6610 a pour objet d'encadrer davantage la pratique de l'affectation non conforme des immeubles réservés à l'habitation. Il s'agit des actes où des immeubles ou parties d'immeubles destinés à des fins d'habitation sont détournés à des objectifs professionnels par des conversions en locaux de bureaux ou de commerce.

Cette pratique se soustrait aux dispositions légales en vigueur dans la matière. Une telle transformation doit être autorisée par les autorités communales compétentes, dans le respect de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

6610/00

N° 6610
CHAMBRE DES DEPUTES
 Session ordinaire 2012-2013

PROJET DE LOI

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

* * *

(Dépôt: le 6.9.2013)

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (27.8.2013).....	1
2) Exposé des motifs et commentaire des articles.....	2
3) Texte du projet de loi.....	3

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Château de Berg, le 27 août 2013

Le Ministre du Logement,
 Marco SCHANK

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS ET COMMENTAIRE DES ARTICLES

Le détournement de la destination d'immeubles ou de parties d'immeubles devant servir à l'habitation au profit de locaux de bureaux ou de locaux de commerce est un problème bien connu et réel, surtout dans la capitale et les communes de la périphérie de la Ville de Luxembourg.

Par sa *proposition de loi n° 6280 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation*, l'honorable député Ben Fayot a voulu contribuer à la solution dudit problème en clarifiant et en encadrant plus strictement les dispositions légales destinées à protéger les logements et à faire en sorte que les logements existants dans les villes du pays servent effectivement à la fin pour laquelle ils ont été créés.

En effet, au cours des dernières décennies, beaucoup de propriétaires ont transformé des maisons ou appartements en locaux à usage professionnel dans les agglomérations urbaines, et ceci sans demander une autorisation expresse de la part des autorités communales compétentes telle qu'elle est prescrite par l'article 27 de la loi de 2006 sur le bail à loyer, respectivement en violation des règles édictées par les autorités communales en matière d'aménagement communal.

Dans son avis du 16 décembre 2011 sur ladite proposition de loi, le Conseil d'Etat a partagé les préoccupations de l'auteur de la proposition de loi concernant le problème de l'affectation non conforme des immeubles réservés à l'habitation selon les instruments normatifs de l'aménagement communal et a rappelé que „*la loi sur le bail à usage d'habitation n'est pas la place adéquate pour résoudre ce problème*“. Déjà dans son avis du 25 octobre 2005 sur le *projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale*, le Conseil d'Etat a estimé que les dispositions de l'actuel article 27 (article 28 du projet de loi initial) „*ne trouvent pas vraiment leur place dans la loi et suggère en conséquence de supprimer cet article*“.

Dans sa prise de position transmise le 5 décembre 2012 à la Chambre des Députés (doc. parl. 6280²), le Gouvernement partage les arguments développés par le Conseil d'Etat dans ledit avis du 16 décembre 2011, et ceci surtout depuis l'entrée en vigueur de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En effet, depuis l'entrée en vigueur de cette loi du 28 juillet 2011, c'est-à-dire à partir du 1er août 2011, chaque „*changement du mode d'affectation*“ d'une construction est soumise à une autorisation du bourgmestre (article 37, alinéa 1, de la loi modifiée du 19 juillet 2004).

Or, l'article 27, paragraphe (1), de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation donne actuellement encore compétence au collège des bourgmestre et échevins pour accorder l'autorisation de changement de destination d'un immeuble. Cet article 27 n'est donc plus en concordance avec les dispositions de la législation actuelle relative à l'aménagement communal et au développement urbain de 2004, telle qu'elle a été modifiée en juillet 2011. Il n'est également pas en phase avec la loi communale (articles 57 et 67) dans la mesure où les autorisations visées par l'article 27, paragraphe (1), constituent l'exécution de dispositions de police. Or, d'après la loi communale, c'est au bourgmestre seul qu'appartient l'exécution des lois et règlements de police.

Des sanctions pénales et des mesures administratives sont prévues par l'article 107 de la loi de 2004 pour les cas où il est enfreint de quelque manière que ce soit aux prescriptions des PAG, des PAP ou des autorisations de bâtir. Le juge pourrait alors ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants.

Au vu de ces considérations, il est jugé opportun de supprimer l'alinéa 1er du paragraphe (1) de l'article 27 de la loi de 2006.

L'alinéa 2 du paragraphe (1) dudit article 27 prévoit une exception légale en faveur notamment des services publics: l'interdiction de conversion d'un logement en local commercial ou artisanal „*ne s'applique ni aux bureaux de services publics, ni aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement*“.

Contrairement aux grandes villes comme Luxembourg et Esch-sur-Alzette, cette exception légale a été utile pour des communes rurales où il n'existe souvent aucun immeuble à usage professionnel, commercial ou artisanal, respectivement où il n'y a pas de disponibilité/vacance dans les immeubles existants affectés à des bureaux. Ainsi, à l'époque, lorsqu'une commune rurale avait demandé à l'Etat la réalisation d'un certain service public bénéfique aux habitants de la commune, il a pu être recouru sans délai à la location – à loyer raisonnable – d'un appartement ou d'une maison unifamiliale pour

installer ledit service, et ceci au moins temporairement, faute d'alternative pour le Gouvernement et jusqu'à ce qu'une solution définitive dans un immeuble à usage professionnel ait pu être trouvée.

Depuis des années, le Gouvernement, et plus particulièrement le ministre ayant les Finances dans ses attributions, fait attention à ne pas prendre en location à des fins de bureau des locaux destinés au logement. Ainsi, sur le territoire de la Ville de Luxembourg, l'Etat ne loue actuellement plus beaucoup de logements convertis en bureaux, et il entend résilier les contrats de bail y relatifs encore existants dans les meilleurs délais possibles, dès qu'il existe une possibilité pour déménager les bureaux des services concernés. Il en sera de même pour les bureaux concernés dans les communes rurales, en collaborant étroitement avec les autorités communales compétentes pour trouver des solutions adéquates afin de régulariser à court terme la situation des services publics installés encore actuellement dans des locaux à usage d'habitation.

Pour assurer une égalité de tous devant la loi, il convient de ne plus prévoir à l'avenir d'exception légale au principe de la nécessité d'une autorisation du bourgmestre en cas de changement du mode d'affectation d'une construction. Par conséquent, il est jugé utile de supprimer également l'alinéa 2 du paragraphe (1) de l'article 27.

Pour le transfert du régime actuel vers le régime plus strict à venir, il est jugé utile – comme d'ailleurs recommandé par le Conseil d'Etat – de prévoir dans le texte un délai raisonnable pendant lequel les services publics concernés doivent régulariser leur situation (p. ex. en demandant une autorisation expresse auprès du bourgmestre compétent pour le local en question). La période transitoire proposée est de 5 ans à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1er.– L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 27.** Le collège des bourgmestre et échevins peut obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit collège. La déclaration devra préciser le volume non-occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros.“.

Art. 2.– Les bureaux de services publics respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installés dans un immeuble à destination d'habitation disposent d'un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux nouvelles dispositions.

Art. 3.– La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

6610/01

N° 6610¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session extraordinaire 2013-2014

PROJET DE LOI**modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage
d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendements gouvernementaux</i>	
1) Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (7.10.2014).....	1
2) Texte et commentaire des amendements gouvernementaux	2
3) Texte coordonné.....	3

*

**DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
(7.10.2014)**

Monsieur le Président,

A la demande de la Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous saisir d'amendements gouvernementaux au projet de loi sous rubrique.

A cet effet, je joins en annexe le texte des amendements avec un commentaire.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

*Le Ministre aux Relations
avec le Parlement,
Fernand ETGEN*

*

TEXTE ET COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS GOUVERNEMENTAUX

Amendement 1

Un **nouvel article 1er**, libellé comme suit, est ajouté au projet de loi:

„**Art. 1er.** L'article 1er, paragraphe (3), alinéa 1, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

1° Le 5e tiret aura désormais la teneur suivante:

„– aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;“

2° Le 6e tiret est modifié comme suit:

„– aux logements meublés ou non meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;“

3° Il est inséré un 7e tiret ayant la teneur suivante:

„– aux logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables.“

Commentaire:

Il convient d'adapter les 5e et 6e tirets du paragraphe (3) de l'article 1er de la loi de 2006 relatif au champ d'application de la loi.

En effet, il est jugé utile de mettre le 5e tiret en concordance avec la nouvelle législation concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

La modification du 6e tiret a pour objet de rétablir la situation d'avant l'entrée en vigueur de la loi de 2006. Il s'agit de remédier à une insécurité juridique quant à la question de savoir s'il est encore possible d'appliquer la procédure de la simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix, telle qu'elle était prévue par l'article 22 de la loi abrogée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, aux contestations entre parties relatives aux contrats d'accueil ou d'hébergement prévues par la *loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique*. L'article 10, alinéa 2, de la prédite loi du 8 septembre 1998 précise que le chapitre IV – articles 21 à 30 – de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer est applicable pour les contestations entre parties relatives aux contrats d'accueil ou d'hébergement.

Avec l'abrogation de la loi du 14 février 1955, l'application de la procédure simplifiée n'est plus garantie pour les prédites contestations. En effet, l'article 20 (au chapitre V) de la loi modifiée du 2 septembre 2006, qui consacre la saisine du juge de paix par simple requête, ne s'applique qu'en matière de baux à usage d'habitation, comme cela ressort implicitement du libellé de l'article 1er de cette loi.

Il convient de préciser que l'article 1er, paragraphe (3), 1er tiret, relatif aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale a été modifié dans le même sens par l'article 36 de la loi dite „pacte logement“ du 22 octobre 2008.

Enfin, il convient également d'insérer un nouveau 7e tiret au paragraphe (3). En effet, le *projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*, déposé à la Chambre des Députés le 20 juin 2013, prévoit à l'article 46 une participation étatique aux frais de fonctionnement d'organismes de gestion locative sociale.

La gestion locative sociale est un dispositif d'aide par lequel des organismes de droit public ou de droit privé oeuvrant dans le domaine du logement (p. ex. Fondation pour l'accès au logement) louent

des logements provenant du parc immobilier privé et les mettent en général pour une durée maximale de 3 ans à la disposition de ménages à faible voire très faible revenu ou de ménages en situation d'exclusion liée au logement (personnes ayant de grandes difficultés à trouver un logement locatif abordable), en contrepartie d'une indemnité d'occupation ne dépassant pas le tiers de leurs revenus. Cette indemnité est souvent inférieure au montant de loyer payé par l'organisme de gestion locative sociale au propriétaire privé du logement.

Dans le cadre d'une telle gestion locative sociale visant l'inclusion sociale des couches fragiles de la population, il faut être en mesure de pouvoir reloger le ménage bénéficiaire, même avant le terme du contrat, en cas de récupération d'un bien loué par le propriétaire-bailleur. Ceci n'est possible que si l'organisme de gestion locative sociale dispose d'un parc de logements d'une certaine taille et soumis à une certaine dynamique. Pour de tels logements faisant l'objet d'une sorte d'„intermédiation locative“, il convient de ne pas appliquer les dispositions prévues par la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'expérience montre que grâce à ce type d'intermédiation locative imposant aux bénéficiaires d'accepter un accompagnement social pour résoudre les problèmes faisant obstacle à l'inclusion sociale, un tiers de tous les ménages bénéficiaires de cet mécanisme réintégreront en fin de parcours un logement du marché locatif privé tandis qu'un autre tiers vise pour des raisons économiques un logement locatif social alors que le tiers restant n'arrive malheureusement pas à améliorer leur situation de logement.

Amendement 2

En raison de l'insertion d'un nouvel article 1er dans le projet de loi par l'amendement précédent, les articles 1er et 2 du projet de loi deviendront les **articles 2 et 3**.

*

TEXTE COORDONNE

Art. 1er. L'article 1er, paragraphe (3), alinéa 1, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

1° Le 5e tirt aura désormais la teneur suivante:

„- aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;“

2° Le 6e tirt est modifié comme suit:

„- aux logements meublés ou non meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;“

3° Il est inséré un 7e tirt ayant la teneur suivante:

„- aux logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables.“

Art. 2. L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 27.** Le collège des bourgmestre et échevins peut obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit collège. La déclaration devra préciser le volume non occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros.“

Art. 3. Les bureaux de services publics respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installés dans un immeuble à destination d'habitation disposent d'un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux nouvelles dispositions.

Les dispositions de l'article 2 ne s'appliquent que pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 4. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

6610/02

N° 6610²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI**modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage
d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT

(19.12.2014)

Par dépêche du 6 septembre 2013, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement. Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs faisant office de commentaire des articles, une fiche financière ainsi qu'une fiche d'évaluation d'impact.

Par dépêche du 7 octobre 2014, le Premier ministre, ministre d'État a soumis, à la demande du ministre du Logement, des amendements gouvernementaux au projet de loi sous rubrique. Ces amendements étaient accompagnés d'un commentaire et du texte du projet de loi amendé.

Au vu des amendements lui soumis, le Conseil d'État émettra son avis sur base du texte de loi amendé lui remis avec lesdits amendements.

Il ne résulte ni de la dépêche du 6 septembre 2013, ni de celle du 7 octobre 2014, si les chambres professionnelles ont été consultées. En tout cas, aucun avis d'une chambre professionnelle n'est parvenu au Conseil d'État au jour de l'adoption du présent avis.

*

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Dans l'exposé des motifs, les auteurs expliquent que la modification proposée est devenue nécessaire, alors que l'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est plus en concordance avec les dispositions de la législation actuelle relative à l'aménagement communal et au développement urbain du 19 juillet 2004, telle que modifiée par la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et modifiant 1. la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, 2. la loi modifiée du 28 décembre 1988 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, 3. la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, 4. la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau. Le même article 27 ne serait pas non plus en phase avec la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, notamment ses articles 57 et 67, dans la mesure où les autorisations visées par ledit article 27, paragraphe 1er constituent l'exécution de dispositions de police qui sont de la seule compétence du bourgmestre d'après la loi communale. Par ailleurs, des sanctions pénales et des mesures administratives seraient prévues par l'article 107 de la loi précitée du 19 juillet 2004 pour le cas où il est contrevenu de quelque manière que ce soit aux prescriptions des PAG, des PAP ou des autorisations de bâtir, le juge pouvant même ordonner le rétablissement des lieux dans leur pristin état. Aussi aurait-il été jugé opportun de supprimer l'alinéa 1er du paragraphe 1er de l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006.

Par ailleurs, les auteurs entendent supprimer l'alinéa 2 du paragraphe 1er de l'article 27, qui prévoit une exception à l'interdiction de conversion d'un immeuble à usage locatif en immeuble à usage com-

mercial ou artisanal pour les immeubles abritant des bureaux de services publics, ou si le local à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constitue que l'accessoire du logement.

Les auteurs se sont expliqués sur la raison d'être de ladite exception, fondée sur le manque de disponibilité de surfaces commerciales, artisanales ou professionnelles en milieu rural. Ils expliquent toutefois que le Gouvernement, depuis quelques années, ne prendrait plus en location de logements convertis en bureaux et qu'il entendait résilier les contrats de bail actuellement en cours dans les meilleurs délais.

Le souci du respect de l'égalité devant la loi amène les auteurs à ne plus prévoir une exception à l'obligation d'obtenir une autorisation du bourgmestre pour changer le mode d'affectation d'un immeuble.

Le Conseil d'État ne peut s'empêcher de citer ses observations à l'égard de l'article 28 du projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale, formulées dans son avis du 25 octobre 2005 (doc. parl. n° 5216⁸). Cet article est dans la suite devenu l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006:

„Le Conseil d'État estime que les dispositions de l'article 28 ne trouvent pas vraiment leur place dans la loi en projet et suggère en conséquence de supprimer cet article.

(...) Pour ce qui est de l'alinéa 2 du même paragraphe, le Conseil d'État y marque ses réserves formelles. Il ne conçoit en effet nullement pourquoi les locaux y visés seraient exemptés de l'autorisation du collège des bourgmestre et échevins. Le Conseil d'État donne d'ailleurs à considérer dans ce contexte que seul le bourgmestre peut être compétent en la matière.

En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'État n'en perçoit pas l'utilité, ce d'autant plus que le projet de loi reste muet quant aux mesures qui pourront être prises par les autorités communales une fois la liste des locaux d'habitation non occupés dressée. Pour ce qui est du paragraphe 3, le Conseil d'État s'y oppose formellement, les sanctions pénales étant disproportionnées par rapport à la gravité des infractions pouvant le cas échéant être commises (...)

Dans son avis du 16 décembre 2011 au sujet de la proposition de loi du député Ben Fayot (doc. parl. n° 6280¹), laquelle tendait entre autres à supprimer l'exception prévue à l'alinéa 2 du paragraphe 1er de l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le Conseil d'État avait réitéré sa position que le problème soulevé, à savoir le changement d'affectation d'un immeuble à usage d'habitation en immeuble à usage commercial, artisanal ou professionnel „devrait trouver sa solution dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain“. Dans cet avis, le Conseil d'État avait mis en exergue les raisons qui l'ont amené à prendre cette position.

Le Conseil d'État se permet de renvoyer à ces observations qui gardent toute leur acuité.

En guise de conclusion audit avis, le Conseil d'État avait relevé que „(...) le Conseil d'État insiste sur la nécessité de réexaminer la proposition de loi et résoudre la problématique se trouvant à la base dans le cadre de la législation relative à l'aménagement du territoire et au développement urbain. Cette législation présente l'avantage de viser tous les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou non et de se trouver en concordance avec la législation communale.“

Même si par l'effet de la modification projetée la matière est partiellement transférée vers la législation en matière d'aménagement du territoire et de développement urbain, il n'en reste pas moins que l'article 27 dans la version proposée par la modification sous avis ne trouve toujours pas sa place dans un texte de loi sur le bail à usage d'habitation, mis à part les autres problèmes que son libellé pose et sur lesquels il sera revenu à l'endroit de l'analyse de l'article 2 du projet de loi sous avis.

C'est sous cette réserve que le Conseil d'État procédera à l'analyse du texte du projet de loi sous examen.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1er

Le Conseil d'État demande avec insistance que les auteurs du projet de loi sous avis profitent de l'occasion pour munir le paragraphe 3 de l'article 3 de la loi à modifier, et qui concerne les exceptions au champ d'application de la loi, d'une séquence abécédaire, ce qui facilitera les renvois et les changements éventuels à venir.

Au cinquième tiret de l'article 1er, paragraphe 3 de la loi à modifier, les auteurs veulent mettre le texte en concordance avec la nouvelle législation concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

Les auteurs entendent profiter des modifications qu'ils proposent pour soumettre les litiges qui pourraient naître entre le propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation et un occupant d'un logement provisoire visé par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, au juge de paix moyennant une saisine sur simple requête.

Ils indiquent que les structures d'hébergement réservées au logement provisoire de personnes évoluant sous ce régime échappent à la loi à modifier „sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V“. Le chapitre V de la loi à modifier concerne le règlement de litiges.

Aussi les auteurs entendent-ils apporter une exception à l'exception.

Le Conseil d'État souscrit à la volonté d'adopter une procédure simplifiée en la matière consistant en la saisine par simple requête du juge de paix. Il se demande cependant si une telle disposition ne trouve logiquement pas sa place dans la loi précitée du 16 décembre 2008, plutôt que dans le texte sous avis.

Par ailleurs, et à titre subsidiaire, le Conseil d'État estime que „l'exception à l'exception“ doit être plus clairement marquée dans le texte, le bout de phrase „sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V“ manquant de la limpidité requise.

Le Conseil d'État propose donc de libeller le texte en question de la façon suivante:

„Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.“

Les auteurs entendent encore changer le sixième tiret du paragraphe 3, alinéa 1er pour rétablir la situation d'avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 21 septembre 2006. En effet, depuis cette entrée en vigueur, il existe une insécurité juridique au sujet du mode de saisine des juridictions en cas de litige concernant des logements meublés dans les structures visées par le tiret en question.

À nouveau, le Conseil d'État se pose la question si la précision que les auteurs souhaitent apporter ne trouverait pas mieux sa place dans la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans le domaine social, familial et thérapeutique. Cette précision se trouve au demeurant à l'endroit de l'article 10, alinéa 2 de ladite loi. Il suffirait donc de modifier ledit article en y incorporant les références à la loi précitée du 21 septembre 2006.

Ce n'est qu'à titre subsidiaire que le Conseil d'État propose de remplacer „sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V“ par la phrase „Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges“.

Les auteurs entendent par ailleurs ajouter un septième tiret, en exceptant du champ d'application de la loi les locaux d'habitation soumis à la future loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables.

Le Conseil d'État note que la disposition en question fait référence à une loi non encore existante. Le législateur, s'il entend excepter cette loi du champ d'application de la loi dont la modification est actuellement proposée, devra soit profiter de ce faire dans le cadre du processus d'adaptation de la loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables en modifiant dans la foulée la loi sur le bail à usage d'habitation en la complétant à ce moment-là, soit prévoir une disposition spécifique exemptant les logements concernés par ladite loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables dans cette loi. En tout état de cause, le Conseil d'État insiste à ce que l'entrée en vigueur des deux lois précitées soit concordante. Si cette concomitance n'était pas assurée, il se verrait dans l'impossibilité d'accorder la dispense du second vote constitutionnel.

Article 2

Cet article concerne les modifications à apporter au libellé de l'actuel article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d'État renvoie à ses considérations générales au sujet de la place dudit article dans une loi qui règle le bail à usage d'habitation.

À ces considérations générales s'ajoutent encore les observations suivantes.

Le Conseil d'État constate que les seules dispositions subsistantes dans cet article consistent dans la possibilité pour le collègue des bourgmestre et échevins d'obliger les propriétaires des immeubles ou

parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale.

Même si le libellé de l'article 27, tel qu'il est actuellement proposé par les auteurs, est identique au paragraphe 2 de l'article 27 actuellement en vigueur, le Conseil d'État vient à se demander si le pouvoir ainsi accordé au collège des bourgmestre et échevins ne doit pas être considéré comme relevant du pouvoir réglementaire réservé par l'article 107, alinéa 3 de la Constitution au seul conseil communal, aucune des exceptions prévues à l'article 58 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 n'étant par ailleurs donnée.

Aussi le Conseil d'État demande-t-il avec insistance que cette disposition soit inscrite dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain et que la déclaration soit rendue obligatoire dans toutes les communes, par le biais d'un règlement communal.

Le Conseil d'État note que les infractions à l'alinéa 1er de l'article 27, tel que les auteurs souhaitent amender cet article, sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros.

En d'autres mots, un propriétaire d'immeuble à usage d'habitation non occupé qui ne déclare pas cet immeuble dans le délai imparti au collège des bourgmestre et échevins pourrait être condamné à une amende maximale de 25.000 euros.

Le Conseil d'État craint que le niveau des peines ne soit disproportionné par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction prévue. Or, depuis l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 9 mars 2012 (arrêt n° 71/12), on peut induire que le critère de la proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause, fait partie de l'arsenal de critères servant à en apprécier la légalité.

Le Conseil d'État propose dès lors de prévoir, à titre de sanction, une punition au niveau de la contravention, laquelle lui semble largement suffisante pour une simple violation d'une obligation de déclaration d'un immeuble non occupé, d'autant plus que si l'immeuble change par après d'affectation sans l'accord du bourgmestre, des sanctions pénales en relation avec la gravité des faits sont prévues par l'article 107 de loi précitée du 19 juillet 2004.

Ce n'est qu'à titre superfétatoire que le Conseil d'État entend relever qu'à l'alinéa 1er, il y aura lieu d'écrire „La déclaration précise le volume ...“. En effet, au lieu de recourir au verbe „devoir“, il suffit d'employer le présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative. Quant à l'emploi des temps, les textes légaux sont en principe rédigés au présent et non au futur.

À l'endroit de l'alinéa 2 concernant la disposition pénale, le Conseil d'État tient à souligner que même si les auteurs le suivent dans sa suggestion de prévoir des peines de contravention, il conviendra de changer le libellé du texte. En effet, l'utilisation de l'adjectif „précédent“ pour désigner l'alinéa en cause dans le cadre d'un renvoi est à omettre, alors que l'insertion d'une nouvelle disposition à l'occasion d'une modification ultérieure peut avoir pour conséquence de rendre le renvoi inexact. Il y a donc lieu d'écrire „alinéa 1er“ au lieu d'„alinéa précédent“.

Article 3

L'alinéa 1er de l'article sous avis dispose que les bureaux des services publics, respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installé dans un immeuble à destination d'habitation, disposent d'un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux „nouvelles dispositions“.

Le Conseil d'État doit s'opposer formellement au libellé tel que prévu par l'article sous avis pour insécurité juridique.

En effet, le projet de loi sous avis ne prend pas de nouvelles dispositions, mais opère plutôt une suppression de texte.

Ensuite, et à supposer qu'on puisse entrevoir dans les dispositions sous avis des additions au texte, il n'est nulle part spécifié de quelles „nouvelles dispositions“ il s'agit. Celles découlant de l'article 27, alinéa 1er? Les entités juridiques visées par l'article sous avis disposeraient-elles de cinq ans pour faire la déclaration d'un immeuble inoccupé? Une telle lecture du texte ne fait à l'évidence pas de sens.

Ou s'agit-il de l'obligation de demander un changement d'affectation au bourgmestre, telle qu'elle résulte de l'article 37, alinéa 1er de la loi précitée du 19 juillet 2004? À part le fait que ces dispositions ne sont assurément pas nouvelles, il conviendra de préciser le texte de loi auquel il faut se conformer.

Cette disposition conforte au demeurant le Conseil d'État dans son exigence de voir englober l'article 27 de la loi à modifier et l'obligation de se conformer à une obligation qui découle d'un souci d'aménagement communal et d'urbanisme plutôt que d'une nécessité découlant de la relation privée que constitue un contrat de bail à loyer dans la législation afférente.

Article 4

Le Conseil d'État se doit de relever qu'en fonction de la date de publication effective de l'acte au Mémorial, et surtout dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois, la formule „la présente loi entre en vigueur le premier jour du premier mois qui suit sa publication au Mémorial“ peut conduire à une réduction du délai de quatre jours usuellement appliqué. Aussi peut-t-il être préférable de viser à cet égard un délai d'entrée en vigueur plus généreux, évoquant au moins le „premier jour du deuxième [ou du troisième] mois qui suit la publication au Mémorial“.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 19 décembre 2014

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Victor GILLEN

CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

6610/03

N° 6610³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI**modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage
d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

**AVIS DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES
LUXEMBOURGEOISES (S.Y.V.I.C.O.L.)**

(30.3.2015)

Compte tenu de la tournure que viennent de prendre les discussions autour du projet de loi 6610 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, le SYVICOL souhaite faire part de ses observations quant aux modifications envisagées par le Gouvernement qui concernent directement les communes (propositions du 3 février 2015).

**• Abolition de la disposition autorisant les services publics à transformer
en bureau une habitation destinée au logement**

La législation actuellement en vigueur prévoit une exception en faveur des services publics dans la mesure où l'interdiction de conversion d'un logement en bureau ou en local commercial ou artisanal ne s'applique pas à eux (article 27, § 1 alinéa 2 de la loi modifiée précitée). Le gouvernement veut aujourd'hui abolir cette disposition, déjà vivement critiquée par le Conseil d'Etat dans son avis en 2006.

Le SYVICOL peut comprendre les arguments de ceux qui considèrent que l'exception figurant dans la loi précitée constitue une entorse au principe d'égalité devant la loi et ne s'oppose donc pas à sa suppression. Une telle mesure mettrait le secteur public et le secteur privé sur un pied d'égalité: en effet, suivant l'article 37, alinéa 1 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, chaque changement du mode d'affectation d'une construction est soumis à une autorisation du bourgmestre. Il s'ensuivrait que des changements d'affectation non conformes aux prescriptions des instruments réglementaires de l'aménagement communal ne seraient désormais plus possibles et ce, quelle que soit la personnalité juridique du propriétaire ou du locataire.

Les amendements gouvernementaux introduits par le Gouvernement vont cependant beaucoup plus loin. Si elles étaient retenues dans leur teneur actuelle, les modifications proposées à l'article 2 du projet de loi auraient d'importantes conséquences pour les communes et pénaliseraient, *in fine*, le secteur public par rapport au secteur privé: d'une situation où le premier est *avantagé* vis-à-vis du second, on tomberait dans la situation inverse. Le gouvernement passerait ainsi à côté de son objectif de rétablir l'égalité devant la loi.

En effet, le texte proposé vise à obliger le secteur public à procéder endéans un délai de 5 ans à une régularisation *ex post* de sa situation, soit en obtenant une autorisation du bourgmestre pour le changement du mode d'affectation, soit en déménageant les bureaux. Or, un changement d'affectation n'est possible que si les dispositions du plan d'aménagement général prévoient la possibilité d'installer des bureaux dans l'immeuble en question, ce qui, dans la plupart des situations, risque de ne pas être le cas. Il s'ensuit que les services publics concernés devraient déménager de leurs locaux, alors bien même qu'ils étaient jusqu'à présent expressément autorisés par la loi à s'y établir.

En revanche, une telle obligation de régularisation *ex post* n'existe pas et n'est apparemment pas envisagée pour le secteur privé, et ce alors que le nombre de locaux loués par le secteur public est

négligeable par rapport à celui du secteur privé. S’y ajoute que les dispositions inscrites dans la loi modifiée de 2006 ne s’appliquent de toute manière qu’aux immeubles donnés en location et non à ceux occupés par le propriétaire (article 1 § (2)). Le nombre d’habitations „récupérées“ pour le logement sera ainsi probablement très faible. Les modifications proposées créent ainsi non seulement une inégalité devant la loi, mais ne respectent pas non plus le principe de proportionnalité.

De l’avis du SYVICOL, il convient dès lors de se limiter à la suppression de l’alinéa 2 du paragraphe 1 de l’article 27, qui crée actuellement une exception en faveur des services publics, de manière à ce que, *à l’avenir*, il ne soit plus possible de transformer des (parties d’) immeubles destinés au logement en locaux administratifs, commerciaux ou artisanaux – ce que garantissent les dispositions de l’article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain.

A titre subsidiaire, le SYVICOL aimerait attirer l’attention sur le fait que les modifications gouvernementales envisagées entrent en conflit avec les dispositions de l’article 1er, point (3) a) qui précise que „la loi ne s’applique pas aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l’exercice d’une profession libérale“, alors que la nouvelle formulation de l’article 27 alinéa (1) vise explicitement des immeubles affectés à un usage commercial, administratif ou artisanal.

• Introduction d’une obligation de déclaration de logements non occupés par les propriétaires

Il semblerait que le Gouvernement envisage de donner suite à la revendication formulée par le Conseil d’Etat dans son avis du 19 décembre 2014, d’introduire dans la législation relative à l’aménagement communal et au développement urbain, une obligation pour tout propriétaire de déclarer à l’administration communales „*les immeubles et parties d’immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune*“. Selon le Conseil d’Etat, les communes devraient fixer les modalités de cette procédure dans un règlement communal.

Il en découlerait donc pour les communes une obligation de faire un relevé des logements non occupés sur leur territoire, alors que, selon les dispositions en vigueur, il s’agit d’une faculté¹.

Le SYVICOL ne peut que s’étonner de ce que l’on envisage d’introduire une telle mesure, sans en clarifier au préalable la finalité. Il va de soi qu’elle crée des charges administratives tant dans le chef des propriétaires que dans celui des communes. Alors que tout le monde s’accorde pour dire que la simplification administrative devrait être une des grandes priorités politiques, le Luxembourg peut-il se permettre d’introduire des procédures qui ne seront peut-être jamais suivies d’effets concrets?

Pour le SYVICOL, les dispositions actuelles de l’article 27 sont tout à fait satisfaisantes dans la mesure où elles permettent aux communes qui le souhaitent, de faire un tel relevé si elles l’estiment utile dans le cadre de leur politique de logement.

Luxembourg, le 30 mars 2015

¹ Art. 27 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil: „Le collège des bourgmestre et échevins peut obliger les propriétaires des immeubles et parties d’immeubles non occupés sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l’administration communale dans le délai fixé par ledit collège. La déclaration devra préciser le volume non occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.“

6610/04

N° 6610⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI

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

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendements adoptés par la Commission du Logement</i>	
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés à la Présidente du Conseil d'Etat (12.5.2015).....	1
2) Texte coordonné.....	5

*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
A LA PRESIDENTE DU CONSEIL D'ETAT**

(12.5.2015)

Madame la Présidente,

Me référant à l'article 19 (2) de la loi du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat, j'ai l'honneur de vous soumettre ci-après une série d'amendements au projet de loi mentionné sous rubrique, que la Commission du Logement a adoptés dans sa réunion du 11 mai 2015. A toutes fins utiles, je joins également un nouveau texte coordonné du projet de loi. L'énoncé et la motivation des amendements se présentent comme suit:

Amendement I portant sur l'article 1er, paragraphe (3):

La Commission du Logement fait sienne la suggestion du Conseil d'Etat de réorganiser le libellé de l'article 1er, paragraphe (3), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et de le munir d'une séquence abécédaire.

Amendement II portant sur l'article 1er, paragraphe (3):

A la première ligne, la référence à l'alinéa 1 est biffée. Elle est devenue superfétatoire étant donné que le paragraphe (3) dans son ensemble est remanié.

Amendement III portant sur l'article 1er, paragraphe (3):

Aux points a), e) et f) (selon le nouvel agencement), le bout de phrase „*Sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V*“ est biffé. Le Conseil d'Etat avait estimé que le bout de phrase „*sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V*“ manque de limpidité. La Commission du Logement est d'avis que la proposition de texte auxiliaire émise par la Haute Corporation („*Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.*“) pourrait utilement s'insérer comme nouvel alinéa dans le corps du paragraphe (3). La Commission parlementaire suggère d'en adapter le libellé afin de tenir compte de l'exception inscrite au point a).

Au point a) *in fine*, le bout de texte libellé „*sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII*“ est biffé.

Au point e) *in fine*, le bout de phrase „sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V“ est biffé.

Au point f) *in fine*, le libellé „sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V“ est biffé.

Cependant, pour aussi tenir compte de l'exception prévue à la fin du point a) – non évoquée par le Conseil d'Etat – et pour ne pas devoir répéter le même bout de phrase quatre fois, la commission a jugé utile d'insérer après l'alinéa 1 du paragraphe (3) un nouvel alinéa libellé comme suit: „Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.“.

Amendement IV portant sur l'article 1er, paragraphe (3):

La commission se rallie à l'avis du Conseil d'Etat qui avait mis en garde devant les difficultés pratiques résultant d'une référence à une législation qui n'existe pas encore. Elle propose dès lors de biffer le bout de phrase „un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables“.

Cependant pour spécifier quelles instances publiques sont à viser par l'exception, la commission propose de libeller comme suit la fin du paragraphe g) (dans le nouvel agencement): „une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.“.

Amendement V portant sur l'article 1er, paragraphe (3):

Il est proposé de scinder en deux la phrase ayant composé le dernier alinéa de l'article 1er, paragraphe (3).

La première partie („Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement“) reste inchangée. Dans le texte qui suit, la mention „à l'exception des“ est remplacée par „Toutefois, ils sont applicables aux (...).“

La deuxième phrase du dernier alinéa se lirait dès lors comme suit: „Toutefois, ils sont applicables aux à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.“

L'article 1er du projet de loi 6610 tel que modifié pourrait finalement se lire comme suit:

„**Art. 1er.** L'article 1er, paragraphe (3), ~~alinéa 1,~~ de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

„(3) La loi ne s'applique pas:

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, ~~sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII;~~
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;~~
- f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V.~~
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables une commune, un syndicat de

communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux ~~à l'exception des~~ logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Amendement VI portant sur l'article 2:

Il convient de rappeler que le paragraphe (1) de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est à supprimer tel que proposé dans le projet de loi initial (voir doc. parl. 6610).

Le paragraphe (2) de l'article 27 de ladite loi de 2006 prévoit actuellement la faculté pour les communes d'obliger les propriétaires de déclarer les logements non occupés.

La Haute Corporation avait estimé que cette disposition trouverait utilement sa place dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain et que la déclaration soit rendue obligatoire dans toutes les communes.

La Commission du Logement ne rejoint pas le Conseil d'Etat dans cette vue. Elle propose par contre de maintenir cette disposition dans le chapitre VI de la loi de 2006, au vu de l'esprit (cf. définition et objectifs, art. 1er et 2) de la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain. En effet, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est à considérer comme une loi-cadre qui permet aux communes d'édicter, par le biais de règles générales et permanentes, l'organisation de leur territoire communal. Elle ne saurait, partant, contenir des dispositions visant à renseigner les autorités communales sur le taux d'occupation effectif des habitations sises sur leur territoire.

De plus, après évaluation des arguments en faveur (p. ex. en cas de pénurie de logements) et à l'encontre (coûts et démarches administratives, droit de propriété) d'une éventuelle disposition rendant obligatoire la déclaration des logements non-occupés dans toutes les communes du pays, il est jugé préférable de laisser à chaque commune la faculté de prendre un règlement communal en ce sens, et donc de ne pas rendre ladite déclaration obligatoire, comme suggéré par le Conseil d'Etat. La disposition actuelle est jugée satisfaisante.

Conformément à l'avis de la Haute Corporation, il convient d'adapter ladite disposition en prévoyant dorénavant dans le texte que le pouvoir d'obliger les propriétaires de déclarer leurs logements non-occupés relève de la compétence du conseil communal – et non du collège des bourgmestre et échevins –, par le biais d'un règlement communal.

Amendement VII portant sur l'article 2:

La Commission parlementaire suit le Conseil d'Etat dans sa critique relevant du critère de proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. Elle propose donc d'adapter la sanction prévue et de la réduire à un niveau plus approprié par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause.

La Commission du Logement se rallie dès lors à l'argumentation du Conseil d'Etat qui, dans son avis du 19 décembre 2014, avait estimé qu'une punition au niveau de la contravention „semble largement suffisante pour une simple violation d'une obligation de déclaration d'un immeuble non occupé, d'autant plus que si l'immeuble change par après d'affectation sans l'accord du bourgmestre, des sanctions pénales en relation avec la gravité des faits sont prévues par l'article 107^{ter} de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Amendement VIII concernant l'article 2:

La Commission du Logement propose de biffer dans la loi la disposition prévoyant actuellement certaines mentions devant obligatoirement figurer dans une déclaration concernant un immeuble ou une partie d'immeuble non occupé destiné à servir de logement.

L'article 2 du projet de loi 6610 tel que modifié prendrait donc la teneur qui suit:

„**Art. 2.**– L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prend la teneur qui suit:

„**Art. 27.** ~~Le conseil communal collège des bourgmestre et échevins peut, par règlement communal, obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit collège conseil. La déclaration précise le volume non-occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.~~

~~Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 de 251 à 25.000 euros~~“.

Amendement IX concernant l'article 3:

Dans son avis du 19 décembre 2014, le Conseil d'Etat s'est formellement opposé au libellé tel que prévu par l'article sous avis pour insécurité juridique.

En supprimant l'article 3 du projet, la Commission du Logement entend répondre à cette critique de la Haute Corporation.

Au vu du fait que depuis la mise en vigueur de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il est désormais clairement fixé à l'article 37 de la loi de 2004 que les cas de changements d'affectation des constructions sont de la seule compétence du bourgmestre, et non du collège des bourgmestre et échevins. Cette loi de 2004 prévoit en son article 107 des dispositions pénales et des mesures administratives pour les cas où il serait contrevenu de quelque manière que ce soit aux prescriptions des PAG/PAP, du règlement des bâtisses ou des autorisations de bâtir. Le juge peut ainsi, le cas échéant, ordonner le rétablissement des lieux dans leur pristin état.

Par conséquent, et au vu des réflexions du Syvicol dans son avis du 30 mars 2015 (doc. parl. 6610³) et du principe des droits acquis, il est jugé inopportun de prévoir une quelconque période transitoire dans le texte, même en supprimant de la loi l'exception actuellement prévue pour les bureaux des services publics et pour les cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement.

La Commission du Logement estime que les prédites dispositions de la loi de 2004 sont suffisantes pour permettre d'agir contre des abus éventuels.

Article 4 (devenant l'article 3 après adaptation de la numérotation)

Le Conseil d'Etat se doit de relever qu'en fonction de la date de publication effective de la loi au Mémorial, et surtout dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois, la formule „*La présente loi entre en vigueur le premier jour du premier mois qui suit sa publication au Mémorial*“ peut conduire à une réduction du délai de quatre jours usuellement appliqué. Aussi peut-t-il être préférable de viser à cet égard un délai d'entrée en vigueur plus généreux, évoquant au moins le premier jour du deuxième ou du troisième mois qui suit la publication au Mémorial.

La Commission parlementaire se rallie à l'avis du Conseil d'Etat. L'article 4 prendrait donc la teneur suivante:

„**Art. 4 3.**– La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.“.

*

Copie de la présente est adressée pour information à M. Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'Etat, à Mme Maggy Nagel, Ministre du Logement, à M. Marc Hansen, Secrétaire d'Etat au Logement, et à M. Fernand Etgen, Ministre aux Relations avec le Parlement.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Mars DI BARTOLOMEO

*

TEXTE COORDONNE

PROJET DE LOI

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

Art. 1er. L'article 1er, paragraphe (3), ~~alinéa 1,~~ de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

„(3) La loi ne s'applique pas:

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, ~~sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII;~~
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;~~
- f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;~~
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.“

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux ~~à l'exception des~~ logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2.– L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prend la teneur qui suit:

~~„Art. 27. Le conseil communal collège des bourgmestre et échevins peut, par règlement communal, obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit collège conseil. La déclaration précise le volume non-occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.~~

~~Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 de 251 à 25.000 euros.“~~

~~Art. 3.– Les bureaux de services publics respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installés dans un immeuble à destination d'habitation disposent d'un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux nouvelles dispositions.~~

~~Les dispositions de l'article 2 ne s'appliquent que pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.~~

~~Art. 4 3.– La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.~~

CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

6610/05

N° 6610⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI

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

* * *

AVIS COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL D'ÉTAT

(16.6.2015)

Par dépêche du 12 mai 2015, le président de la Chambre des députés, a soumis à l'avis du Conseil d'État une série d'amendements au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission du logement dans sa réunion du 11 mai 2015.

Au texte desdits amendements étaient joints un commentaire des articles et un texte coordonné du projet de loi sous rubrique.

*

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

La commission parlementaire a suivi l'avis du Conseil d'État sur tous les points, de sorte que les amendements parlementaires qui s'en suivent trouvent l'accord du Conseil d'État.

Amendements I et II portant sur l'article 1er, paragraphe 3

Ces amendements qui donnent suite à des observations du Conseil d'État ne donnent pas lieu à observation.

Amendement III portant sur l'article 1er, paragraphe 3

Suite à l'avis du Conseil d'État, la commission parlementaire a fait siennes les observations émises et a supprimé le bout de phrase „sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V“. En s'inspirant de la proposition de texte du Conseil d'État, elle a ajouté un alinéa nouveau au paragraphe 3 de la disposition sous avis en opérant cependant une distinction entre les logements visés sous le point a) et ceux visés sous les points e), f) et g). L'amendement trouve l'accord du Conseil d'État.

Amendement IV portant sur l'article 1er, paragraphe 3

Le Conseil d'État marque son accord avec l'amendement de la commission parlementaire apporté au point g) du paragraphe sous avis puisqu'il fait suite à ses observations.

Amendement VI portant sur l'article 2

La commission parlementaire a partiellement suivi le Conseil d'État. Elle a maintenu l'inscription de la déclaration des logements vides à la commune dans la présente loi, et non dans la loi sur l'aménagement communal et le développement urbain. Le Conseil d'État peut s'accommoder de la solution retenue.

Pour le surplus, les auteurs ont reformulé le texte en prévoyant qu'il appartiendra aux conseils communaux d'émettre des textes réglementaires pour obliger les propriétaires à déclarer leurs logements vides. Le Conseil d'État marque son accord à la nouvelle version de la loi en projet.

Amendements VII à VIII de l'article 2

Le Conseil d'État marque son accord sur les amendements sous rubrique puisqu'ils font suite à ses observations.

Amendement IX concernant l'article 3

La commission parlementaire retire la disposition sous avis suite à l'opposition formelle émise par le Conseil d'État. La suppression de l'article 3 trouve l'accord du Conseil d'État, de même que le changement du délai d'entrée en vigueur de la loi effectué par cet amendement à l'endroit de l'ancien article 4.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 16 juin 2015.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Viviane ECKER

6610/06

N° 6610⁶

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI**modifiant 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 DES SALARIES

(10.6.2015)

Par lettre du 11 mai 2015, réf.: 24-Lettre-PresChSalariés.doc/2015-787/JK, Madame Maggy Nagel, Ministre du Logement, a transmis le projet de loi 6610 sous rubrique avec les amendements y relatifs à l'avis de la Chambre des salariés (CSL).

1. Le projet de loi 6610 a pour objet de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

2. Selon l'exposé des motifs du projet de loi, le projet poursuit la finalité d'agir contre le détournement de la destination d'immeubles ou de parties d'immeubles devant servir à l'habitation au profit de locaux de bureaux ou de locaux de commerce.

3. Les auteurs du projet expliquent qu'au cours des dernières décennies, beaucoup de propriétaires auraient transformé des maisons ou appartements en locaux à usage professionnel dans les agglomérations urbaines, et ceci sans demander une autorisation expresse de la part des autorités communales compétentes telle qu'elle est prescrite par l'article 27 de la loi de 2006 sur le bail à loyer, respectivement en violation des règles édictées par les autorités communales en matière d'aménagement communal.

4. En effet, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, c'est-à-dire à partir du 1er août 2011, chaque „*changement du mode d'affectation*“ d'une construction est soumise à une autorisation du bourgmestre (article 37, alinéa 1, de la loi modifiée du 19 juillet 2004).

5. Or, l'article 27, paragraphe (1), de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation donne actuellement encore compétence au collège des bourgmestre et échevins pour accorder l'autorisation de changement de destination d'un immeuble.

Cet article 27 n'est plus en concordance avec les dispositions de la législation actuelle relative à l'aménagement communal et au développement urbain de 2004, telle qu'elle a été modifiée en juillet 2011. Il n'est également pas en accord avec la loi communale dans la mesure où les autorisations visées par l'article 27, paragraphe (1), constituent l'exécution de dispositions de police. Or, d'après la loi communale, c'est au bourgmestre seul qu'appartient l'exécution des lois et règlements de police.

6. Au vu de ces considérations, il est proposé de supprimer l'alinéa 1er du paragraphe (1) de l'article 27 de la loi de 2006.

La CSL tient à souligner que dans l'intérêt de tous les citoyens, la procédure à suivre en cas de changement d'affectation d'un immeuble doit être claire et transparente. Il appartient au Gouvernement de s'assurer que les règles légales respectent ces critères.

7. L'alinéa 2 du paragraphe (1) dudit article 27 prévoit une exception légale en faveur notamment des services publics: ainsi l'interdiction de conversion d'un logement en local commercial ou artisanal

„ne s'applique ni aux bureaux de services publics, ni aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement“.

8. Pour assurer une égalité de tous devant la loi, il convient de ne plus prévoir à l'avenir d'exception légale au principe de la nécessité d'une autorisation du bourgmestre en cas de changement du mode d'affectation d'une construction.

9. Par conséquent, il est également jugé utile de supprimer l'alinéa 2 du paragraphe (1) de l'article 27.

10. Par voie d'amendements gouvernementaux, d'autres modifications ont été proposées au projet de loi 6610 en 2014.

11. La loi sur le bail à usage d'habitation ne s'applique pas dans un certain nombre de cas comme par exemple

- les immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale,
- les résidences secondaires,
- les chambres d'hôtel,
- les 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,
- les logements meublés ou non meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

12. Les amendements prévoient d'adapter le texte du projet à la nouvelle législation concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ce qui implique une modification purement textuelle.

13. Ils prévoient aussi d'ajouter une nouvelle exclusion visant les logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables.

Selon les auteurs de l'amendement, la gestion locative sociale est un dispositif d'aide par lequel des organismes de droit public ou de droit privé oeuvrant dans le domaine du logement (p. ex. Fondation pour l'accès au logement) louent des logements provenant du parc immobilier privé et les mettent en général pour une durée maximale de 3 ans à la disposition de ménages à faible voire très faible revenu ou de ménages en situation d'exclusion liée au logement (personnes ayant de grandes difficultés à trouver un logement locatif abordable), en contrepartie d'une indemnité d'occupation ne dépassant pas le tiers de leurs revenus. Cette indemnité est souvent inférieure au montant de loyer payé par l'organisme de gestion locative sociale au propriétaire privé du logement.

Dans le cadre d'une telle gestion locative sociale visant l'inclusion sociale des couches fragiles de la population, il faut être en mesure de pouvoir reloger le ménage bénéficiaire, même avant le terme du contrat, en cas de récupération d'un bien loué par le propriétaire-bailleur. Ceci n'est possible que si l'organisme de gestion locative sociale dispose d'un parc de logements d'une certaine taille et soumis à une certaine dynamique. Pour de tels logements faisant l'objet d'une sorte d'„intermédiation locative“, il convient de ne pas appliquer les dispositions prévues par la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'expérience montrerait que grâce à ce type d'intermédiation locative imposant aux bénéficiaires d'accepter un accompagnement social pour résoudre les problèmes faisant obstacle à l'inclusion sociale, un tiers de tous les ménages bénéficiaires de ce mécanisme réintégreront en fin de parcours un logement du marché locatif privé tandis qu'un autre tiers vise pour des raisons économiques un logement locatif social alors que le tiers restant n'arrive malheureusement pas à améliorer leur situation de logement.

14. Les amendements adoptés par la commission du logement en 2015 prévoient de remplacer la référence à „*la loi du xx relative à la promotion du logement et de l’habitat durables*“ qui n’existe pas encore, par la précision des instances publiques qui sont visées par cette exception, à savoir les communes, les syndicats de communes, les associations sans but lucratif ou les fondations oeuvrant dans le domaine du logement.

15. La loi sur le bail à usage d’habitation prévoit à ce jour que le non-respect de l’injonction de communiquer à la commune les informations requises sur les logements destinés à l’habitation et non-occupés, est punie d’une amende allant de 250 à 25.000 euros.

16. Les derniers amendements de 2015 prévoient de diminuer le montant de l’amende potentielle à un maximum de 250 euros.

La Commission parlementaire suit en cela le Conseil d’Etat dans sa critique concernant la question de la proportionnalité de la peine par rapport à l’objectif poursuivi par l’infraction en cause.

La CSL s’étonne de cette réduction énorme du montant maximal de l’amende et aurait souhaité une adaptation plus raisonnable de ces montants d’amende.

17. Sous réserve des remarques formulées, la CSL marque son accord au projet de loi.

Luxembourg, le 10 juin 2015

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur,
Norbert TREMUTH

Le Président,
Jean-Claude REDING

CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

6610/07

N° 6610⁷**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI**modifiant 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

(15.6.2015)

Le projet de loi sous avis a pour objet de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après dénommée la „Loi“).

Le projet de loi initial a fait l'objet d'amendements gouvernementaux approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 1er août 2014.

Des amendements parlementaires au projet de loi sous avis ont été adoptés par la Commission du logement de la Chambre des Députés en date du 12 mai 2015.

Par conséquent, la Chambre de Commerce limitera son avis à la dernière version du projet de loi n° 6610, telle que résultant des amendements parlementaires.

Le projet de loi sous avis a pour objet de modifier les articles 1er et 27 de la Loi.

L'article 1er, relatif au champ d'application de la Loi, est ainsi complété afin notamment d'exclure du champ d'application de la Loi les logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.

Les auteurs du projet de loi sous avis profitent également de la modification de l'article 1er pour clarifier certaines questions de procédures et soumettre les litiges concernant les contrats relatifs à certaines catégories d'immeubles exclus du champ d'application de la Loi¹, à la procédure simplifiée de saisine du juge de paix par voie de requête.

L'article 27 paragraphe 1er de la Loi est quant à lui supprimé afin de mettre un terme à l'exception au principe de la nécessité d'une autorisation du bourgmestre en cas de changement du mode d'affectation d'un immeuble d'habitation, lorsqu'il s'agit d'y installer des bureaux de services publics, ou si les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement.

Finalement, le projet de loi sous avis modifie le libellé de l'article 27 paragraphe 2 de la Loi en prévoyant que le pouvoir d'obliger les propriétaires à déclarer leurs logements non occupés relèvera désormais de la compétence du conseil communal et non plus du collège des bourgmestre et échevins. Le montant des amendes encourues en cas de non-respect de cette obligation de déclaration se trouve également réduit afin de respecter le principe de proportionnalité de la peine².

1 Sont concernés: 1) les immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, 2) les structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, 3) les logements meublés ou non meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, 4) les logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.

2 Le montant des amendes encourues sera réduit de 251 à 25.000 euros actuellement à 1 à 250 euros.

La Chambre de Commerce n'a pas de commentaires à formuler et s'en tient aux commentaires du projet de loi et des amendements successifs, qui expliquent clairement le cadre et les objectifs du projet de loi sous avis.

*

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

6610/08, 6280/04

**N^{os} 6610⁸
6280⁴**

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI

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

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 21 septembre 2006
sur le bail à usage d'habitation**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(2.7.2015)

La Commission se compose de: M. Guy ARENDT, Président-Rapporteur, Mme Sylvie ANDRICH-DUVAL, MM. Frank ARNDT, André BAULER, Mme Taina BOFFERDING, MM. Yves CRUCHTEN, Félix EISCHEN, Max HAHN, Marc LIES, Paul-Henri MEYERS, Marco SCHANK, Roberto TRAVERSINI et David WAGNER, Membres.

*

I. PROCEDURE LEGISLATIVE

Le projet de loi 6610 a été déposé par le Ministre du Logement le 6 septembre 2013.

En date du 7 octobre 2014 et à la demande de la Ministre du Logement, le Président de la Chambre des Députés a été saisi d'amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi 6610.

L'avis du Conseil d'Etat du 19 décembre 2014 a porté sur le projet de loi initial ainsi que sur les amendements.

La proposition de loi 6280 date du 3 mai 2011 et est donc antérieure au projet de loi. L'avis du Conseil d'Etat a été émis le 19 décembre 2011. Le Gouvernement a pris position le 5 décembre 2012. Etant donné que la proposition de loi 6280 concerne la même disposition légale que le projet de loi 6610, la commission a examiné les deux textes parallèlement.

Dans sa réunion du 3 février 2015, la Commission du Logement a désigné Monsieur Guy Arendt comme rapporteur du projet de loi 6610, avant d'examiner le texte.

Le Syndicat des Villes et Communes luxembourgeoises (SYVICOL) a émis son avis en date du 30 mars 2015. La Commission du Logement a pu en tenir compte par la suite.

Le 5 mai 2015, au cours d'une réunion jointe avec la Commission des Affaires intérieures, les députés ont eu un échange sur les aspects concernant les compétences des communes en matière de logement.

Le 11 mai 2015, la Commission du Logement a adopté une série d'amendements au texte du projet de loi.

La Chambre des salariés a émis son avis le 10 juin 2015. L'avis de la Chambre de Commerce date du 15 juin 2015.

L'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics portant sur le projet de loi initial et les amendements gouvernementaux a été émis le 18 juin 2015.

La Commission du Logement a examiné l'avis complémentaire du Conseil d'Etat du 16 juin 2015 avant d'adopter le rapport dans la réunion du 2 juillet.

*

II. CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi 6610

Le projet de loi 6610 a pour objet d'encadrer davantage la pratique de l'affectation non conforme des immeubles réservés à l'habitation. Il s'agit des actes où des immeubles ou parties d'immeubles destinés à des fins d'habitation sont détournés à des objectifs professionnels par des conversions en locaux de bureaux ou de commerce. Ce phénomène est surtout visible dans la capitale du Grand-Duché et dans les communes de la périphérie de la Ville de Luxembourg.

Le législateur estime que cette situation pose problème pour deux raisons.

- D'un point de vue procédural, il existe un certain nombre de propriétaires qui ont, au cours des dernières décennies, transformé des maisons ou appartements en locaux à usage professionnel, et ceci sans demander l'autorisation expresse des autorités communales compétentes. Une telle autorisation est néanmoins prévue par l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Il y a donc lieu de constater que cette pratique se soustrait aux dispositions dans la matière.
- En présence d'une relative pénurie d'immeubles d'habitation par rapport à une demande de logements assez prononcée sur le territoire du Grand-Duché, il est jugé opportun d'assurer que la plus grande majorité d'habitations existant dans les villes du pays servent effectivement à la fin pour laquelle elles ont été créées.

La proposition de loi 6280

Par sa proposition de loi 6280 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, l'honorable député Ben Fayot a déjà voulu contribuer à la solution du problème du détournement de la destination d'immeubles ou de parties d'immeubles devant servir à l'habitation en clarifiant les dispositions y relatives.

L'auteur de la proposition de loi est d'avis que l'arsenal juridique mis à disposition des autorités communales pour lutter contre cette pratique est insuffisant et qu'il faut le parfaire. Il constate par ailleurs qu'en implantant leurs bureaux dans des immeubles destinés à l'habitation, les administrations étatiques et les services publics contribuent eux-mêmes, mais de manière tout à fait légale, à la mauvaise affectation des immeubles réservés à l'habitation, en se basant sur l'exception résultant à leur profit du deuxième alinéa du paragraphe 1er de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006, telle qu'elle est actuellement en vigueur.

C'est dans cette optique que l'auteur de la proposition de loi veut modifier, dans le sens exposé plus haut, l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006.

Dans son avis du 16 décembre 2011 au sujet de la proposition de loi du député Ben Fayot (doc. parl. 6280¹), laquelle tendait entre autres à supprimer l'exception prévue à l'alinéa 2 du paragraphe 1er de l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le Conseil d'Etat avait réitéré sa position que le problème soulevé, à savoir le changement d'affectation d'un immeuble à usage d'habitation en immeuble à usage commercial, artisanal ou professionnel „*devrait trouver sa solution dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain*“. Dans cet avis, le Conseil d'Etat avait mis en exergue les raisons qui l'ont amené à prendre cette position.

En guise de conclusion audit avis, le Conseil d'Etat avait relevé que „(...) le Conseil d'Etat insiste sur la nécessité de réexaminer la proposition de loi et résoudre la problématique se trouvant à la base dans le cadre de la législation relative à l'aménagement du territoire et au développement urbain. Cette législation présente l'avantage de viser tous les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou non et de se trouver en concordance avec la législation communale.“.

Le 5 décembre 2012, le Gouvernement a pris position par rapport à la proposition de loi, estimant notamment que le problème de la désaffectation d'immeubles réservés à l'habitation au profit de bureaux constitue une préoccupation que partage le Gouvernement.

- 1) Le Gouvernement n'est pas d'accord avec l'auteur de la proposition d'insérer dans la législation spéciale sur le bail à loyer une référence à des instruments normatifs prévus par la législation sur l'aménagement communal et le développement urbain.

Le Gouvernement est persuadé que la loi sur le bail à usage d'habitation n'est pas la place adéquate pour résoudre le problème soulevé par l'auteur de la proposition de loi. Dans ce contexte, et surtout depuis l'entrée en vigueur de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le Gouvernement partage les arguments développés par le Conseil d'Etat dans son avis du 16 décembre 2011.

Vu les arguments formulés par le Conseil d'Etat, le Gouvernement considère qu'il convient de procéder dans les meilleurs délais à une modification de l'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, en supprimant l'alinéa 1 du paragraphe (1) dudit article.

- 2) Le Gouvernement peut marquer son accord à ne plus prévoir d'exception spéciale pour les bureaux de services publics pour l'avenir. Cependant, pour ne pas mettre les services publics actuellement installés au niveau local dans une situation d'illégalité par l'effet d'une modification légale future, et au vu du problème de la pénurie d'immeubles à bureaux dans les communes plus petites, il faudrait alors prévoir des dispositions transitoires, en prévoyant notamment que les services publics actuellement installés dans les communes autres que Luxembourg ou Esch-sur-Alzette disposeront d'un délai raisonnable et suffisant pour régulariser leur situation, c'est-à-dire pour demander une autorisation expresse de la part des autorités communales pour les locaux qu'ils occupent déjà parfois depuis longtemps.

Il se pose également la question s'il est actuellement opportun de supprimer purement et simplement ledit alinéa 2 sans prévoir d'exception pour les „*locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal qui ne constituent que l'accessoire du logement*“. A cet égard, comme le souligne aussi le Conseil d'Etat dans son avis susmentionné, ce cas est „*plus difficile à régler*“, notamment pour les personnes qui exercent dans leur logement une profession libérale ou y travaillent pour un employeur sous le régime du „*télétravail*“.

Pour conclure, et au vu des développements qui précèdent, le Gouvernement aimerait se rallier à la suggestion du Conseil d'Etat, qui insiste sur la nécessité de réexaminer ladite proposition de loi et de résoudre la problématique de la désaffectation non autorisée de logements en bureaux dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

Le Gouvernement se prononce en faveur d'une modification légale prochaine des deux législations susmentionnées, et surtout de celle relative au bail à usage d'habitation (en l'occurrence l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 qui n'est actuellement plus en phase avec la loi sur l'aménagement communal et le développement urbain et avec la loi communale), pour des raisons de sécurité juridique.

Objet du projet de loi 6610

Le projet de loi sous rubrique a été déposé le 6 septembre 2013. Il propose d'apporter les modifications suivantes au texte de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

1. Conversion d'immeubles ou parties d'immeubles destinés à des fins d'habitation à des objectifs professionnels (projet de loi initial déposé le 6 septembre 2013)

a. Nécessité d'introduction d'une autorisation communale lors du changement d'affectation

Il y a lieu de préciser que déjà dans son avis du 25 octobre 2005 sur le projet de loi 5216 sur le bail à usage d'habitation principale, le Conseil d'Etat a estimé que les dispositions de l'actuel article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil „ne trouvent pas vraiment leur place dans la loi“ et avait suggéré en conséquence de supprimer cet article. Cette préoccupation a été rappelée de nouveau par la Haute Corporation dans son avis du 16 décembre 2011 sur la proposition de loi de l'honorable député Ben Fayot. Dans sa prise de position transmise le 5 décembre 2012 à la Chambre des Députés (doc. parl. 6280²), le Gouvernement a partagé les arguments développés par le Conseil d'Etat. Le Gouvernement a considéré que depuis l'entrée en vigueur de la loi du 28 juillet 2011 portant

modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, donc depuis le 1er août 2011, chaque „*changement du mode d'affectation*“ d'une construction est soumis à une autorisation du bourgmestre (article 37, alinéa 1, de la loi modifiée du 19 juillet 2004). Une seconde disposition allant dans le même sens risquerait par conséquence de créer une insécurité juridique.

b. Autorité pouvant délivrer une telle autorisation

L'article 27, paragraphe (1), de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil donne actuellement encore compétence au collège des bourgmestre et échevins pour accorder l'autorisation de changement de destination d'un immeuble. Cet article 27 n'est donc plus en concordance avec les dispositions de la législation actuelle relative à l'aménagement communal et au développement urbain de 2004, telle qu'elle a été modifiée en juillet 2011. Il n'est également pas en phase avec la loi communale (articles 57 et 67) dans la mesure où les autorisations visées par l'article 27, paragraphe (1), constituent l'exécution de dispositions de police. Or, d'après la loi communale, c'est au bourgmestre seul qu'appartient l'exécution des lois et règlements de police.

c. Sanctions lors d'une conversion non autorisée préalablement

L'article 27, paragraphe (3), de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prévoit des peines lors d'une conversion non autorisée. Or, cette matière est déjà couverte par le législateur. En effet, des sanctions pénales et des mesures administratives sont prévues par l'article 107 de la loi de 2004 pour les cas où il est enfreint de quelque manière que ce soit aux prescriptions des plans d'aménagement général (PAG), des plans d'aménagement particulier (PAP) ou des autorisations de bâtir. Le juge pourrait alors ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants.

Au vu de ces considérations, il est proposé de supprimer l'alinéa 1er du paragraphe (1) de l'article 27 de la loi de 2006, aussi bien que l'alinéa 1er du paragraphe (3) de ladite loi.

2. Exception légale pour les services publics (projet de loi initial déposé le 6 septembre 2013)

L'alinéa 2 du paragraphe (1) dudit article 27 prévoit une exception légale en faveur notamment des services publics. L'interdiction de conversion d'un logement en local commercial ou artisanal „ne s'applique ni aux bureaux de services publics, ni aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement“.

Contrairement aux grandes villes comme Luxembourg et Esch-sur-Alzette, cette exception légale a notamment été utile pour des communes rurales où les immeubles à usage professionnel, commercial ou artisanal sont rares, voire inexistants. Depuis des années, le Gouvernement, et plus particulièrement le ministre ayant les Finances dans ses attributions, prête attention à ne pas/plus prendre en location à des fins de bureau des locaux destinés au logement.

Pour assurer une égalité de tous devant la loi, le projet de loi initial suggère de ne plus prévoir d'exception légale au principe de la nécessité d'une autorisation du bourgmestre en cas de changement du mode d'affectation d'une construction.

Par conséquent, il est proposé de supprimer également l'alinéa 2 du paragraphe (1) de l'article 27.

3. Obligation de déclaration d'immeubles d'habitation non occupés

L'introduction d'une obligation de déclarer les logements non occupés a initialement été proposée comme moyen de lutter contre la pénurie d'habitations adéquates. Le paragraphe (2) de l'article 27 de ladite loi de 2006 prévoit actuellement la faculté pour les communes d'obliger les propriétaires de déclarer les logements non occupés.

a. Autorité pouvant mettre en place une telle obligation (cf: amendement parlementaire VI du 11 mai 2015)

Ladite loi de 2006 confère au collège des bourgmestre et échevins l'option d'obliger les propriétaires de déclarer les logements non occupés. Le projet de loi sous rubrique propose de porter ce pouvoir au conseil communal agissant par la voie d'un règlement communal.

b. Contenu d'une telle obligation (cf: amendement parlementaire VIII du 11 mai 2015)

Ladite loi de 2006 prévoit qu'une telle obligation, si elle est mise en place par l'autorité communale compétente, devrait contenir des informations particulières telles le volume non occupé, le

nombre de pièces et le montant du loyer. Or, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est à considérer comme une loi-cadre qui permet certes aux communes d'édicter, par le biais de règles générales et permanentes, l'organisation de leur territoire communal. Elle ne saurait cependant contenir des dispositions visant à renseigner les autorités communales sur le taux d'occupation effectif des habitations sises sur leur territoire. Le texte du projet de loi propose par la suite de biffer dans la loi de 2006 la disposition prévoyant actuellement certaines mentions devant obligatoirement figurer dans une déclaration concernant un immeuble ou une partie d'immeuble non occupé destiné à servir de logement.

c. Peines en cas de non-déclaration (cf: amendement parlementaire VII du 11 mai 2015)

Ladite loi de 2006 prévoit également des peines lors des infractions à l'obligation de déclaration d'immeubles d'habitation non occupés. Le projet de loi propose d'abaisser ces peines à un niveau entre 1 et 250 euros.

La Commission parlementaire suit le Conseil d'Etat dans sa critique relevant du critère de proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. Elle propose donc, par voie d'amendement, d'adapter la sanction prévue et de la réduire à un niveau plus approprié par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause.

4. Champ d'application de la loi (amendement 1 du 7 octobre 2014)

Il est proposé d'adapter le champ d'application de la loi, plus précisément en détaillant les cas de figure qui sont exemptés par ses dispositions. A cette fin, deux tirets du paragraphe (3) de l'article 1er seront à modifier et un tiret supplémentaire est à prévoir. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles.

5. Mise en place d'une période de transition vers un nouveau régime (projet de loi initial déposé le 6 septembre 2013)

Pour le transfert du régime actuel vers le régime plus strict à venir, il est jugé utile – comme d'ailleurs recommandé par le Conseil d'Etat – de prévoir dans le texte un délai raisonnable pendant lequel les services publics concernés doivent régulariser leur situation (p. ex. en demandant une autorisation expresse auprès du bourgmestre compétent pour le local en question). La période transitoire proposée est de cinq ans à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

*

III. AVIS RELATIFS AU PROJET DE LOI 6610

L'avis du Syndicat des Villes et des Communes Luxembourgeoises (SYVICOL) date du 30 mars 2015, donc avant l'adoption d'une série d'amendements par la Chambre des Députés. Le Syvicol émet un certain nombre d'observations concernant l'abolition de la disposition autorisant les services publics à transformer en bureau une habitation destinée au logement et l'introduction d'une obligation de déclaration de logements non occupés par les propriétaires.

Suite à l'adoption par la Chambre des Députés d'une série d'amendements, la Chambre des salariés, dans son avis du 10 juin 2015, „tient à souligner que dans l'intérêt de tous les citoyens, la procédure à suivre en cas de changement d'affectation d'un immeuble doit être claire et transparente. Il appartient au Gouvernement de s'assurer que les règles légales respectent ces critères“.

La chambre professionnelle note qu'en amendant le texte concernant l'amende en cas de non-respect des dispositions concernant la non-déclaration d'un logement libre, la Commission parlementaire du Logement a suivi le Conseil d'Etat dans sa critique concernant la question de la proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. Elle s'étonne de cette réduction énorme du montant maximal de l'amende et aurait souhaité une adaptation plus raisonnable de ces montants d'amende.

L'avis de la Chambre de Commerce date du 15 juin 2015. Elle n'a pas formulé de commentaires et a approuvé le projet.

L'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics a été émis le 18 juin 2015. La chambre professionnelle se limite à signaler qu'elle se rallie aux observations de la Haute Corporation.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

1. Avis du 19 décembre 2014

Dans son avis sur le projet de loi initial, le Conseil d'Etat rappelle ses observations à l'égard de l'article 28 du projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale, formulées dans son avis du 25 octobre 2005 relatif au projet de loi 5216 (doc. parl. 5216⁸). Ces observations restent valables dans le cadre du projet de loi. L'article commenté par le Conseil d'Etat dans le cadre du projet de loi 5216 est dans la suite devenu l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Le Conseil d'Etat rappelle qu'il avait relevé que „(...) le Conseil d'Etat insiste sur la nécessité de réexaminer la proposition de loi et de résoudre la problématique se trouvant à la base dans le cadre de la législation relative à l'aménagement du territoire et au développement urbain. Cette législation présente l'avantage de viser tous les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou non et de se trouver en concordance avec la législation communale.“

C'est sous cette réserve que le Conseil d'Etat avait donné son avis sur le projet de loi 6610.

Pour le détail des commentaires émis, il est renvoyé au commentaire des articles.

2. Avis complémentaire du 16 juin 2015

Le Conseil d'Etat se montre d'accord avec toutes les propositions d'amendements émises par la Commission du Logement.

*

V. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er (nouveau)

Par amendement du 7 octobre 2014, le Gouvernement a suggéré l'introduction d'un nouvel article 1er afin d'adapter les 5e et 6e tirets du paragraphe (3) de l'article 1er de la loi de 2006 relatif au champ d'application de la loi et d'insérer un nouveau tiret 7.

Il est jugé utile de mettre le 5e tiret en concordance avec la nouvelle législation concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

La modification du 6e tiret a pour objet de rétablir la situation d'avant l'entrée en vigueur de la loi de 2006. Il s'agit de préciser la procédure en cas de contestations entre parties relatives aux contrats d'accueil ou d'hébergement. Avec l'abrogation de la loi du 14 février 1955, l'application de la procédure simplifiée n'est plus garantie pour les prédites contestations. En effet, l'article 20 (au chapitre V) de la loi modifiée du 2 septembre 2006, qui consacre la saisine du juge de paix par simple requête, ne s'applique qu'en matière de baux à usage d'habitation, comme cela ressort implicitement du libellé de l'article 1er de cette loi.

Il convient de préciser que l'article 1er, paragraphe (3), 1er tiret, relatif aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale a été modifié dans le même sens par l'article 36 de la loi dite „pacte logement“ du 22 octobre 2008.

Enfin, il convient également d'insérer un nouveau 7e tiret au paragraphe (3). En effet, le *projet de loi 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*, déposé à la Chambre des Députés le 20 juin 2013, prévoit à l'article 46 une participation étatique aux frais de fonctionnement d'organismes de gestion locative sociale.

La gestion locative sociale est un dispositif d'aide par lequel des organismes de droit public ou de droit privé œuvrant dans le domaine du logement (p. ex. Fondation pour l'accès au logement) louent des logements provenant du parc immobilier privé et les mettent en général pour une durée maximale de trois ans à la disposition de ménages à faible voire très faible revenu ou de ménages en situation d'exclusion liée au logement (personnes ayant de grandes difficultés à trouver un logement locatif abordable), en contrepartie d'une indemnité d'occupation ne dépassant pas le tiers de leurs revenus. Cette indemnité est souvent inférieure au montant de loyer payé par l'organisme de gestion locative sociale au propriétaire privé du logement.

Dans le cadre d'une telle gestion locative sociale visant l'inclusion sociale des couches fragiles de la population, il faut être en mesure de pouvoir reloger le ménage bénéficiaire, même avant le terme du contrat, en cas de récupération d'un bien loué par le propriétaire-bailleur. Ceci n'est possible que si l'organisme de gestion locative sociale dispose d'un parc de logements d'une certaine taille et est soumis à une certaine dynamique. Pour de tels logements faisant l'objet d'une sorte d'„intermédiation locative“, il convient de ne pas appliquer les dispositions prévues par la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'expérience montre que grâce à ce type d'intermédiation locative imposant aux bénéficiaires d'accepter un accompagnement social pour résoudre les problèmes faisant obstacle à l'inclusion sociale, un tiers de tous les ménages bénéficiaires de ce mécanisme réintégrera en fin de parcours un logement du marché locatif privé tandis qu'un autre tiers vise pour des raisons économiques un logement locatif social alors que le tiers restant n'arrive malheureusement pas à améliorer leur situation de logement.

Le **nouvel article 1er**, ajouté au projet de loi initial est libellé comme suit:

„**Art. 1er.** L'article 1er, paragraphe (3), alinéa 1, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

1° Le 5e tiret aura désormais la teneur suivante:

„– aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;“

2° Le 6e tiret est modifié comme suit:

„– aux logements meublés ou non meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;“

3° Il est inséré un 7e tiret ayant la teneur suivante:

„– aux logements meublés ou non meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables.“

Par voie **d'amendement portant sur l'article 1er, paragraphe (3)**, la Commission du Logement fait sienne la suggestion du Conseil d'Etat de réorganiser le libellé de l'article 1er, paragraphe (3), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et de le munir d'une séquence abécédaire.

A la première ligne, la référence à l'alinéa 1 est biffée. Elle est devenue superfétatoire étant donné que le paragraphe (3) dans son ensemble est remanié.

Aux points a), e) et f) (selon le nouvel agencement), le bout de phrase „*Sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V*“ est biffé. Le Conseil d'Etat avait estimé que le bout de phrase „*sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V*“ manque de limpidité.

La Commission du Logement est d'avis que la proposition de texte auxiliaire émise par la Haute Corporation („*Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.*“) pourrait utilement s'insérer comme nouvel alinéa dans le corps du paragraphe (3). La Commission parlementaire suggère d'en adapter le libellé afin de tenir compte de l'exception inscrite au point a).

Au point a) *in fine*, le bout de texte libellé „sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII“ est biffé.

Au point e) *in fine*, le bout de phrase „sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V“ est biffé.

Au point f) *in fine*, le libellé „sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V“ est biffé.

Cependant, pour tenir aussi compte de l'exception prévue à la fin du point a) – non évoquée par le Conseil d'Etat – et pour ne pas devoir répéter le même bout de phrase quatre fois, la commission a jugé utile d'insérer après l'alinéa 1 du paragraphe (3) un nouvel alinéa libellé comme suit: „*Toutefois, pour*

les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.“

La commission se rallie également à l'avis du Conseil d'Etat qui avait mis en garde devant les difficultés pratiques résultant d'une référence à une législation qui n'existe pas encore. Elle propose dès lors de biffer le bout de phrase „*un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*“.

Cependant pour spécifier quelles instances publiques sont à viser par l'exception, la commission propose de libeller comme suit la fin du paragraphe g) (dans le nouvel agencement): „*une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.*“.

Il est encore proposé de scinder en deux la phrase ayant composé le dernier alinéa de l'article 1er, paragraphe (3).

La première partie („*Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*“) reste inchangée. Dans le texte qui suit, la mention „*à l'exception des*“ est remplacée par „*Toutefois, ils sont applicables aux (...)*“.

La deuxième phrase du dernier alinéa se lira dès lors comme suit: „*Toutefois, ils sont applicables aux à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.*“

L'article 1er du projet de loi 6610 dans sa version amendée trouve l'assentiment du Conseil d'Etat.

Article 2 (article 1er initial)

L'article 1er du projet de loi initial devient l'article 2, suite à l'insertion de l'article 1er nouveau par voie d'amendement gouvernemental. Le texte concerne la modification de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Il convient de rappeler que le paragraphe (1) de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est à supprimer tel que proposé dans le projet de loi initial (voir doc. parl. 6610).

Le paragraphe (2) de l'article 27 de ladite loi de 2006 prévoit actuellement la faculté pour les communes d'obliger les propriétaires de déclarer les logements non occupés.

Le Conseil d'Etat avait estimé que cette disposition trouverait utilement sa place dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain et que la déclaration soit rendue obligatoire dans toutes les communes.

La Commission du Logement ne rejoint pas le Conseil d'Etat dans cette vue. Elle propose par contre de maintenir cette disposition dans le chapitre VI de la loi de 2006, au vu de l'esprit (cf. définition et objectifs, art. 1er et 2) de la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain. En effet, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est à considérer comme une loi-cadre qui permet aux communes d'édicter, par le biais de règles générales et permanentes, l'organisation de leur territoire communal. Elle ne saurait, partant, contenir des dispositions visant à renseigner les autorités communales sur le taux d'occupation effectif des habitations sises sur leur territoire.

De plus, après évaluation des arguments en faveur (p. ex. en cas de pénurie de logements) et à l'encontre (coûts et démarches administratives, droit de propriété) d'une éventuelle disposition rendant obligatoire la déclaration des logements non occupés dans toutes les communes du pays, il est jugé préférable de laisser à chaque commune la faculté de prendre un règlement communal en ce sens, et donc de ne pas rendre ladite déclaration obligatoire, comme suggéré par le Conseil d'Etat. La disposition actuelle est jugée satisfaisante.

Conformément à l'avis de la Haute Corporation, il convient d'adapter ladite disposition en prévoyant dorénavant dans le texte que le pouvoir d'obliger les propriétaires de déclarer leurs logements non occupés relève de la compétence du conseil communal – et non du collège des bourgmestre et échevins –, par le biais d'un règlement communal.

La Haute Corporation a approuvé cet amendement.

La Commission parlementaire a également suivi le Conseil d'Etat dans sa critique relevant du critère de proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. Elle propose donc d'adapter la sanction prévue et de la réduire à un niveau plus approprié par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause.

La Commission du Logement se rallie dès lors à l'argumentation du Conseil d'Etat qui, dans son avis du 19 décembre 2014, avait estimé qu'une punition au niveau de la contravention „semble largement suffisante pour une simple violation d'une obligation de déclaration d'un immeuble non occupé, d'autant plus que si l'immeuble change par après d'affectation sans l'accord du bourgmestre, des sanctions pénales en relation avec la gravité des faits sont prévues par l'article 107[°] de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Commission du Logement propose ensuite de biffer dans la loi la disposition prévoyant actuellement certaines mentions devant obligatoirement figurer dans une déclaration concernant un immeuble ou une partie d'immeuble non occupé destiné à servir de logement.

Article 3 (article 2 initial)

L'article 2 du projet de loi initial devient l'article 3. Le texte prévoit une période transitoire permettant aux bureaux de services publics respectivement aux propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installés dans un immeuble à destination d'habitation de disposer d'un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi pour se conformer aux nouvelles dispositions.

Dans son avis du 19 décembre 2014, le Conseil d'Etat s'est formellement opposé au libellé tel que prévu par l'article sous avis pour insécurité juridique.

En supprimant l'article 3 du projet, la Commission du Logement entend répondre à cette critique de la Haute Corporation.

Au vu du fait que depuis la mise en vigueur de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il est désormais clairement fixé à l'article 37 de la loi de 2004 que les cas de changements d'affectation des constructions sont de la seule compétence du bourgmestre, et non du collègue des bourgmestre et échevins. Cette loi de 2004 prévoit en son article 107 des dispositions pénales et des mesures administratives pour les cas où il serait contrevenu de quelque manière que ce soit aux prescriptions des PAG/PAP, du règlement des bâtisses ou des autorisations de bâtir. Le juge peut ainsi, le cas échéant, ordonner le rétablissement des lieux dans leur pristin état.

Par conséquent, et au vu des réflexions du Syvicol dans son avis du 30 mars 2015 (doc. parl. 6610³) et du principe des droits acquis, il est jugé inopportun de prévoir une quelconque période transitoire dans le texte, même en supprimant de la loi l'exception actuellement prévue pour les bureaux des services publics et pour les cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement.

La Commission du Logement estime que les prédites dispositions de la loi de 2004 sont suffisantes pour permettre d'agir contre des abus éventuels.

Le Conseil d'Etat salue cette proposition de la commission parlementaire.

Article 3 (redevenu l'article 3 suite à la suppression de l'article 2 initial)

L'article 3 initial est redevenu l'article 3 après la suppression de l'article 3 (2 initial) par amendement parlementaire. Il concerne la mise en vigueur de la nouvelle loi.

Le Conseil d'Etat a relevé qu'en fonction de la date de publication effective de la loi au Mémorial, et surtout dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois, la formule „*La présente loi entre en vigueur le premier jour du premier mois qui suit sa publication au Mémorial*“ peut conduire à une réduction du délai de quatre jours usuellement appliqué. Aussi peut-t-il être préférable de viser à cet égard un délai d'entrée en vigueur plus généreux, évoquant au moins le premier jour du deuxième ou du troisième mois qui suit la publication au Mémorial.

La Commission parlementaire se rallie à l'avis du Conseil d'Etat. L'article, dans sa nouvelle version, trouve l'approbation du Conseil d'Etat.

*

VI. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION DU LOGEMENT

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement propose, à l'unanimité, à la Chambre d'approuver le projet de loi dans la teneur qui suit:

*

PROJET DE LOI

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

„**Art. 1er.** L'article 1er, paragraphe (3), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

„(3) La loi ne s'applique pas:

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale;
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg;
- f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique;
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.“

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2.– L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prend la teneur qui suit:

„**Art. 27.** Le conseil communal peut, par règlement communal, obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit conseil.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 euros“.

Art. 3.– La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.“

Luxembourg, le 2 juillet 2015

Le Président-Rapporteur,
Guy ARENDT

CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

6610/09

N° 6610⁹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI**modifiant 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 DES FONCTIONNAIRES
ET EMPLOYES PUBLICS**

(18.6.2015)

Par dépêche du 11 mai 2015, Madame le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi et les amendements gouvernementaux spécifiés à l'intitulé.

Le projet et les amendements en question, adoptés par le Conseil de gouvernement respectivement le 26 juillet 2013 et le 1er août 2014, ont déjà fait l'objet d'un avis unique du Conseil d'Etat en date du 19 décembre 2014.

La Chambre suppose que ce n'est que suite à cet avis n° 50.326, dans lequel le Conseil d'Etat a fait remarquer qu'il ne résultait pas des dépêches par lesquelles il a été saisi si les chambres professionnelles avaient été consultées, que le Ministère du Logement s'est rendu compte de l'obligation de consultation découlant de la loi modifiée du 4 avril 1924 portant création de chambres professionnelles à base élective et qu'il a donc demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, avec près de deux années de retard!

Le projet de loi initial n° 6610 lui ayant été soumis ensemble avec les amendements gouvernementaux adoptés le 1er août 2014, la Chambre émet son avis donc sur la base du texte amendé qui était joint au dossier en question.

Le projet de loi amendé entend modifier les articles 1er et 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

A. Modifications apportées à l'article 1er

Les modifications en question ont pour objet de mettre les dispositions actuellement en vigueur en phase avec:

- la nouvelle législation concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, et
- l'article 46 du projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables (déposé à la Chambre des députés le 20 juin 2013), disposition qui prévoit une participation étatique aux frais de fonctionnement d'organismes de gestion locative sociale.

Elles sont en outre destinées à remédier à une insécurité juridique découlant de la question de savoir si la procédure sur requête en matière de bail d'habitation est également applicable aux contestations entre parties relatives aux contrats d'accueil ou d'hébergement et prévues par la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

B. Modifications apportées à l'article 27

Les modifications de l'article 27 sont devenues nécessaires alors que celui-ci n'est plus en concordance ni avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ni avec celles de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

En effet, l'article 27, paragraphe (1), alinéa 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation soumet les changements d'affectation d'immeubles ou de parties d'immeubles devant servir à l'habitation (aux fins de les utiliser comme bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal) à l'autorisation du collège des bourgmestre et échevins, alors que l'article 37, alinéa 1er de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain donne compétence exclusive au bourgmestre pour délivrer les autorisations en question.

De plus, l'alinéa 2 du paragraphe (1) de l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006, qui prévoit en faveur des services publics une exception légale à la nécessité de demander une autorisation en cas de changement d'affectation d'un immeuble, est jugé inapproprié car contraire à l'„égalité de tous devant la loi“.

Par conséquent, les paragraphes (1) et (3), alinéa 1er (ce dernier fixant les peines en cas de violation des dispositions du paragraphe (1)) de l'article 27 sont supprimés par le texte sous avis, qui appelle les observations suivantes de la part de la Chambre des fonctionnaires et employés publics.

Etant donné que la Chambre n'a été consultée qu'après la publication de l'avis n° 50.326 du 19 décembre 2014 du Conseil d'Etat, alors que d'ordinaire c'est l'inverse, elle se limite à signaler qu'elle se rallie aux observations de la Haute Corporation.

Ainsi délibéré en séance plénière le 18 juin 2015.

Le Directeur,
G. MULLER

Le Président,
E. HAAG

6610

Bulletin de Vote (Vote Public)

Page 1/2

Date: 08/07/2015 15:20:10
 Scrutin: 2
 Vote: PL 6610 Bail à usage
 d'habitation
 Description: Projet de loi 6610

Président: M. Di Bartolomeo Mars
 Secrétaire A: M. Frieseisen Claude
 Secrétaire B: *Peter Benoit*
 M^{me} Barra Isabelle

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	56	0	0	56
Procuration:	4	0	0	4
Total:	59	0	0	59
	60			60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
déi gréng					
M. Adam Claude	Oui		M. Anzia Gérard	Oui	
M. Kox Henri	Oui		Mme Lorsché Josée	Oui	
Mme Loschetter Viviane	Oui		M. Traversini Roberto	Oui	

CSV					
Mme Adehm Diane	Oui		Mme Andrich-Duval Sylv	Oui	
Mme Arendt Nancy	Oui		M. Eicher Emile	Oui	
M. Eischen Félix	Oui		M. Gloden Léon	Oui	
M. Halsdorf Jean-Marie	Oui		Mme Hansen Martine	Oui	
Mme Hetto-Gaasch Franç	Oui		M. Kaes Aly	Oui	
M. Lies Marc	Oui		Mme Mergen Martine	Oui	(Mme Arendt Nancy)
M. Meyers Paul-Henri	Oui		Mme Modert Octavie	Oui	
M. Mosar Laurent	Oui		M. Oberweis Marcel	Oui	
M. Roth Gilles	Oui		M. Schank Marco	Oui	
M. Spautz Marc	Oui		M. Wiseler Claude	Oui	
M. Wolter Michel	Oui	(M. Wiseler Claude)	M. Zeimet Laurent	Oui	

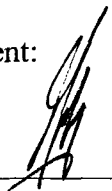
LSAP					
M. Angel Marc	Oui		M. Arndt Fränk	Oui	
M. Bodry Alex	Oui		Mme Bofferding Taina	Oui	
Mme Burton Tess	Oui		M. Cruchten Yves	Oui	
Mme Dall'Agnol Claudia	Oui		M. Di Bartolomeo Mars	Oui	
M. Engel Georges	Oui		M. Fayot Franz	Oui	
M. Haagen Claude	Oui		Mme Hemmen Cécile	Oui	
M. Negri Roger	Oui				

DP					
M. Arendt Guy	Oui		M. Bauler André	Oui	
M. Baum Gilles	Oui		Mme Beissel Simone	Oui	(M. Bauler André)
M. Berger Eugène	Oui		Mme Brasseur Anne	Oui	
M. Delles Lex	Oui		Mme Elvinger Joëlle	Oui	
M. Graas Gusty	Oui		M. Hahn Max	Oui	
M. Krieps Alexander	Oui	(M. Graas Gusty)	M. Mertens Edy	Oui	
Mme Polfer Lydie	Oui				

ADR					
M. Gibéryen Gast	Oui		M. Kartheiser Fernand	Oui	
M. Reding Roy	Oui				

déi Lénk					
M. Urbany Serge	Oui		M. Wagner David	Oui	

Le Président:



Le Secrétaire général:



Bulletin de Vote (Vote Public)

Page 2/2

Date: 08/07/2015 15:20:10	Président: M. Di Bartolomeo Mars
Scrutin: 2	Secrétaire A: M. Frieseisen Claude
Vote: PL 6610 Bail à usage d'habitation	<i>Patrice Barrot</i>
Description: Projet de loi 6610	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	56	0	0	56
Procuration:	4	0	0	4
Total:	59	0	0	59
	<i>60</i>			<i>60</i>

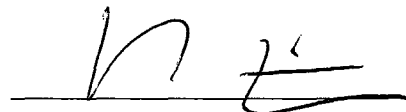
n'ont pas participé au vote:

Nom du député	Nom du député
M. Wilmes Serge	CSV

Le Président:



Le Secrétaire général: *a.g.*



6610/10

N° 6610¹⁰

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2014-2015

PROJET DE LOI

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

* * *

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(17.7.2015)

Le Conseil d'Etat,

appelé par dépêche du Premier Ministre, Ministre d'Etat, du 9 juillet 2015 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

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

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 8 juillet 2015 et dispensé du second vote constitutionnel;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'Etat en ses séances des 19 décembre 2014 et 16 juin 2015;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique du 17 juillet 2015.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Viviane ECKER

CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

12



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 02 juillet 2015

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 3 et 19 mars, du 27 avril, des 5 et 11 mai 2015
2. 6610 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
- Rapporteur : Monsieur Guy Arendt
- 6280 Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation
- Auteur: M. Franz Fayot

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat
- Présentation et adoption d'un projet de rapport
3. Divers

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Guy Arendt, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Félix Eischen, M. Georges Engel remplaçant M. Frank Arndt, M. Franz Fayot remplaçant M. Yves Cruchten, M. Max Hahn, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner

M. Jérôme Krier, Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Yves Cruchten, M. Marc Lies

*

Présidence: M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 3 et 19 mars, du 27 avril, des 5 et 11 mai 2015

Les projets de procès-verbal des réunions des 3 et 19 mars, du 27 avril, des 5 et 11 mai 2015 sont approuvés.

2. 6610 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

6280 Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat

La Commission du Logement examine l'avis complémentaire du Conseil d'Etat du 16 juin 2015.

Le Conseil d'Etat se montre d'accord avec toutes les propositions d'amendements émises par la Commission du Logement.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

Après une présentation des points saillants du projet de loi, le projet de rapport est adopté à l'unanimité des députés présents.

La commission suggère le modèle de base comme temps de parole.

Le projet devrait figurer à l'ordre du jour de la séance publique du mercredi 8 juillet 2015.

3. Divers

(Sans objet)

* * *

Luxembourg, le 2 juillet 2015

La Secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Guy Arendt



Commission du Logement

et

Commission des Affaires intérieures

Procès-verbal de la réunion du 05 mai 2015

Ordre du jour :

1. 6610 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
- Rapporteur : Monsieur Guy Arendt

- 6280 Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation
- Auteur: M. Franz Fayot

- Examen des dispositions concernant les communes

- Uniquement pour les membres de la Commission du Logement :

2. Approbation des projets de procès-verbaux des réunions du 3 et du 25 février 2015 (matin et après-midi)

3. 6610 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
- Rapporteur : Monsieur Guy Arendt
- Examen d'une série d'amendements

4. Divers

*

Présents : Mme Diane Adehm remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Max Hahn, M. Marc Lies, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement
M. Franz Fayot, auteur de la proposition de loi 6280

M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, Mme Simone Beissel, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Gast Gibéryen, M. Claude Haagen, M. Max Hahn, M. Aly Kaes, M. Marc Lies, M. Gilles Roth, M. Roberto Traversini, Mme Octavie

Modert remplaçant M. Laurent Zeimet, membres de la Commission des Affaires intérieures

M. Dan Kersch, Ministre de l'Intérieur
M. Marc Hansen, Secrétaire d'Etat au Logement

M. Jérôme Krier, Ministère du Logement
M. Laurent Deville, M. Fabio Ottaviani, Ministère de l'Intérieur

Mme Francine Cocard, Administration parlementaire

Excusés : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Félix Eischen, M. Paul-Henri Meyers, membres de la Commission du Logement

M. Laurent Zeimet, membre de la Commission des Affaires intérieures

*

Présidence : M. Guy Arendt, Président de la Commission du Logement, M. Claude Haagen, Président de la Commission des Affaires intérieures

*

1. 6610 **Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

6280 **Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation**

a. Examen des dispositions concernant les communes

Les commissions discutent sur la problématique de l'occupation de logements par des administrations. L'article 37 de la législation sur l'aménagement communal et le développement urbain prévoit à cet effet dans son article 37 sur les autorisations de construire qu'une autorisation du bourgmestre est requise en cas de changement d'affectation d'un logement («Sur l'ensemble du territoire communal, toute réalisation, transformation, changement du mode d'affectation, ou démolition d'une construction, ainsi que les travaux de remblais et de déblais sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.»). Le Gouvernement estime que cette disposition est suffisante pour pouvoir agir contre des abus éventuels.

Les représentants gouvernementaux proposent dès lors de supprimer, par voie d'amendement, toute autre disposition concernant l'article 37 du projet de loi 6610 (à l'article 3 du projet de loi 6610). Il est rappelé que dans son avis du 19 décembre 2014, le Conseil d'État s'est formellement opposé au libellé tel que prévu par l'article 3 pour insécurité juridique. En supprimant l'article 3 du projet, la Commission du Logement la Commission répondrait à cette critique de la Haute Corporation.

M. le Secrétaire d'Etat renvoie aussi à l'avis du Syndicat des Villes et Communes (Syvicol) concernant cette question (voir doc. parl. 6610-3). «De l'avis du SYVICOL, il convient dès lors de se limiter à la suppression de l'alinéa 2 du paragraphe 1 de l'article 27, qui crée actuellement une exception en faveur des services publics, de manière à ce que, à l'avenir, il ne soit plus possible de transformer des (parties d') immeubles destinés au logement en locaux administratifs, commerciaux ou artisanaux – ce que garantissent les dispositions de

l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

A titre subsidiaire, le SYVICOL aimerait attirer l'attention sur le fait que les modifications gouvernementales envisagées entrent en conflit avec les dispositions de l'article 1er, point (3) a) qui précise que „la loi ne s'applique pas aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale“, alors que la nouvelle formulation de l'article 27 alinéa (1) vise explicitement des immeubles affectés à un usage commercial, administratif ou artisanal.»

Le Gouvernement suggère donc à la Commission de proposer la suppression de l'article 3 du projet de loi. L'article 37 de la législation de 2004 telle qu'elle a été modifiée laisse au bourgmestre la possibilité d'intervenir en cas d'abus.

Discussion

Les députés discutent sur la signification exacte du terme «changement d'affectation». De l'échange de vues il ressort qu'il faut faire une distinction entre «activité principale» et «activité accessoire», selon s'il s'agit d'un logement avec un bureau qui n'affecte pas la fonction principale d'habitation ou de l'occupation entière d'un logement à des fins professionnelles. Les bourgmestres se voient souvent confrontés à des situations où l'usage initialement déclaré a été modifié de sorte à ce que l'affectation primaire des locaux est devenue impossible.

Un membre du groupe parlementaire CSV souhaite savoir comment il faut réagir face à l'installation de douzaines de boîtes aux lettres devant des résidences qui se trouvent souvent dans des communes limitrophes de la Ville de Luxembourg. Le Gouvernement estime que la loi de 2011 joue dans tous les cas. L'article 37 est applicable et laisse au bourgmestre la possibilité d'intervenir. En cas de doute sérieux, la question est éventuellement à trancher par le juge.

Il est rappelé que les PAG peuvent varier selon les communes, mais qu'ils doivent être pris en conformité avec la législation nationale. En cas de doute, le juge devra trancher.

Un membre du groupe parlementaire DP est d'avis qu'il est souvent difficile pour les communes d'effectuer des contrôles, faute de moyens notamment humains.

Un membre du groupe parlementaire CSV apprécie le fait que l'avis du Syvicol a été examiné en profondeur et a donné lieu à une modification du contenu du projet d'amendements tels qu'abordés en février 2015. L'orateur estime qu'il s'agit d'éviter des inégalités entre le secteur public et le secteur privé.

L'article 2 du projet de loi 6610 porte sur l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Pour rappel: Le paragraphe (1) de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est à supprimer tel que proposé dans le projet de loi initial (voir doc. parl. 6610-0).

Le paragraphe (2) de l'article 27 de ladite loi de 2006 dans sa version initiale prévoit la faculté pour les communes d'obliger les propriétaires de déclarer les logements vacants. La Haute Corporation avait estimé que cette disposition concernant l'obligation de déclarer des logements non occupés trouverait utilement sa place dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

La Commission du Logement est d'accord avec le Gouvernement pour prévoir *la faculté* pour le conseil communal de prendre un règlement communal en matière de déclaration de logements non occupés. Après évaluation des arguments en faveur (p. ex. en cas de pénurie de logements) et à l'encontre (coûts et démarches administratives, droit de propriété) d'une éventuelle disposition rendant obligatoire la déclaration des logements non occupés dans

toutes les communes du pays, il est jugé préférable de laisser à chaque commune la faculté de prendre un règlement communal en ce sens, et donc de ne pas rendre ladite déclaration obligatoire, comme suggéré par le Conseil d'Etat. La disposition actuelle est jugée satisfaisante.

M. le Ministre rappelle que le Syvicol s'est également exprimé contre une obligation pour les communes de faire un relevé des logements non occupés sur leur territoire. Le Ministère de l'Intérieur et le Syvicol se sont proposé d'élaborer ensemble un règlement-type.

Un autre amendement devra porter sur la proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. Il est proposé d'adapter la sanction prévue et de la réduire à un niveau plus approprié par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. La Commission du Logement se rallierait ainsi à l'argumentation du Conseil d'Etat qui, dans son avis du 19 décembre 2014, avait estimé qu'une punition au niveau de la contravention «semble largement suffisante pour une simple violation d'une obligation de déclaration d'un immeuble non occupé, d'autant plus que si l'immeuble change par après d'affectation sans l'accord du bourgmestre, des sanctions pénales en relation avec la gravité des faits sont prévues par l'article 107» de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Commission du Logement est d'accord pour biffer l'obligation de devoir préciser le volume non occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer, dans le cadre d'une déclaration concernant un immeuble ou une partie d'immeuble non occupés destinés à servir de logement.

En effet, dans l'esprit de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, qui est à considérer comme une loi-cadre, il est permis aux communes d'édicter, par le biais de règles générales et permanentes, l'organisation de leur territoire communal.

Article 4 (devenant l'article 3 suite à la suppression de l'article 3 initial): le Conseil d'Etat a relevé qu'en fonction de la date de publication effective de la loi au Mémorial, et surtout dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois, la formule «*La présente loi entre en vigueur le premier jour du premier mois qui suit sa publication au Mémorial*» peut conduire à une réduction du délai de quatre jours usuellement appliqué. Aussi peut-t-il être préférable de viser à cet égard un délai d'entrée en vigueur plus généreux, évoquant au moins le premier jour du deuxième ou du troisième mois qui suit la publication au Mémorial. La Commission parlementaire se rallie à l'avis du Conseil d'Etat. L'article 4 prendrait donc la teneur suivante: «**Art. 4 3.-** La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.».

Discussion

M. le Ministre rappelle que, dans le contexte du projet de loi sur l'abolition des districts (p.l. 6711) la suppression des commissaires de district, chargés sous le régime légal actuel de présider les assemblées jointes des communes concernées, serait mise à profit pour revenir au système de commissions (de loyer) fonctionnant à un échelon purement communal.

Un représentant du groupe parlementaire DP informe que certaines commissions de loyer ne fonctionnent souvent quasiment plus. Les locataires ont souvent peur de s'adresser à ces commissions au vu des pressions sur le marché du logement. Il serait intéressant d'obtenir une réaction de la part des représentants de la Ville de Luxembourg.

Un représentant du groupe parlementaire LSAP regrette que, par la suppression de la dernière phrase de l'article 27 (La déclaration devra préciser le volume non occupé, le

nombre de pièces et le montant du loyer.), la main publique se prive d'un moyen de connaître plus en détail la situation dans les communes.

b. Examen des amendements relatifs au projet de loi 6610

L'examen des amendements reformulés aura lieu au cours d'une réunion ultérieure. Dans la mesure du possible, le projet de lettre au Conseil d'Etat devrait parvenir aux membres de la commission avant la fin de la semaine.

2. Approbation des projets de procès-verbaux des réunions du 3 et du 25 février 2015 (matin et après-midi)

Les projets des procès-verbaux des réunions du 3 et du 25 février (matin et après-midi) sont approuvés sans modification.

3. Divers

a) Examen du volet « Logement » dans le rapport d'activité annuel de la Médiateure

La Commission du Logement a été saisie, par courrier du 11 mars 2015, d'une demande d'avis relatif au débat d'orientation sur le rapport d'activité annuel de la Médiateure. La Commission du Logement a été invitée à communiquer une prise de position au sujet du rapport d'activité et des recommandations éventuelles la concernant à la Commission des Pétitions.

Au cours de l'analyse, les membres de la Commission du Logement ont constaté avec satisfaction qu'un dossier relevant de leur domaine de compétence a pu se dénouer.

Quant au dossier concernant un ménage dont un des partenaires a déjà bénéficié d'une bonification d'intérêt, mais qui, sans ses enfants, refait sa vie avec une autre personne qui n'a pas encore obtenu de bonification d'intérêt, M. le Secrétaire d'Etat a informé la Commission du Logement que la Commission en matière d'aides individuelles au logement a maintenu sa position de refus. En effet, la volonté initiale du législateur était en effet de n'accorder qu'une seule aide au logement par personne, ce qui est la solution la plus équitable. Par conséquent, si cette personne veut obtenir une nouvelle aide, elle doit d'abord rembourser sa part des aides obtenues antérieurement dans le cadre d'un autre dossier (p. ex. avec l'ancien partenaire). Ce point a été précisé dans le règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement, que ladite Commission doit évidemment respecter lors de ses décisions.

Mme la Médiateure insiste sur la transposition de la «*Recommandation n° 44 du 21 décembre 2010 relative à la réduction du délai de prescription de droit commun* ». La Commission du Logement considère que l'introduction d'un délai de 10 ans n'est pas opportune en matière d'aides individuelles au logement. En effet, les aides au logement comprennent aussi les aides en intérêt (bonification et subvention d'intérêt), dont de nombreux ménages sont bénéficiaires pendant des périodes dépassant très souvent les 10 ans, voire même les 20 ans.

De plus, pour chaque demande introduite par un ménage, la Commission compétente au niveau du ministère doit être en mesure de contrôler si une des personnes composant le ménage a déjà, par le passé, bénéficié d'une aide au logement. L'octroi d'une nouvelle aide est uniquement possible après remboursement de l'aide accordée antérieurement. La

Commission du Logement s'exprime dès lors en faveur du maintien du délai de droit commun de 30 ans.

La Commission du Logement prend note de la recommandation n° 12 concernant la nécessité de rendre plus explicites les informations au sujet de l'étendue des obligations de remboursement susceptibles de naître dans les situations diverses pouvant survenir en pratique (colocation, hébergement temporaire, union libre, partenariat, mariage).

La Commission du Logement se permet de rappeler que le „Logement“ ne fait pas partie des attributions gouvernementales concernant les „Classes moyennes“, alors que le rapport annuel de la Médiateure est agencé de telle sorte. Les députés se sont interrogés sur l'opportunité d'une telle classification, comprenant mal le lien entre les deux domaines.

b) Projet de loi 6542 (subvention de loyer)

M. le Secrétaire d'Etat au Logement informe les membres de la commission parlementaire que, jeudi, le 30 avril 2015, les ministres réunis en Conseil ont adopté les amendements au projet de loi n°6542 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et au projet de règlement grand-ducal fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le projet de loi prévoit d'étendre le nombre de ménages pouvant bénéficier d'une subvention de loyer aux bénéficiaires du revenu minimum garanti (RMG) et aux bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées (RPGH). Il ne peut cependant en aucun cas y avoir un cumul avec les majorations prévues par les lois relatives au RMG et au RPGH. Le montant maximal de la subvention est fixé à 300 euros.

M. Hansen informe la commission des hausses des adaptations du barème suivantes:

- pour une personne seule, l'aide passera de 70 euros à 124 euro;
- pour un ménage sans enfant, la somme passera de 100 euros à 124 euros;
- un ménage avec un enfant pourra bénéficier de 149 euros au lieu de 124 euros;
- pour un ménage avec deux enfants, le plafond passera de 141 à 174 euros;
- un ménage avec trois enfants pourra obtenir une aide de 199 euros;
- un ménage avec quatre enfants 224 euros et un ménage avec cinq enfants de 248 euros.

Une enveloppe budgétaire de 28,8 millions d'euros est prévue pour financer ces mesures.

c) La prochaine réunion de la Commission du Logement est fixée au 11 mai. Le Gouvernement souhaite informer les députés sur son «Baulückenprogramm» (programme concernant les parcelles non construites dans des agglomérations).

* * *

Luxembourg, le 6 mai 2015

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Guy Arendt

Le Président de la Commission
des Affaires intérieures,
Claude Haagen

03



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 03 février 2015

Ordre du jour :

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2014
2. 6610 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
 - Désignation d'un rapporteur
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat du 19 décembre 2014
 - Continuation des travaux
- 6280 Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation
 - Présentation du texte
 - Organisation des travaux
3. Divers

*

Présents : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Guy Arendt, M. Frank Arndt, M. André Bauler, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini

M. Franz Fayot, rapporteur de la proposition de loi 6280

M. Jérôme Krier, M. Dirk Petry, Ministère du Logement
M. Laurent Deville, M. Fabio Ottavia, Ministère de l'Intérieur

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusé: M. Justin Turpel

*

Présidence: M. Guy Arendt, Président de la Commission

*

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2014

Le projet de procès-verbal est approuvé sans modification.

2. **6610** **Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

6280 **Proposition de loi modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation**

La proposition de loi 6280 doit être vue en relation avec le projet de loi 6610 dont le texte tient compte du souci de voir, à l'avenir, les logements occupés à des fins d'habitation et non pas à des fins commerciales.

a. Désignation d'un rapporteur

M. le Président est désigné rapporteur.

b. Examen de l'avis du Conseil d'Etat du 19 décembre 2014

La commission examine l'avis du Conseil d'Etat et analyse parallèlement des propositions de texte permettant d'y répondre.

Remarques préliminaires du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat énonce le contenu des amendements gouvernementaux du 7 octobre 2014. Il cite ses observations à l'égard de l'article 28 du projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale, formulées dans son avis du 25 octobre 2005 (doc. parl. n° 5216-8). Cet article est dans la suite devenu l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006: « *Le Conseil d'Etat estime que les dispositions de l'article 28 ne trouvent pas vraiment leur place dans la loi en projet et suggère en conséquence de supprimer cet article. (...) Pour ce qui est de l'alinéa 2 du même paragraphe, le Conseil d'Etat y marque ses réserves formelles. Il ne conçoit en effet nullement pourquoi les locaux y visés seraient exemptés de l'autorisation du collègue des bourgmestre et échevins. Le Conseil d'Etat donne d'ailleurs à considérer dans ce contexte que seul le bourgmestre peut être compétent en la matière. En ce qui concerne le paragraphe 2, le Conseil d'Etat n'en perçoit pas l'utilité, ce d'autant plus que le projet de loi reste muet quant aux mesures qui pourront être prises par les autorités communales une fois la liste des locaux d'habitation non occupés dressée. Pour ce qui est du paragraphe 3, le Conseil d'Etat s'y oppose formellement, les sanctions pénales étant disproportionnées par rapport à la gravité des infractions pouvant le cas échéant être commises (...)* ».

Dans son avis du 16 décembre 2011 au sujet de la proposition de loi du député Ben Fayot (doc. parl. n° 6280-1), laquelle tendait entre autres à supprimer l'exception prévue à l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006, le Conseil d'Etat avait réitéré sa position que le problème soulevé, à savoir le changement d'affectation d'un immeuble à usage d'habitation en immeuble à usage commercial, artisanal ou professionnel « *devrait trouver sa solution dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain* ». Dans cet avis, le Conseil d'Etat avait mis en exergue les raisons qui l'ont amené à prendre cette position. Le Conseil d'Etat se permet de renvoyer à ces observations qui gardent toute leur acuité.

En guise de conclusion audit avis, le Conseil d'Etat avait relevé que « *(...) le Conseil d'Etat insiste sur la nécessité de réexaminer la proposition de loi et résoudre la problématique se*

trouvant à la base dans le cadre de la législation relative à l'aménagement du territoire et au développement urbain. Cette législation présente l'avantage de viser tous les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou non et de se trouver en concordance avec la législation communale.».

Même si par l'effet de la modification projetée, la matière est partiellement transférée vers la législation en matière d'aménagement du territoire et de développement urbain, il n'en reste pas moins que l'article 27 dans la version proposée par la modification sous avis ne trouve toujours pas sa place dans un texte de loi sur le bail à usage d'habitation, mis à part les autres problèmes que son libellé pose et sur lesquels il sera revenu à l'endroit de l'analyse de l'article 2 du projet de loi sous avis.

Ce n'est que sous réserve des remarques concernant l'article 27 que le Conseil d'Etat a analysé le projet de loi et les amendements gouvernementaux.

Article 1^{er}

Le Conseil d'État demande avec insistance que les auteurs du projet de loi sous avis profitent de l'occasion pour munir le paragraphe 3 de l'article 3 de la loi à modifier, et qui concerne les exceptions au champ d'application de la loi, d'une séquence abécédaire, ce qui facilitera les renvois et les changements éventuels à venir.

Au cinquième tiret de l'article 1er, paragraphe 3 de la loi à modifier, les auteurs du projet de loi veulent mettre le texte en concordance avec la nouvelle législation concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg. Les auteurs entendent profiter des modifications qu'ils proposent pour soumettre les litiges qui pourraient naître entre le propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation et un occupant d'un logement provisoire visé par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, au juge de paix moyennant une saisine sur simple requête. Ils indiquent que les structures d'hébergement réservées au logement provisoire de personnes évoluant sous ce régime échappent à la loi à modifier « *sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* ». Le chapitre V de la loi à modifier concerne le règlement des litiges. Aussi, selon le Conseil d'Etat, les auteurs entendent-ils apporter une exception à l'exception.

Le Conseil d'État souscrit à la volonté d'adopter une procédure simplifiée en la matière consistant en la saisine par simple requête du juge de paix. Il se demande cependant si une telle disposition ne trouve logiquement pas sa place dans la loi précitée du 16 décembre 2008, plutôt que dans le texte sous avis.

Par ailleurs, et à titre subsidiaire, le Conseil d'État estime que « *l'exception à l'exception* » doit être plus clairement marquée dans le texte, le bout de phrase « *sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* » manquant de la limpidité requise.

Le Conseil d'État propose donc de libeller le texte en question de la façon suivante: «*Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.*».

Les auteurs entendent encore changer le sixième tiret du paragraphe 3, alinéa 1^{er} pour rétablir la situation d'avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 21 septembre 2006. En effet, depuis cette entrée en vigueur, il existe une insécurité juridique au sujet du mode de saisine des juridictions en cas de litige concernant des logements meublés dans les structures visées par le tiret en question.

À nouveau, le Conseil d'État se pose la question si la précision que les auteurs souhaitent apporter ne trouverait pas mieux sa place dans la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans le domaine social, familial et thérapeutique. Cette précision se trouve au demeurant à l'endroit de l'article 10, alinéa 2 de ladite loi. Il suffirait donc de modifier ledit article en y incorporant les références à la loi précitée du 21 septembre 2006.

Ce n'est qu'à titre subsidiaire que le Conseil d'État propose de remplacer « *sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* » par la phrase « *Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables* ».

Les auteurs entendent par ailleurs ajouter un septième tiret, en exceptant du champ d'application de la loi les locaux d'habitation soumis à la future loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables.

Le Conseil d'État note que la disposition en question fait référence à une loi non encore existante. Le législateur, s'il entend excepter cette loi du champ d'application de la loi dont la modification est actuellement proposée, devra soit profiter de ce faire dans le cadre du processus d'adaptation de la loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables en modifiant dans la foulée la loi sur le bail à usage d'habitation en la complétant à ce moment-là, soit prévoir une disposition spécifique exemptant les logements concernés par ladite loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables dans cette loi.

En tout état de cause, le Conseil d'État insiste à ce que l'entrée en vigueur des deux lois précitées soit concordante. Si cette concomitance n'était pas assurée, il se verrait dans l'impossibilité d'accorder la dispense du second vote constitutionnel. Le représentant ministériel rappelle que le projet de loi en question a été retiré du rôle.

Au vu de cet avis du Conseil d'Etat, la Commission parlementaire du Logement examine une série de propositions d'amendements:

Amendement I portant sur l'article 1^{er}:

A la première ligne, la référence à l'alinéa 1 est biffée, étant devenue superfétatoire.

Amendement II portant sur l'article 1^{er}:

Conformément à la suggestion du Conseil d'Etat, le libellé de l'article 1^{er}, paragraphe (3), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est réorganisé et muni d'une séquence abécédaire.

Amendement III portant sur l'article 1^{er}:

Aux points a), e) et f) (selon la nouvelle réorganisation), le bout de phrase « *Sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* » est biffé. Le Conseil d'Etat avait estimé que le bout de phrase « *sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V* » manque de limpidité. La Commission du Logement est d'avis que la proposition de texte auxiliaire émise par la Haute Corporation (« *Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.* ») pourrait utilement trouver sa place à la fin de l'article 1^{er}.

Cependant, pour tenir aussi compte de l'exception prévue à la fin du point a) - non-évoquée par le Conseil d'Etat - et pour ne pas devoir répéter le même bout de phrase quatre fois, la commission a jugé utile d'insérer après l'alinéa 1 un nouvel alinéa libellé comme suit: « *Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V* »

concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables. ».

Amendement IV portant sur l'article 1^{er}:

La commission se rallie à l'avis du Conseil d'Etat qui avait mis en garde devant les difficultés pratiques résultant d'une référence à une législation qui n'existe pas encore. Elle propose dès lors de biffer le bout de phrase «*un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*».

Cependant pour spécifier quelles instances publiques sont à viser par l'exception, la commission propose de libeller comme suit la fin du paragraphe g) (nouvelle réorganisation): «une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.».

Amendement V portant sur l'article 1^{er}:

La phrase ayant composée le dernier alinéa de l'article 1^{er} est partagée en deux parties, la première (jusqu'à «*concernant l'aide au logement*») restant inchangée. Dans le texte qui suit, la mention «*à l'exception des*» est remplacée par «*Toutefois, ils sont applicables aux (...)*».

L'article 1^{er} du projet de loi 6610 tel que modifié pourrait finalement se lire comme suit:

«**Art. 1^{er}.** L'article 1^{er}, paragraphe (3), ~~alinéa 1,~~ de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

« (3) La loi ne s'applique pas:

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, ~~sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII;~~
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;~~
- f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V.~~
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V

concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.».

Article 2

Cet article concerne les modifications à apporter au libellé de l'actuel article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d'État renvoie à ses considérations générales au sujet de la place dudit article dans une loi autre que celle qui règle le bail à usage d'habitation.

À ces considérations générales s'ajoutent encore les observations suivantes: le Conseil d'État constate que les seules dispositions subsistantes dans cet article consistent dans la possibilité pour le collège des bourgmestre et échevins d'obliger les propriétaires des immeubles ou parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale. Même si le libellé de l'article 27, tel qu'il est actuellement proposé par les auteurs, est identique au paragraphe 2 de l'article 27 actuellement en vigueur, le Conseil d'État vient à se demander si le pouvoir ainsi accordé au collège des bourgmestre et échevins ne doit pas être considéré comme relevant du pouvoir réglementaire réservé par l'article 107, alinéa 3 de la Constitution au seul conseil communal, aucune des exceptions prévues à l'article 58 de la loi communal modifiée du 13 décembre 1988 n'étant par ailleurs donnée.

Aussi, le Conseil d'État demande-t-il avec insistance que cette disposition soit inscrite dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain et que la déclaration soit rendue obligatoire dans toutes les communes, par le biais d'un règlement communal.

Le Conseil d'État note que les infractions à l'alinéa 1^{er} de l'article 27 sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros. En d'autres mots, un propriétaire d'immeuble à usage d'habitation non occupé qui ne déclare pas cet immeuble dans le délai imparti au collège des bourgmestre et échevins pourrait être condamné à une amende maximale de 25.000 euros. Le Conseil d'État craint que le niveau des peines ne soit disproportionné par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction prévue.

Or, depuis l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 9 mars 2012 (arrêt N°71/12), on peut induire que le critère de la proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause fait partie de l'arsenal de critères servant à en apprécier la légalité. Le Conseil d'État propose dès lors de prévoir, à titre de sanction, une punition au niveau de la contravention, laquelle lui semble largement suffisante pour une simple violation d'une obligation de déclaration d'un immeuble non occupé, d'autant plus que si l'immeuble change par après d'affectation sans l'accord du bourgmestre, des sanctions pénales en relation avec la gravité des faits sont prévues par l'article 107 de loi précitée du 19 juillet 2004.

Ce n'est qu'à titre superfétatoire que le Conseil d'État entend relever qu'à l'alinéa 1^{er}, il y aura lieu d'écrire « La déclaration précise le volume (...) ». En effet, au lieu de recourir au verbe « *devoir* », il suffit d'employer le présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative.

Quant à l'emploi des temps, les textes légaux sont en principe rédigés au présent et non au futur.

À l'endroit de l'alinéa 2 concernant la disposition pénale, le Conseil d'État tient à souligner que même si les auteurs le suivent dans sa suggestion de prévoir des peines de contravention, il conviendra de changer le libellé du texte. En effet, l'utilisation de l'adjectif «précédent» pour désigner l'alinéa en cause dans le cadre d'un renvoi est à omettre, alors que l'insertion d'une nouvelle disposition à l'occasion d'une modification ultérieure peut avoir pour conséquence de rendre le renvoi inexact. Il y a donc lieu d'écrire «alinéa 1^{er}» au lieu d'«alinéa précédent».

Amendement VI portant sur l'article 2:

La Commission du Logement suit le Conseil d'État dans son argumentation que cette disposition trouve utilement sa place dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain. Elle propose donc de supprimer l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

L'article 2 du projet de loi 6610 tel que modifié serait donc à libeller comme suit:

« **Art. 2.-** L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est abrogé.

~~« **Art. 27.** Le collège des bourgmestre et échevins peut obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit collège. La déclaration précise le volume non occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.~~

~~Les infractions aux dispositions de l'alinéa 1^{er} sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros.».~~

Article 3

L'alinéa 1^{er} de l'article sous avis dispose que les bureaux des services publics, respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installé dans un immeuble à destination d'habitation, disposent d'un délai de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux «nouvelles dispositions». Le Conseil d'État doit s'opposer formellement au libellé tel que prévu par l'article sous avis pour insécurité juridique. En effet, le projet de loi sous avis ne prend pas de nouvelles dispositions, mais opère plutôt une suppression de texte.

Ensuite, et à supposer qu'on puisse entrevoir dans les dispositions sous avis des additions au texte, il n'est nulle part spécifié de quelles «nouvelles dispositions» il s'agit. Celles découlant de l'article 27, alinéa 1^{er}? Les entités juridiques visées par l'article sous avis disposeraient-elles de cinq ans pour faire la déclaration d'un immeuble inoccupé? Une telle lecture du texte ne fait à l'évidence pas de sens. Ou s'agit-il de l'obligation de demander un changement d'affectation au bourgmestre, telle qu'elle résulte de l'article 37, alinéa 1er de la loi précitée du 19 juillet 2004? À part le fait que ces dispositions ne sont assurément pas nouvelles, il conviendra de préciser le texte de loi auquel il faut se conformer. Cette disposition conforte au demeurant le Conseil d'État dans son exigence de voir englober l'article 27 de la loi à modifier et l'obligation de se conformer à une obligation qui découle

d'un souci d'aménagement communal et d'urbanisme plutôt que d'une nécessité découlant de la relation privée que constitue un contrat de bail à loyer dans la législation afférente.

Amendement VII concernant l'article 3:

En remplaçant, dans le premier alinéa le libellé «*se conformer aux nouvelles dispositions*» par «*régulariser leur situation en obtenant une autorisation du bourgmestre pour le changement du mode d'affectation de la construction concernée conformément à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ou pour déménager desdits bureaux et locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal.*», la Commission entend répondre à la critique de la Haute Corporation.

Amendement VIII concernant la suppression du dernier alinéa de l'article 3 :

Le deuxième alinéa de l'article 3 est supprimé afin d'éviter de créer une insécurité juridique.

La suppression du 2^e alinéa est nécessaire suite à un oubli. Cet alinéa 2 faisait partie d'un amendement gouvernemental qui n'avait finalement pas été retenu et qui s'était glissé dans le texte coordonné transmis le 7 octobre 2014 alors qu'il n'y avait plus sa place.

Après modification, l'article 3 pourrait se lire comme suit:

«Art. 3.- Les bureaux de services publics respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installés dans un immeuble à destination d'habitation disposent d'un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux nouvelles dispositions régulariser leur situation en obtenant une autorisation du bourgmestre pour le changement du mode d'affectation de la construction concernée conformément à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ou pour déménager desdits bureaux et locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal.

~~Les dispositions de l'article 2 ne s'appliquent que pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi. ».~~

Article 4

Le Conseil d'État se doit de relever qu'en fonction de la date de publication effective de la loi au Mémorial, et surtout dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois, la formule «*La présente loi entre en vigueur le premier jour du premier mois qui suit sa publication au Mémorial*» peut conduire à une réduction du délai de quatre jours usuellement appliqué. Aussi peut-t-il être préférable de viser à cet égard un délai d'entrée en vigueur plus généreux, évoquant au moins le premier jour du deuxième ou du troisième mois qui suit la publication au Mémorial.

La Commission parlementaire se rallie à l'avis du Conseil d'Etat. L'article 4 prendrait donc la teneur suivante:

«Art. 4.- La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.».

Question restée en suspens

Le représentant du Ministère de l'Intérieur rappelle que la législation sur le bail à loyer touche étroitement les compétences des communes. Il préconise une réunion conjointe avec le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (Syvicol).

Une question qui se pose est notamment celle sur la nature juridique des dispositions à prendre pour permettre au collège des bourgmestre et échevins d'instaurer une obligation vis-à-vis des propriétaires d'immeubles. Dans son avis du 19 décembre 2014, le Conseil d'Etat rappelle qu'il faut une base légale pour qu'une commune puisse obliger les propriétaires des immeubles ou parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale. Le Conseil d'Etat se demande si le pouvoir ainsi accordé au collège des bourgmestre et échevins ne doit pas être considéré comme relevant du pouvoir réglementaire réservé par l'article 107, alinéa 3 de la Constitution au seul conseil communal, aucune des exceptions prévues à l'article 58 de la loi communal modifiée du 13 décembre 1988 n'étant par ailleurs donnée.

Le Conseil d'Etat a donc demandé avec insistance que la disposition proposée par l'amendement gouvernemental soit inscrite dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain et que la déclaration soit rendue obligatoire dans toutes les communes, par le biais d'un règlement communal.

Une autre question consiste à définir si la déclaration doit avoir un caractère obligatoire ou si elle peut être facultative.

Se pose en outre la question de la nature des sanctions encourues en cas de non-respect de l'obligation de déclarer. Le Conseil d'Etat note que, selon le texte actuellement en vigueur, les infractions pourraient entraîner une amende maximale de 25.000 euros. Le Conseil d'Etat craint que le niveau des peines ne soit disproportionné par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction prévue.

La commission devra revenir à ce point lors d'une réunion ultérieure.

Discussion

M. le Président souhaite récolter les avis des membres sur la place de l'article 27 (dans le cadre du présent texte ou dans le cadre de la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain comme suggéré par le Conseil d'Etat). Cet article permettrait au conseil communal de prendre un règlement concernant les logements non-occupés.

Il s'agit aussi de déterminer si ce règlement doit être obligatoirement pris par les communes ou s'il appartient à chaque commune de le prendre de manière facultative.

Plus tard dans la discussion, M. le Président-Rapporteur exprime sa préférence pour l'option facultative avec inscription dans la législation sur l'aménagement communal. Cette vue est soutenue par le représentant du groupe «déli gréng».

La discussion entre les membres de la commission et les représentants ministériels tourne autour de plusieurs aspects touchant l'occupation de logements, leur affectation exacte (logement ou activité économique ou commerciale), la situation des personnes à faible revenu et l'organisation de l'aide au logement.

M. Fayot rappelle l'esprit de la proposition de loi 6280 (obligation pour les communes et non une option facultative) et souhaite se prononcer quand la commission disposera d'un texte concret. Il serait préférable que les communes disposent d'un règlement type qu'elles

pourront adapter selon leurs propres besoins. Ce n'est que grâce à un tel règlement type que la disposition légale devient exécutable.

Le représentant du groupe CSV soutient l'idée du règlement type.

Un représentant du groupe LSAP est plutôt en faveur de l'obligation pour les communes de se donner un règlement et estime que les amendes doivent être suffisamment élevées pour avoir un effet rébarbatif.

Le représentant du ministère du Logement rappelle que le projet de loi 6610, dans sa version amendée, prévoit que l'article 27 est biffé.

Une majorité des membres de la commission estime que l'article 27 trouve utilement sa place dans la loi sur l'aménagement communal.

Les communes, notamment celles avoisinant les villes, se voient souvent confrontées à des changements d'affectation de logements ou à une sur-occupation (absence d'une surface minimale par rapport au nombre de personnes enregistrées à l'adresse). Derrière ce phénomène peut se cacher une volonté d'encaisser un maximum de loyers, mais aussi la volonté de disposer d'une adresse au Grand-Duché permettant p.ex. de scolariser les enfants dans le système luxembourgeois ou de pouvoir demander une vignette de stationnement.

De cette situation résultent des questions touchant notamment la salubrité et la sécurité des logements en question.

En absence d'un cadastre vertical, il est difficile de connaître les situations dans les immeubles résidentiels.

Il est rappelé dans ce contexte que les communes ne sont pas en droit de refuser l'inscription au registre de la population à des personnes qui se présentent à la commune. Certaines communes demandent une preuve de l'existence d'un contrat de bail.

M. le Président-Rapporteur souligne la possibilité pour les responsables communaux d'intervenir sur base de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (article 32 modifié par la loi du 15 juillet 1993¹), avec l'obligation cependant de reloger les personnes concernées². Or, au vu de la pénurie de logements disponibles, les responsables communaux rechignent d'intervenir.

Le représentant du ministère du Logement informe que les services ministériels travaillent sur une adaptation de cette législation.

¹ «**Art. 32.** Les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal. Sans préjudice des dispositions relatives à la fixation des loyers prévues à l'article 1^{er}, alinéa 2 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales ou réglementaires en matière de baux à loyer, la surface au sol d'un logement destiné à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation ne peut être inférieure à 9 m² pour le premier occupant, à 18 m² en cas d'occupation par 2 personnes, à 24 m² en cas d'occupation par 3 personnes et à 30 m² en cas d'occupation par 4 personnes. Ces dispositions s'appliquent quelle que soit la date de construction de l'immeuble.»

² **Art. 36.** En cas de fermeture des locaux par décision du bourgmestre, les autorités communales, à défaut du propriétaire ou de l'exploitant-gérant, pourvoient au relogement des occupants.

Un autre représentant du groupe parlementaire CSV estime que les communes, à l'âge de la gestion informatique des données administratives, devraient être en mesure de connaître les logements non occupés ou occupés par trop de personnes.

Quelle suite est réservée au non-respect de l'obligation d'informer les communes de la vacance d'un logement?

L'orateur s'interroge sur les cas où des communes auraient déjà fait appel de leur droit de réquisitionner des logements. A quoi sert un texte qui ne prévoit pas de suites concrètes lors du non-respect de la loi. L'orateur rend en outre attentif à la différence qui existe entre vacance et non-occupation d'un logement.

Le représentant du ministère du Logement rappelle que la disposition date de 1955, mais il n'a pas connaissance de situations spécifiques ni de la manière dont elles auraient été gérées.

Le représentant du ministère de l'Intérieur rappelle que l'obligation de demander une autorisation avant le changement d'affectation d'un logement reste donnée.

Les dispositions concernant le registre communal / registre de la population sont actuellement en suspens jusqu'au 1^{er} janvier 2016. Les réflexions portent notamment sur la mise en place d'un registre d'attente. Le ministère de l'Intérieur travaille à une reformulation du texte.

Le représentant confirme que la Ville de Luxembourg a souvent des problèmes pour connaître les données exactes des personnes habitant dans un immeuble. Un représentant du groupe CSV confirme qu'il semble possible de s'inscrire à une adresse à l'insu du propriétaire ou locataire du logement. Un autre membre rappelle la possibilité pour les administrations en charge des allocations sociales, familiales ou du RMG de faire faire une enquête pour agir contre les abus éventuels.

Derrière ce volet se cache la discussion autour du Pacte logement où certains points restent à clarifier. Le Pacte logement prévoit actuellement qu'un logement est à considérer comme non affecté s'il n'est pas occupé pendant 18 mois. Les personnes intéressées essaient souvent de contourner des règles en simulant des activités.

Le représentant du groupe CSV estime que l'exercice d'une activité commerciale (du style secrétariat) devrait rester possible. Les situations devraient être analysées au cas par cas. Il estime en outre que les mesures ont peu de chance d'aboutir si la Ville de Luxembourg ne partage pas les mêmes vues que les communes limitrophes.

Le représentant du groupe *déi gréng* se demande si le récent jugement du juge de paix d'Esch-sur-Alzette, réformant une décision d'une commission des loyers d'une commune, ne risque pas de créer une situation d'insécurité juridique (cf. copie du jugement en question en annexe du présent procès-verbal).

Le représentant du ministère du Logement rappelle la position gouvernementale concernant la **proposition de loi 6280** (voir document parlementaire 6280-1). Le Conseil d'Etat est également d'avis que la disposition a plutôt trait à l'aménagement communal et devrait se traduire par une modification de l'article 27.

En ce qui concerne les exceptions en faveur des services publics, le gouvernement estime qu'elle n'a son utilité que pour les petites communes. Le gouvernement serait donc d'accord avec la mise en place d'une période transitoire de cinq années. La proposition de loi pourrait

dès lors être prise en compte lors de la reformulation de la *législation de 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* et de celle de 2006 sur le bail à loyer.

M. Fayot, en tant qu'auteur de la proposition de loi, est d'avis que le texte est partiellement devenu sans objet. Il reste d'avis que le législateur doit prévoir un instrument contraignant en matière d'occupation des logements. Le contenu de l'article 27 pourrait trouver sa place dans la loi sur l'aménagement communal (éventuellement au niveau de l'article 37).

La commission décide d'organiser une réunion jointe (prévue entretemps pour le 23 mars 2015) avec la Commission des Affaires intérieures pour y revenir plus en détail sur les questions évoquées au cours de la présente réunion.

La version définitive des amendements sera soumise aux membres de la commission au cours d'une prochaine réunion.

3. Divers

Suite à une question d'un représentant du groupe CSV, le représentant ministériel explique que le projet de loi 6583 devrait être modifié de manière substantielle. Le gouvernement estime qu'un retrait et une reformulation complète du texte s'imposent. Un nouveau texte devrait être déposé dans les meilleurs délais.

Le monitoring sur le pacte logement sera présenté au cours de la réunion du 3 mars 2015.

Les amendements portant sur le projet de loi **6542** (portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement) seront traités prochainement.

Le groupe CSV rappelle que la Chambre est saisie d'une demande d'un débat sur la politique du logement.

* * *

Luxembourg, le 6 mars 2015

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président,
Guy Arendt

ANNEXE:

Copie du jugement rendu par la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette; sur fondement de l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (réformation d'une décision de la commission des loyers de la commune de Differdange).

Audience publique du 19 décembre 2014

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre:

_____ demeurant à _____

- **partie demanderesse** - représenté par Maître _____, en remplacement de Maître _____, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience publique du 12 novembre 2014,

et:

_____ demeurant à _____

- **partie défenderesse** - représenté par _____ avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 12 novembre 2014.

Faits:

L'affaire fut introduite par requête déposée le 20 juin 2014 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, laquelle requête demeure annexée au présent jugement.

Les parties furent convoquées par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 9 juillet 2014 date à laquelle l'affaire fut fixée au 12 novembre 2014, daté à laquelle elle fut utilement retenue.

Les parties furent entendues en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement

qui suit:

Par requête déposée le 20 juin 2014 au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette, _____ a fait convoquer _____ à comparaitre devant le juge de paix de céans, siégeant sur le fondement de l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'effet de voir statuer conformément au dispositif de la requête introductive d'instance, annexée à la minute du présent jugement pour en faire partie intégrante.

Sur la recevabilité de la demande

_____ soulève l'irrecevabilité de la demande au motif que la copie du procès-verbal de la commission des loyers n'était pas jointe à la requête.

_____ s'oppose au moyen au motif que le procès-verbal de la commission est renseigné au dispositif de la requête et, plus particulièrement, dans le relevé des pièces à produire à l'appui du recours.

L'article 10, alinéa 1, de la loi modifiée du 21 septembre 2006, précitée, dispose « Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête ».

Le fait que copie du procès-verbal de la commission ne soit pas jointe au recours introduit contre la décision de la commission des loyers, en violation de l'article 10 de la loi du modifiée du 21 septembre 2006, précitée, n'entraîne pas l'irrecevabilité de ce recours. (cf., Justice de Paix Luxembourg, 20 janvier 1997, n°400/97, Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte-rendu de jurisprudence, Pas. T.31, n° 232).

La requête, régulièrement introduite quant à la forme et au délai, est donc recevable.

Sur le fond de la demande

Il résulte des pièces produites qu'_____ a pris à bail avec effet au 17 septembre 2001 un appartement dépendant d'un immeuble sis à L – 4670 Differdange, 137, rue de Soleuvre, contre un loyer mensuel de 350 €.

Cet immeuble fut acquis par les époux _____ suivant contrat notarié de vente du 12 avril 2013.

Par lettre recommandée du 18 avril 2013, _____ fait grief à l'acquéreur-bailleur d'avoir « récemment vous avez fait réaliser des travaux au réseau de gaz de l'immeuble sans en avertir vos locataires auparavant de sorte que je me suis retrouvé sans chauffage, ni eau chaude, ni possibilité de cuisiner pendant plusieurs jours (...)» et le prévient : « En résumé, je vois ma qualité dans mon logement réduite de façon considérable et j'exige que vous me procuriez dans l'immédiat un chauffage adéquat, de l'eau chaude et une possibilité de cuisiner faute de quoi je vais intervenir auprès de mon avocat et auprès de la Commission des loyers de la commune pour demander une réduction du loyer ».

Par lettre du 23 juillet 2013, le mandataire
au mandataire d'

S s'adresse
) dans les termes suivants :

« (...) Il s'avère que votre client a fait couper l'eau de l'immeuble donné en location. A l'heure actuelle et depuis déjà une semaine mon client n'a plus d'eau chez lui ! Cette situation est tout simplement inadmissible et constitue ni plus ni moins une voie de fait. Vous voudrez partant intervenir auprès de Monsieur pour que le logement de mon client soit fourni en eau dès aujourd'hui. (...) »

Par requête du 9 janvier 2014, a introduit auprès de la commission des loyers une demande tendant à la réduction du loyer mensuel au montant de 150 €.

La commission des loyers a fait droit à la demande et a fixé le loyer à 150 €, hors charges, au lieu de 350 €, à partir du 1^{er} juin 2014.

Aux termes de son procès-verbal du 21 mai 2014, la commission des loyers a motivé la réduction du loyer comme suit :

« Considérant qu'il résulte de la requête que le propriétaire fut informé par courrier recommandé daté du 18 avril 2013 de la volonté du locataire de voir réduire le montant du loyer (...)

Considérant l'absence de preuves quant au capital investi depuis l'acquisition;

Considérant les faits mentionnés par le locataire sont justifiés par les éléments du dossier et notamment l'absence d'eau et de gaz depuis au moins une année »

Il est acquis en cause qu' s'acquitte d'un loyer mensuel du 150 € depuis le mois de juin 2014.

Il résulte de tous les éléments de la cause que a saisi la commission des loyers en réduction du loyer en raison des troubles que le propriétaire-bailleur, respectivement les tiers dont il répond, aurait apporté depuis le mois d'avril 2013 à la jouissance paisible du locataire des lieux.

Il se dégage du procès-verbal du 21 mai 2014 que la commission des loyers a fait droit à la demande en réduction du loyer à 150 € en justifiant sa décision précisément par le motif avancé par le locataire d'une « absence d'eau et de gaz depuis au moins une année ».

Or, la commission des loyers n'est pas compétente pour statuer sur une demande en réduction du loyer dont le soubassement constitue la réparation du dommage causé au locataire par les troubles apportés à sa jouissance paisible par le propriétaire-bailleur. (cf., en ce sens, Justice de paix de Luxembourg, 4 mai 2011, n° 1977/11)

Il s'ensuit que la décision prise par la commission des loyers manque de base légale, et il y a lieu, dès lors, de la réformer.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande () en obtention d'une indemnité de procédure, faute par lui d'avoir établi que la condition d'iniquité posée par l'article 240 du nouveau Code de procédure civile soit remplie dans son chef.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner () aux frais et dépens de l'instance conformément à l'article 238 du nouveau Code de procédure civile qui dispose :

« Toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée ».

Par ces motifs

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant sur le fondement de l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, statuant contradictoirement et en premier ressort;

reçoit la demande en la forme;

la dit fondée;

par conséquent, par réformation de la décision de la commission des loyers du 21 mai 2014,

dit que le loyer est rétabli au montant de 350 € à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête;

dit non fondée la demande () en obtention d'une indemnité de procédure;

condamne () aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Marie-Paule Bisdorff, juge de paix, assistée de la greffière assumée Dominique Scheid, qui ont signé le présent jugement.



JUGEMENT EN PAIX
D'ESCH/ALZETTE
Signé pour copie conforme
Avocat
[Signature]

A MONSIEUR OU MADAME LE JUGE DE PAIX DE ET A ESCH/ALZETTE,
SIEGEANT EN MATIERE DE BAIL A LOYER

A l'honneur de vous exposer très respectueusement par l'organe de [redacted], avocat à la Cour, dont l'étude se trouve à L- [redacted]

Monsieur [redacted] demeurant à L- [redacted]

Que par la présente, le requérant introduit un recours à l'encontre de la décision rendue par la commission des loyers de la ville de Differdange en date du du 21 mai 2014 (procès verbal de la réunion de la commission du 21/05/2014), joint en annexe au présent recours.

Attendu que lors de l'acquisition par le requérant en date du 12 avril 2013 de la maison sise à L-4670 [redacted] repris le contrat de bail conclu avec [redacted]

Monsieur [redacted] demeurant à [redacted] sans état,

que le locataire occupe les lieux depuis 2001, sans préjudice quant à l'indication d'une date plus exacte,

que la maison nécessitait des rénovations urgentes et de grande ampleur,

que l'entreprise DA Constructions SARL qui est intervenue a confirmé de la nécessité et de l'urgence des travaux ainsi que de l'irréparabilité de la conduite d'eau rompue,

que ces travaux ont duré quelques jours,

que dans ces conditions, le locataire est d'une particulière mauvaise foi en saisissant la commission des loyers.

que c'est donc a tort que la commission a fait droit à la demande de réduction de loyer et ce à plusieurs titre:

Sur la forme.

Attendu que le requérant n'a pu valablement prendre position lors de la réunion du 21 mai 2014.

que par la voie De son mandataire, un courrier a été adressé en date du 21 mai 2014 à l'administration communale de differdange afin de solliciter une nouvelle date de réunion en raison d'un empêchement à être présent au débat.

que l'administration a reçu en temps utile, la demande de nouvelle convocation.

que néanmoins, l'administration a passé outre cette demande et a ainsi statué sur les seules allégations du locataire.

qu'il y a partant lieu de rétablir la vérité et réformer la décision de la commission des loyers.

Sur le fond.

Attendu que c'est à tort que la commission a fait droit à la demande de réduction de loyer présentée par le locataire en date du 21 mai 2014 alors que ce dernier a présenté de toute évidence une version erronée de la réalité.

qu'il a sollicité auprès de la commission la réduction du montant de loyer au motif que le propriétaire aurait coupé volontairement l'eau de son appartement,

que cette version est formellement contesté et les propos mensongers du locataire sont contredits par les éléments même du dossier, notamment par l'attestation de l'entreprise DA constructions SARL qui a confirmé de la nécessité et de l'urgence des travaux ainsi que de l'irréparabilité de la conduite d'eau rompue,

que la réalité est la suivante:

Lors des travaux en cours dans l'immeuble sis "rue Woivre", une conduite d'eau extrêmement vétuste et qui reliait les deux immeubles a cassé.

que le propriétaire n'a donc jamais fait couper l'eau de l'appartement de son locataire mais il s'agit d'un cas de force majeure.

d'ailleurs, seul l'appartement de Monsieur [redacted] été concerné par l'incident.

par ailleurs, conformément au courrier du 21 mai 2013 adressé par le propriétaire au locataire, ce dernier a été informé de la grande vétusté des tuyaux et que ces derniers devaient être intégralement changés,

que ce même courrier informait le locataire des travaux annoncés,

Attendu, par ailleurs, que le locataire a menti à la commission en prétendant que la coupure d'eau et de gaz durait depuis au moins une année (page 2 du procès verbal de la commission)

qu'on est loin d'être dans le cadre d'une année mais au contraire seulement de quelques jours, précisément 5 jours selon les termes mêmes d'un courrier officiel du mandataire du locataire daté du 23 juillet 2013.

que le propriétaire conteste formellement la coupure de gaz,

qu'il ressort des pièces du dossier que seule une coupure d'eau a eu lieu durant quelques jours pour les raisons indépendant de la volonté du propriétaire,

qu'il y a lieu de mettre en exergue que le locataire a été prévenu depuis des mois qu'il devait quitter les lieux en raison de l'urgence des travaux à accomplir dans l'immeuble.

que le locataire n'ignorait pas que la maison nécessitait des rénovations urgentes et de grande ampleur,

que le propriétaire a informé tous les locataires et résilié leurs contrats de bails respectifs conformément à la loi du 21 septembre 2006 en leur accordant un délais de préavis de 3 mois,

que tous les locataires et notamment Monsieur [redacted] ont pu constater par eux mêmes le caractère nécessaire des travaux,

qu'en ce sens, le locataire est fautif à s'obstiner à rester dans les lieux,

que dans ces conditions, il ne peut être raisonnablement soutenu qu'une baisse de son loyer s'impose en raison des défaillances du propriétaire.

qu'il y a partant lieu de réformer la décision entreprise en ce qu'elle a estimé opportun de réduire le loyer du locataire de 350 euros à 150 euros hors charges à partir du 01 juin 2014.

S'agissant du capital investi depuis l'acquisition;

Attendu qu'à cet égard il y a lieu de mettre en exergue ce qui suit:

L'acte notarié de Maître [redacted] du 12 avril 2013 renseigne à suffisance de droit l'acquisition de deux maisons formant le coin [redacted] pour le montant de [redacted] euros hors frais de notaire (7,2%).

que le Rez de chaussée sur ces deux immeubles abrite une Boulangerie pâtisserie et peut être évalué à 550 000 euros,

que les deux maisons d'habitations composées chacune de 3 appartements peuvent être évaluées à 1.150.000 euros, soit 575 000 euros chacune,

que le locataire occupe [redacted] un appartement d'une surface de +/- de 70 m2,

que pour déterminer la valeur de l'appartement, il y a lieu de procéder à la division du montant de 575 000 euros par les trois unités de l'habitation, ce qui nous amène au montant de 190 000 euros par unité.

que le pourcentage fixé est de 5%, de sorte que le loyer de base s'élève à 5% de 190 000 euros, à savoir 9500 euros par an et donc 792 euros par mois,

que le loyer devrait donc être d'un montant quasiment égal à 800 euros au lieu des 350 euros payés par le locataire.

Que dans ces conditions, il ne peut être raisonnablement soutenu, qu'une baisse de son loyer s'imposerait en raison des défaillances du propriétaire.

A CES CAUSES

vu l'article 9 et suivants de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, vu les pièces,

l'exposant conclut à ce qu'il Vous plaise, Madame ou Monsieur le Juge de Paix, de convoquer les parties devant Vous;

recevoir le présent recours en la forme,

au fond le dire fondé et justifié,

partant réformer la décision rendu en date du 21 mai 2014 par la commission des loyers,

débouter le locataire de sa demande tendant à voir réduire le montant du loyer,

condamner le locataire à une indemnité de procédure de 500 euros sur base de l'article 240 du ncp,

ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, nonobstant appel ou opposition, sans caution,

donner acte à la partie requérante qu'elle verse à l'appui de sa de son recours les pièces suivantes:

-Procès verbal de la réunion de la commission des loyer du 21 mai 2014

-Lettre de résiliation du contrat de bail du 21 mai 2013

-Devis

-Lettre de D.A. Constructions, OGBL et INTEGRAL Sàrl

-Photographies

-Lettre de Monsieur [redacted] du 18 avril 2013

-Contrat de vente du 12 avril et courrier des anciens propriétaires

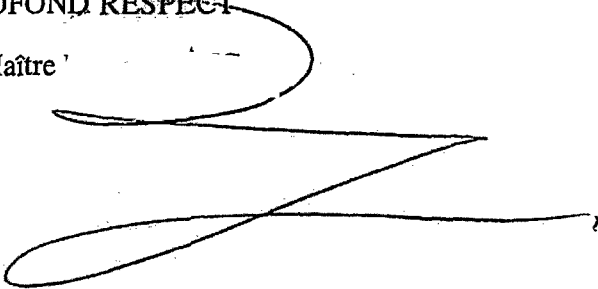
-Projet de contrat de bail à l'intention de M. [REDACTED]
-Courrier officiel de Me [REDACTED] du 23/07/2013
-Courrier officiel de Me [REDACTED] du 30 juillet 2013
-Jugement justice de Paix Esch-sur-Alzette du 6/6/2014
réserver au requérant tous autres droits, dus, moyens et actions,

condamner la partie requise à tous les frais et dépens de l'instance.

Luxembourg, le 18.6.2014

PROFOND RESPECT

s. Maître [REDACTED]



6610

MEMORIAL
Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg



MEMORIAL
Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 169

1^{er} septembre 2015

Sommaire

Loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil	page 3958
Règlements communaux	3959

Loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,
Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des Députés;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 8 juillet 2015 et celle du Conseil d'Etat du 17 juillet 2015 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

Art. 1^{er}. L'article 1^{er}, paragraphe (3), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

«(3) La loi ne s'applique pas:

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale;
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg;
- f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique;
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.»

Art. 2. L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prend la teneur qui suit:

«**Art. 27.** Le conseil communal peut, par règlement communal, obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit conseil.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 euros.»

Art. 3. La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

La Ministre du Logement,
Maggy Nagel

Cabasson, le 5 août 2015.
Henri

Doc. parl. 6610; sess. ord. 2012-2013; sess. extraord. 2013-2014 et sess. ord. 2014-2015.

Règlements communaux.

B e r t r a n g e.- Fixation d'une taxe de recouvrement des créances.

En séance du 5 février 2015 le Conseil communal de Bertrange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé une taxe de recouvrement des créances.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 14 juin 2015 et par décision ministérielle du 17 juin 2015 et publiée en due forme.

B e t t e m b o u r g.- Modification des taxes et redevances à percevoir sur les cimetières.

En séance du 3 avril 2015 le Conseil communal de Bettembourg a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les taxes et redevances à percevoir sur les cimetières.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 13 mai 2015 et par décision ministérielle du 20 mai 2015 et publiée en due forme.

B e t t e m b o u r g.- Modification des taxes et redevances relatives au traitement de dossiers en matière d'urbanisme.

En séance du 19 décembre 2014 le Conseil communal de Bettembourg a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les taxes et redevances relatives au traitement de dossiers en matière d'urbanisme.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 7 juin 2015 et par décision ministérielle du 11 juin 2015 et publiée en due forme.

B e t z d o r f.- Introduction d'un règlement-taxe relatif à l'utilisation du «Gallierduerf» (Roodt/Syre), du terrain Beach-volley (Roodt/Syre) et du lavoir (Berg).

En séance du 19 juin 2015 le Conseil communal de Betzdorf a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit un règlement-taxe relatif à l'utilisation du «Gallierduerf» (Roodt/Syre), du terrain Beach-volley (Roodt/Syre) et du lavoir (Berg).

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 15 juillet 2015 et publiée en due forme.

B i w e r.- Modification des taxes de chancellerie sur les établissements classés.

En séance du 12 décembre 2014 le Conseil communal de Biver a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les taxes de chancellerie sur les établissements classés.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 14 juin 2015 et par décision ministérielle du 17 juin 2015 et publiée en due forme.

C o l m a r – B e r g.- Modification des taxes et redevances à percevoir sur l'eau destinée à la consommation humaine.

En séance du 28 décembre 2012 le Conseil communal de Colmar-Berg a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les taxes et redevances à percevoir sur l'eau destinée à la consommation humaine.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 12 février 2015 et par décision ministérielle du 23 février 2015 et publiée en due forme.

D a l h e i m.- Fixation des tarifs pour le service jardin.

En séance du 9 juin 2015 le Conseil communal de Dalheim a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les tarifs pour le service jardin.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 6 juillet 2015 et publiée en due forme.

D i e k i r c h.- Introduction d'une taxe pour la mise à disposition des terrains synthétiques à des associations non locales.

En séance du 22 avril 2015 le Conseil communal de Diekirch a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit une taxe pour la mise à disposition des terrains synthétiques à des associations non locales.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 mai 2015 et publiée en due forme.

D i f f e r d a n g e.- Modification des taxes et redevances du chapitre E-2 Eau et canalisation du règlement-taxe général.

En séance du 19 décembre 2014 le Conseil communal de Differdange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les taxes et redevances du chapitre E-2 Eau et canalisation du règlement-taxe général.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 14 juin 2015 et par décision ministérielle du 26 juin 2015 et publiée en due forme.

D i p p a c h.- Fixation du prix de l'utilisation du service «Nightrider».

En séance du 21 décembre 2007 le Conseil communal de Dippach a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé le prix de l'utilisation du service «Nightrider».

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 21 décembre 2007 et publiée en due forme.

D i p p a c h.- Introduction d'un règlement communal fixant les tarifs en matière d'enlèvement des déchets.

En séance du 24 avril 2015 le Conseil communal de Dippach a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit un règlement communal fixant les tarifs en matière d'enlèvement des déchets.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 3 juillet 2015 et par décision ministérielle du 15 juillet 2015 et publiée en due forme.

D u d e l a n g e.- Modification des taxes et redevances sur la gestion des déchets.

En séance du 27 mars 2015 le Conseil communal de Dudelange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les taxes et redevances sur la gestion des déchets.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 7 juin 2015 et par décision ministérielle du 11 juin 2015 et publiée en due forme.

D u d e l a n g e.- Modification du chapitre XXVIII – Vente d'imprimés, de documents audio et vidéo communaux – du règlement-taxe général.

En séance du 12 juin 2015 le Conseil communal de Dudelange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le chapitre XXVIII – Vente d'imprimés, de documents audio et vidéo communaux – du règlement-taxe général.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 30 juillet 2015 et publiée en due forme.

E l l.- Nouvelle fixation du tarif pour l'enlèvement des déchets encombrants.

En séance du 27 novembre 2014 le Conseil communal d'Ell a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a nouvellement fixé le tarif pour l'enlèvement des déchets encombrants.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 1^{er} avril 2015 et publiée en due forme.

E l l.- Modification des taxes à percevoir sur les nuits blanches.

En séance du 27 novembre 2014 le Conseil communal d'Ell a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les taxes à percevoir sur les nuits blanches.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté ministérielle du 31 mai 2015 et par décision ministérielle du 8 juin 2015 et publiée en due forme.

E s c h - s u r - A l z e t t e.- Fixation du tarif de participation aux ateliers d'été pour jeunes à la Kulturfabrik.

En séance du 20 mars 2015 le Conseil communal d'Esch-sur-Alzette a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé le tarif de participation aux ateliers d'été pour jeunes à la Kulturfabrik.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 4 mai 2015 et publiée en due forme.

E t t e l b r u c k.- Modification du chapitre 7bis: City-Bus du règlement-taxe général.

En séance du 27 avril 2015 le Conseil communal d'Ettelbruck a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le chapitre 7bis: City-Bus du règlement-taxe général.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 20 mai 2015 et publiée en due forme.

F e u l e n.- Nouvelle fixation des tarifs à percevoir sur l'enlèvement des ordures ménagères et des déchets encombrants.

En séance du 23 avril 2015 le Conseil communal de Feulen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a nouvellement fixé les tarifs à percevoir sur l'enlèvement des ordures ménagères et des déchets encombrants.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 juin 2015 et publiée en due forme.

F e u l e n.- Fixation des tarifs à percevoir pour la vente de poubelles d'occasion.

En séance du 23 avril 2015 le Conseil communal de Feulen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les tarifs à percevoir pour la vente de poubelles d'occasion.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 juin 2015 et publiée en due forme.

F e u l e n.- Modification du prix de vente des repas sur roues.

En séance du 23 avril 2015 le Conseil communal de Feulen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le prix de vente des repas sur roues.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 juin 2015 et publiée en due forme.

F e u l e n.- Fixation des tarifs à percevoir pour la vente de poubelles.

En séance du 23 avril 2015 le Conseil communal de Feulen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les tarifs à percevoir pour la vente de poubelles.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 juin 2015 et publiée en due forme.

F l a x w e i l e r.- Modification des tarifs à percevoir sur l'enlèvement des ordures.

En séance du 6 mars 2015 le Conseil communal de Flaxweiler a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les tarifs à percevoir sur l'enlèvement des ordures.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 7 avril 2015 et publiée en due forme.

F r i s a n g e.- Nouvelle fixation du tarif horaire relatif à la mise à disposition de main d'œuvre pour les prestations effectuées par les ouvriers communaux.

En séance du 20 mai 2015 le Conseil communal de Frisange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a nouvellement fixé le tarif horaire relatif à la mise à disposition de main d'œuvre pour les prestations effectuées par les ouvriers communaux.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 17 juin 2015 et publiée en due forme.

F r i s a n g e.- Fixation des droits d'inscription aux cours de gymnastique douce pour le 3^{ème} âge, session 2015/2016.

En séance du 24 juin 2015 le Conseil communal de Frisange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les droits d'inscription aux cours de gymnastique douce pour le 3^{ème} âge, session 2015/2016.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 15 juillet 2015 et publiée en due forme.

F r i s a n g e.- Fixation des droits d'inscription aux cours de Zumba, session 2015/2016.

En séance du 24 juin 2015 le Conseil communal de Frisange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les droits d'inscription aux cours de Zumba, session 2015/2016.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 15 juillet 2015 et publiée en due forme.

F r i s a n g e.- Fixation des droits d'inscription aux cours de gymnastique, d'aérobic et de fitness, session 2015/2016.

En séance du 24 juin 2015 le Conseil communal de Frisange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les droits d'inscription aux cours de gymnastique, d'aérobic et de fitness, session 2015/2016.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 15 juillet 2015 et publiée en due forme.

F r i s a n g e.- Modification des droits d'inscription aux cours de langue luxembourgeoise, session 2015/2016.

En séance du 24 juin 2015 le Conseil communal de Frisange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les droits d'inscription aux cours de langue luxembourgeoise, session 2015/2016.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 15 juillet 2015 et publiée en due forme.

F r i s a n g e.- Fixation des droits d'inscription aux cours de yoga, session 2015/2016.

En séance du 24 juin 2015 le Conseil communal de Frisange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les droits d'inscription aux cours de yoga, session 2015/2016.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 15 juillet 2015 et publiée en due forme.

G a r n i c h.- Fixation du prix des photocopies délivrées par l'administration communale.

En séance du 20 avril 2015 le Conseil communal de Garnich a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé le prix des photocopies délivrées par l'administration communale.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 18 mai 2015 et publiée en due forme.

G r e v e n m a c h e r.- Modification du règlement-taxe sur la piscine en plein air: Réduction du prix d'entrée à la piscine pour les personnes produisant un bon de réduction ORT «Expérience Moselle-Coupons de réduction».

En séance du 9 juin 2015 le Conseil communal de Grevenmacher a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le règlement-taxe sur la piscine en plein air: Réduction du prix d'entrée à la piscine pour les personnes produisant un bon de réduction ORT «Expérience Moselle-Coupons de réduction».

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 26 juin 2015 et publiée en due forme.

G r o s b o u s.- Modification de la taxe annuelle pour frais de scolarité pour des élèves non-résidents.

En séance du 21 avril 2015 le Conseil communal de Grosbous a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié la taxe annuelle pour frais de scolarité pour des élèves non-résidents.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 14 juillet 2015 et par décision ministérielle du 28 juillet 2015 et publiée en due forme.

H e s p e r a n g e.- Introduction de tarifs pour la location de vélos et voitures électriques.

En séance du 13 mai 2015 le Conseil communal de Hesperange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit des tarifs pour la location de vélos et voitures électriques.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 29 mai 2015 et publiée en due forme.

K e h l e n.- Introduction d'un règlement-taxe concernant le remplacement de la carte scolaire.

En séance du 15 mai 2015 le Conseil communal de Kehlen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit un règlement-taxe concernant le remplacement de la carte scolaire.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 29 mai 2015 et publiée en due forme.

K o p s t a l.- Introduction d'une taxe de chancellerie à percevoir à l'occasion de la célébration d'un mariage.

En séance du 13 mars 2015 le Conseil communal de Kopstal a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit une taxe de chancellerie à percevoir à l'occasion de la célébration d'un mariage.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 30 avril 2015 et par décision ministérielle du 8 mai 2015 et publiée en due forme.

K o p s t a l.- Abrogation de la taxe à percevoir sur la location de la morgue.

En séance du 13 mars 2015 le Conseil communal de Kopstal a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a abrogé la taxe à percevoir sur la location de la morgue.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 30 avril 2015 et par décision ministérielle du 8 mai 2015 et publiée en due forme.

L a c d e l a H a u t e - S û r e.- Modification du tarif relatif à l'enlèvement des déchets encombrants.

En séance du 31 mars 2015 le Conseil communal du Lac de la Haute-Sûre a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le tarif relatif à l'enlèvement des déchets encombrants.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 18 mai 2015 et publiée en due forme.

L e u d e l a n g e.- Modification des prix pour excursions scolaires.

En séance du 27 avril 2015 le Conseil communal de Leudelange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les prix pour excursions scolaires.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 17 juin 2015 et publiée en due forme.

M a m e r.- Fixation de la participation des parents aux classes aventure à Xonrupt (F).

En séance du 11 mai 2015 le Conseil communal de Mamer a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé la participation des parents aux classes aventure à Xonrupt (F).

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 11 juin 2015 et publiée en due forme.

M e r t e r.- Modification des tarifs à percevoir sur l'enlèvement des ordures.

En séance du 6 mars 2015 le Conseil communal de Mertert a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les tarifs à percevoir sur l'enlèvement des ordures.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 7 avril 2015 et publiée en due forme.

P é t a n g e.- Introduction d'une taxe d'empiètement sur la voie publique.

En séance du 2 mars 2015 le Conseil communal de Pétange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit une taxe d'empiètement sur la voie publique.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 21 avril 2015 et par décision ministérielle du 24 avril 2015 et publiée en due forme.

R a m b r o u c h.- Nouvelle fixation du prix de vente des repas sur roues.

En séance du 11 mars 2015 le Conseil communal de Rambrouch a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a nouvellement fixé le prix de vente des repas sur roues.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 20 mai 2015 et publiée en due forme.

R a m b r o u c h.- Modification du règlement-taxe sur l'utilisation des salles de fêtes et des centres culturels.

En séance du 27 janvier 2015 le Conseil communal de Rambrouch a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le règlement-taxe sur l'utilisation des salles de fêtes et des centres culturels.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 juin 2015 et publiée en due forme.

R a m b r o u c h.- Modification du règlement-taxe sur la chancellerie.

En séance du 27 janvier 2015 le Conseil communal de Rambrouch a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le règlement-taxe sur la chancellerie.

Ladite délibération a été approuvée par règlement grand-ducal du 7 juin 2015 et par décision ministérielle du 11 juin 2015 et publiée en due forme.

R o e s e r.- Introduction d'une taxe annuelle sur certains immeubles bâtis non occupés et sur certains terrains à bâtir.

En séance du 9 février 2015 le Conseil communal de Roeser a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit une taxe annuelle sur certains immeubles bâtis non occupés et sur certains terrains à bâtir.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 19 juin 2015 et par décision ministérielle du 26 juin 2015 et publiée en due forme.

S a n d w e i l e r.- Introduction d'un règlement-taxe sur la gestion des déchets.

En séance du 30 avril 2015 le Conseil communal de Sandweiler a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit un règlement-taxe sur la gestion des déchets.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 3 juillet 2015 et par décision ministérielle du 15 juillet 2015 et publiée en due forme.

S a e u l.- Fixation du prix d'un repas pour les enseignants à l'accueil parascolaire de la maison relais.

En séance du 6 juillet 2015 le Conseil communal de Saeul a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé le prix d'un repas pour les enseignants à l'accueil parascolaire de la maison relais.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 6 juillet 2015 et publiée en due forme.

S c h e n g e n.- Modification du tarif pour le transport en ambulance sur le territoire ou en dehors du territoire de stationnement de l'ambulance.

En séance du 29 avril 2015 le Conseil communal de Schengen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le tarif pour le transport en ambulance sur le territoire ou en dehors du territoire de stationnement de l'ambulance.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 20 mai 2015 et publiée en due forme.

S c h e n g e n.- Modification de la taxe de chancellerie relative à l'autorisation de bâtir pour une autre destination que l'habitation.

En séance du 29 avril 2015 le Conseil communal de Schengen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié la taxe de chancellerie relative à l'autorisation de bâtir pour une autre destination que l'habitation.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 7 juin 2015 et par décision ministérielle du 11 juin 2015 et publiée en due forme.

S c h i e r e n.- Fixation de redevances à percevoir pour l'exécution de travaux par le service communal des travaux de régie pour le compte de particuliers.

En séance du 4 mars 2015 le Conseil communal de Schieren a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé des redevances à percevoir pour l'exécution de travaux par le service communal des travaux de régie pour le compte de particuliers.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 18 mai 2015 et publiée en due forme.

S c h i e r e n.- Modification des taxes de chancellerie.

En séance du 4 mars 2015 le Conseil communal de Schieren a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les taxes de chancellerie.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 13 mai 2015 et par décision ministérielle du 20 mai 2015 et publiée en due forme.

S c h i e r e n.- Fixation du prix de vente d'une copie du règlement communal sur les bâtisses.

En séance du 4 mars 2015 le Conseil communal de Schieren a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé le prix de vente d'une copie du règlement communal sur les bâtisses.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 18 mai 2015 et publiée en due forme.

S c h i e r e n.- Fixation du prix de vente d'écorces de bois du stock communal.

En séance du 4 mars 2015 le Conseil communal de Schieren a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé le prix de vente d'écorces de bois du stock communal.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 mai 2015 et publiée en due forme.

S c h i e r e n.- Introduction d'un règlement-taxe sur l'utilisation du débit de boissons communal au centre culturel de Schieren.

En séance du 4 mars 2015 le Conseil communal de Schieren a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit un règlement-taxe sur l'utilisation du débit de boissons communal au centre culturel de Schieren.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 18 mai 2015 et publiée en due forme.

S c h i e r e n.- Fixation du prix de vente de poubelles.

En séance du 4 mars 2015 le Conseil communal de Schieren a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé le prix de vente de poubelles.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 mai 2015 et publiée en due forme.

S c h i f f l a n g e.- Modification du règlement-taxe relatif à la gestion des déchets.

En séance du 20 mars 2015 le Conseil communal de Schiffange a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le règlement-taxe relatif à la gestion des déchets.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 7 juin 2015 et par décision ministérielle du 11 juin 2015 et publiée en due forme.

S e p t f o n t a i n e s.- Modification du prix de vente des repas sur roues.

En séance du 19 mars 2015 le Conseil communal de Septfontaines a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le prix de vente des repas sur roues.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 17 juin 2015 et publiée en due forme.

S t e i n f o r t.- Modification des tarifs des vignettes pour le stationnement résidentiel.

En séance du 4 février 2015 le Conseil communal de Steinfort a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les tarifs des vignettes pour le stationnement résidentiel.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 30 avril 2015 et par décision ministérielle du 8 mai 2015 et publiée en due forme.

S t e i n f o r t.- Introduction d'un règlement-taxe concernant la mise à disposition de matériel à des tiers.

En séance du 21 mai 2015 le Conseil communal de Steinfort a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit un règlement-taxe concernant la mise à disposition de matériel à des tiers.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 26 juin 2015 et publiée en due forme.

S t e i n f o r t.- Fixation des prix d'entrée à l'occasion du «Schmelzkultur 2015».

En séance du 21 mai 2015 le Conseil communal de Steinfort a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les prix d'entrée à l'occasion du «Schmelzkultur 2015».

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 26 juin 2015 et publiée en due forme.

S t e i n f o r t.- Modification du règlement-taxe de chancellerie.

En séance du 21 mai 2015 le Conseil communal de Steinfort a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le règlement-taxe de chancellerie.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 14 juillet 2015 et par décision ministérielle du 28 juillet 2015 et publiée en due forme.

S t e i n f o r t.- Fixation des taxes relatives aux autorisations de nuits blanches et de l'organisation de loteries et tombolas.

En séance du 21 mai 2015 le Conseil communal de Steinfort a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les taxes relatives aux autorisations de nuits blanches et de l'organisation de loteries et tombolas.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 14 juillet 2015 et par décision ministérielle du 28 juillet 2015 et publiée en due forme.

S t r a s s e n.- Modification des droits d'habitation pour le centre résidentiel pour personnes âgées «Riedgen».

En séance du 21 janvier 2015 le Conseil communal de Strassen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les droits d'habitation pour le centre résidentiel pour personnes âgées «Riedgen».

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 8 juin 2015 et publiée en due forme.

S t r a s s e n.- Modification du règlement-taxe relatif au Bus@Stroossen.

En séance du 13 mai 2015 le Conseil communal de Strassen a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié le règlement-taxe relatif au Bus@Stroossen.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 26 juin 2015 et publiée en due forme.

V i a n d e n.- Fixation des taxes relatives à l'établissement d'étalages, de terrasses et autres installations sur et en bordure de la voie publique.

En séance du 26 mars 2015 le Conseil communal de Vianden a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a fixé les taxes relatives à l'établissement d'étalages, de terrasses et autres installations sur et en bordure de la voie publique.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 7 juin 2015 et par décision ministérielle du 11 juin 2015 et publiée en due forme.

W e i s w a m p a c h.- Modification des tarifs à percevoir sur la location de conteneurs sanitaires servant de toilettes publiques.

En séance du 28 mai 2015 le Conseil communal de Weiswampach a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a modifié les tarifs à percevoir sur la location de conteneurs sanitaires servant de toilettes publiques.

Ladite délibération a été approuvée par décision ministérielle du 17 juin 2015 et publiée en due forme.

W i n s e l e r.- Introduction d'une taxe de chancellerie couvrant les frais de rappel pour factures non payées.

En séance du 9 avril 2015 le Conseil communal de Winseler a pris une délibération aux termes de laquelle ledit corps a introduit une taxe de chancellerie couvrant les frais de rappel pour factures non payées.

Ladite délibération a été approuvée par arrêté grand-ducal du 19 juin 2015 et par décision ministérielle du 26 juin 2015 et publiée en due forme.

Règlements communaux.

B e t z d o r f.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «zone industrielle Rothoicht» à Mendsdorf présenté par les autorités communales de Betzdorf.

En sa séance du 27 mars 2015 le conseil communal de Betzdorf a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «zone industrielle Rothoicht» à Mendsdorf présenté par les autorités communales de Betzdorf.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 27 mai 2015 et a été publiée en due forme.

C l e r v a u x.- Modification du plan d'aménagement général de Clervaux, au lieu-dit «Uscheler, Synplants» à Eselborn présentée par les autorités communales de Clervaux.

En sa séance du 17 octobre 2014 le conseil communal de Clervaux a pris une délibération portant adoption d'une modification du plan d'aménagement général de Clervaux, au lieu-dit «Uscheler, Synplants» à Eselborn présentée par les autorités communales de Clervaux.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 17 décembre 2014 et a été publiée en due forme.

C o l m a r - B e r g.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue François Krack/In den Widenhowen» à Colmar-Berg présenté par les autorités communales de Colmar-Berg.

En sa séance du 16 mars 2015 le conseil communal de Colmar-Berg a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue François Krack/In den Widenhowen» à Colmar-Berg présenté par les autorités communales de Colmar-Berg.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 27 mai 2015 et a été publiée en due forme.

E l l.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Millenwies» à Ell présenté par les autorités communales d'Ell.

En sa séance du 12 mars 2015 le conseil communal d'Ell a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Millenwies» à Ell présenté par les autorités communales d'Ell.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 15 juin 2015 et a été publiée en due forme.

F r i s a n g e.- Introduction d'une servitude de lotissement et de construction pendant l'élaboration du nouveau plan d'aménagement général au lieu-dit «32 Beetebuergerstrooss» (parcelle cadastrale n° 361/2740) présenté par les autorités communales de Frisange.

En sa séance du 24 juin 2015 le conseil communal de Frisange a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «32 Beetebuergerstrooss» (parcelle cadastrale n° 361/2740) présenté par les autorités communales de Frisange.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 8 juillet 2015 et a été publiée en due forme.

F r i s a n g e.- Levée partielle d'une servitude de lotissement et de construction pendant l'élaboration du nouveau plan d'aménagement général portant sur les parcelles cadastrales 669/2805, section B de Frisange, 1320/3234 et 1320/3233, section B de Frisange, 360/3120 section C de Hellange, 194/2138, section A d'Aspelt, 294 et 271/4004, section A d'Aspelt, présenté par les autorités communales de Frisange.

En sa séance du 24 juin 2015 le conseil communal de Frisange a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier portant sur les parcelles cadastrales 669/2805, section B de Frisange, 1320/3234 et 1320/3233, section B de Frisange, 360/3120 section C de Hellange, 194/2138, section A d'Aspelt, 294 et 271/4004, section A d'Aspelt, présenté par les autorités communales de Frisange.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 8 juillet 2015 et a été publiée en due forme.

J u n g l i n s t e r.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue Hiehl» à Beidweiler, présenté par les autorités communales de Junglinster.

En sa séance du 13 mai 2015 le conseil communal de Junglinster a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue Hiehl» à Beidweiler présenté par les autorités communales de Junglinster.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 15 juin 2015 et a été publiée en due forme.

K ä e r j e n g.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue de Schouweiler» à Hautcharage présenté par les autorités communales de Käerjeng.

En sa séance du 27 mars 2015 le conseil communal de Käerjeng a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue de Schouweiler» à Hautcharage, présenté par les autorités communales de Käerjeng.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 28 mai 2015 et a été publiée en due forme.

L a c d e l a H a u t e - S û r e.- Morcellement de la parcelle cadastrale numéro 566/2418, section MA de Kaundorf, en deux lots, présenté par les autorités communales du Lac de la Haute-Sûre.

En sa séance du 17 avril 2015 le conseil communal du Lac de la Haute-Sûre a pris une délibération portant sur le morcellement de la parcelle cadastrale numéro 566/2418, section MA de Kaundorf, en deux lots, présenté par les autorités communales du Lac de la Haute-Sûre.

Ladite délibération a été publiée en due forme.

L a r o c h e t t e.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue de Medernach» à Larochette présenté par les autorités communales de Larochette.

En sa séance du 30 mars 2015 le conseil communal de Larochette a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue de Medernach» à Larochette présenté par les autorités communales de Larochette.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 27 mai 2015 et a été publiée en due forme.

L u x e m b o u r g.- Modification du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg au lieu-dit «îlot avenue Pasteur, rue Ermesinde, avenue de la Faïencerie et rue Henri VII» au Limpertsberg présentée par les autorités communales de la Ville de Luxembourg.

En sa séance du 9 février 2015 le conseil communal de la Ville de Luxembourg a pris une délibération portant adoption d'une modification du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg au lieu-dit «îlot avenue Pasteur, rue Ermesinde, avenue de la Faïencerie et rue Henri VII» au Limpertsberg présentée par les autorités communales de la Ville de Luxembourg.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 23 avril 2015 et a été publiée en due forme.

L u x e m b o u r g.- Modification du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg au lieu-dit «îlot route d'Arlon, rue des Aubépines, Val Ste-Croix, rue des Arquebusiers et rue Aloyse Kayser» au Belair présentée par les autorités communales de la Ville de Luxembourg.

En sa séance du 9 février 2015 le conseil communal de la Ville de Luxembourg a pris une délibération portant adoption d'une modification du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg au lieu-dit «îlot route d'Arlon, rue des Aubépines, Val Ste-Croix, rue des Arquebusiers et rue Aloyse Kayser» au Belair présentée par les autorités communales de la Ville de Luxembourg.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 23 avril 2015 et a été publiée en due forme.

M o n d o r f - l e s - B a i n s.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Zone d'activités économiques le Triangle Vert» à Ellange présenté par les autorités communales de Mondorf-les-Bains.

En sa séance du 4 mai 2015 le conseil communal de Mondorf-les-Bains a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Zone d'activités économiques le Triangle Vert» à Ellange présenté par les autorités communales de Mondorf-les-Bains.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 28 mai 2015 et a été publiée en due forme.

M o n d o r f - l e s - B a i n s.- Modification du plan d'aménagement général de l'article 18 de la partie écrite présentée par les autorités communales de Mondorf-les-Bains.

En sa séance du 11 février 2015 le conseil communal de Mondorf-les-Bains a pris une délibération portant adoption d'une modification du plan d'aménagement général de Mondorf-les-Bains de l'article 18 de la partie écrite présentée par les autorités communales de Mondorf-les-Bains.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 15 juin 2015 et a été publiée en due forme.

P é t a n g e.- Plan d'aménagement particulier aux lieux-dits «Rue Nicolas Bieber», «Au Luc» et «A La Croix Cassée» à Rodange, présenté par les autorités communales de Pétange.

En sa séance du 2 février 2015 le conseil communal de Pétange a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier aux lieux-dits «Rue Nicolas Bieber», «Au Luc» et «A La Croix Cassée» à Rodange, présenté par les autorités communales de Pétange.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 30 mars 2015 et a été publiée en due forme.

P é t a n g e.- Servitude d'interdiction de lotissement pendant l'élaboration du nouveau plan d'aménagement particulier présenté par les autorités communales de Pétange.

En sa séance du 18 mai 2015 le conseil communal de Pétange a pris une délibération portant adoption d'une servitude d'interdiction de lotissement pendant l'élaboration du nouveau plan d'aménagement particulier présenté par les autorités communales de Pétange.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 5 juin 2015 et a été publiée en due forme.

R o e s e r.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue de Kockelscheuer» à Bivange présenté par les autorités communales de Roeser.

En sa séance du 30 mars 2015 le conseil communal de Roeser a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Rue de Kockelscheuer» à Bivange présenté par les autorités communales de Roeser.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 2 juin 2015 et a été publiée en due forme.

R u m e l a n g e.- Prolongation de la servitude d'interdiction de lotissement et de construction pendant l'élaboration du nouveau plan d'aménagement général de la commune de Rumelange présentée par les autorités communales de Rumelange.

En sa séance du 6 mai 2015 le conseil communal de Rumelange a pris une délibération portant adoption d'une prolongation de la servitude d'interdiction de lotissement et de construction pendant l'élaboration du nouveau plan d'aménagement général de la commune de Rumelange. Les terrains concernés figurent sur le tableau faisant partie intégrante de la délibération présenté par les autorités communales de Rumelange.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 5 juin 2015 et a été publiée en due forme.

R u m e l a n g e.- Levée partielle d'une servitude d'interdiction de lotissement et de construction pendant l'élaboration du nouveau plan d'aménagement général de la commune de Rumelange présentée par les autorités communales de Rumelange.

En sa séance du 6 mai 2015 le conseil communal de Rumelange a pris une délibération portant adoption d'une prolongation de la servitude d'interdiction de lotissement et de construction pendant l'élaboration du nouveau plan d'aménagement général de la commune de Rumelange. Les terrains figurent sur le tableau faisant partie intégrante de la délibération présenté par les autorités communales de Rumelange.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 5 juin 2015 et a été publiée en due forme.

S a e u l.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Haaptstrooss» à Ehner présenté par les autorités communales de Saeul.

En sa séance du 10 juin 2015 le conseil communal de Saeul a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Haaptstrooss» à Ehner présenté par les autorités communales de Saeul.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 24 juin 2015 et a été publiée en due forme.

S c h e n g e n.- Modification du plan d'aménagement général de Schengen au lieu-dit «Op dem Keller» à Wintrange présentée par les autorités communales de Schengen.

En sa séance du 29 avril 2015 le conseil communal de Schengen a pris une délibération portant adoption d'une modification du plan d'aménagement général de Schengen au lieu-dit «Op dem Keller» à Wintrange présentée par les autorités communales de Schengen.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 25 juin 2015 et a été publiée en due forme.

S t e i n f o r t.- Modification du Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Op der Barriär – an der Laach» à Hagen présenté par les autorités communales de Steinfort.

En sa séance du 17 mars 2015 le conseil communal de Steinfort a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Op der Barriär – an der Laach» à Hagen présenté par les autorités communales de Steinfort.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 27 avril 2015 et a été publiée en due forme.

W e i s w a m p a c h.- Plan d'aménagement particulier au lieu-dit «Am Kandel» à Leithum présenté par les autorités communales de Weiswampach.

En sa séance du 25 mars 2015 le conseil communal de Weiswampach a pris une délibération portant adoption du projet d'aménagement particulier au lieu-dit «Am Kandel» à Leithum présenté par les autorités communales de Weiswampach.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 2 juin 2015 et a été publiée en due forme.

W o r m e l d a n g e.- Modification du plan d'aménagement général de Wormeldange, concernant des fonds sis à Ehnén, Ahn et Dreibern présenté par les autorités communales de Wormeldange.

En sa séance du 25 février 2015 le conseil communal de Wormeldange a pris une délibération portant adoption d'une modification du plan d'aménagement général de Wormeldange, concernant des fonds sis à Ehnén, Ahn et Dreibern présenté par les autorités communales de Wormeldange.

Ladite délibération a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur en date du 4 juin 2015 et a été publiée en due forme.