



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 7127

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

Date de dépôt : 25-04-2017

Date de l'avis du Conseil d'État : 28-06-2017

Auteur(s) : Monsieur Marc Hansen, Ministre du Logement

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
15-09-2017	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
25-04-2017	Déposé	7127/00	<u>5</u>
31-05-2017	Avis de la Chambre des Métiers (15.5.2017)	7127/01	<u>18</u>
06-06-2017	Avis de la Chambre de Commerce (30.5.2017)	7127/02	<u>21</u>
28-06-2017	Avis du Conseil d'État (27.6.2017)	7127/03	<u>24</u>
06-07-2017	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Monsieur Max Hahn	7127/04	<u>29</u>
11-07-2017	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°46 Une demande de dispense du second vote a été introduite	7127	<u>38</u>
17-07-2017	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (17-07-2017) Evacué par dispense du second vote (17-07-2017)	7127/05	<u>40</u>
06-07-2017	Commission du Logement Procès verbal (10) de la reunion du 6 juillet 2017	10	<u>43</u>
05-07-2017	Commission du Logement Procès verbal (09) de la reunion du 5 juillet 2017	09	<u>46</u>
16-08-2017	Publié au Mémorial A n°734 en page 1	7127	<u>50</u>

Résumé

Le projet de loi 7127 a comme objet de modifier l'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil afin de procéder à une simplification de la procédure de nomination des membres des commissions des loyers cantonales.

7127/00

N° 7127

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

PROJET DE LOI

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

* * *

*(Dépôt: le 25.4.2017)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (24.4.2017).....	1
2) Exposé des motifs	2
3) Texte du projet de loi	2
4) Commentaire des articles	5
5) Texte coordonné.....	6
6) Fiche financière	9
7) Fiche d'évaluation d'impact.....	9

*

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

Palais de Luxembourg, le 24 avril 2017

Le Ministre du Logement,

Marc HANSEN

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

Etant donné que le *projet de loi n° 7033 portant modification de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes* prévoit de supprimer la procédure actuelle de désignation nécessitant l'organisation de réunions jointes des conseils communaux des communes et d'y substituer une nouvelle procédure de vote par correspondance, il convient de modifier la procédure similaire prévue par l'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

En effet, ledit article 7 prévoit pour la nomination des membres assesseurs des commissions des loyers intercommunales une procédure calquée sur celle prévue par l'article 7 de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes pour la désignation des délégués communaux devant représenter plus d'une commune au sein du comité d'un syndicat de communes.

Dans son avis du 28 février 2017 relatif au présent projet de loi n° 7033, le Conseil d'Etat a suggéré aux auteurs du texte de modifier également le paragraphe (3) de l'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Il convient, en effet, „de préserver le parallélisme entre les deux procédures et d'éliminer, ce faisant, les écarts juridiques et pratiques nécessitant la modification de la procédure de désignation“ en question.

Comme pour la procédure de renouvellement des comités de syndicats de communes, la procédure de nomination des membres des commissions des loyers cantonales a été contestée par des élus communaux pour la lourdeur de la procédure et les efforts d'organisation démesurés des réunions jointes des conseils communaux. La mise en oeuvre de la procédure actuellement prévue par les textes s'est en effet avérée être trop compliquée. L'organisation et la tenue des réunions jointes demandaient un effort logistique qui dépassait les moyens des anciens commissaires de district, organisateurs et présidents de ces réunions dans le passé. En effet, les réunions jointes selon la zone de compétence territoriale de la commission des loyers concernée regroupaient un nombre important de conseillers après chaque renouvellement intégral des conseils communaux. L'obligation des conseillers d'être présents personnellement aux réunions jointes était mal vue, des fois à tel point que le quorum pour délibérer n'avait pas pu être atteint avec en conséquence une reconvoque à une nouvelle réunion jointe dans l'espoir qu'elle serait utile.

Au vu des difficultés rencontrées dans le passé, le présent projet de loi simplifie la procédure de nomination des membres assesseurs des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, en supprimant – comme pour la procédure de désignation des délégués communaux devant représenter plus d'une commune au sein du comité d'un syndicat de communes prévue par le projet de loi n° 7033 – l'organisation des réunions jointes et leur substitue un vote par correspondance.

De plus, le présent projet de loi prévoit de corriger le libellé du paragraphe (5) de l'article 7 de la loi modifiée de 2006, qui contient toujours une référence aux commissariats de district abolis depuis l'entrée en vigueur de la loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1^{er}. L'article 7 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 suivante:

„**Art. 7.**– (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal déterminera la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après „commission“, sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une

durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.

Jusqu'au 31 janvier au plus tard de l'année suivant celle des élections générales des conseils communaux, ils proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du 31 janvier précité. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois selon la procédure de désignation. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux.

Pour les autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Paragraphe (3)

Le nouveau texte du paragraphe (3) supprime la procédure actuelle de désignation des membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions des loyers intercommunales par le biais d'une réunion jointe des conseils communaux en y substituant une procédure de vote par correspondance, qui est alignée sur celle prévue par le projet de loi n° 7033 portant modification de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes.

Certains mots ou phrases du texte actuel ont été reformulés respectivement déplacés pour tenir compte des spécificités en ce qui concerne l'établissement des commissions des loyers, et dans l'intérêt d'une meilleure lisibilité du texte.

A l'heure actuelle, l'alinéa 2 du paragraphe (3) de l'article 7 prévoit que pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants désignés par le conseil communal doivent encore être approuvés par le ministre de l'Intérieur. L'alinéa 3 dudit paragraphe (3) prévoit actuellement l'approbation du ministre du Logement pour les membres effectifs et suppléants désignés lors d'une réunion jointe des conseils communaux. Il est jugé utile de supprimer l'approbation du ministre de l'Intérieur respectivement l'approbation du ministre du Logement, alors qu'elles ne sont pas indispensables, et dans un souci de simplification de la procédure. Une telle approbation n'existe pas non plus en cas de désignation de délégués communs dans les comités des syndicats de communes.

Les alinéas 4 à 16 du paragraphe (3) prévoient le déroulement de la nouvelle procédure de vote par correspondance pour la désignation des membres assesseurs des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants.

Le vote par correspondance a lieu sur base de bulletins de vote établis par le ministre de l'Intérieur et sur lesquels il porte les candidats proposés par les conseils communaux (alinéa 4).

Un conseil communal n'est pas tenu de proposer un membre effectif respectivement un membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs ou locataires domiciliés sur le territoire de sa commune. Il peut également proposer un candidat effectif respectivement un candidat suppléant d'une autre commune faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission des loyers en question. Au cas où un seul candidat est proposé par les communes, il n'y a pas lieu à organisation d'un scrutin, mais le ministre de l'Intérieur déclare simplement élu le conseiller proposé (alinéa 5).

Le vote est pris à la majorité simple, celui qui a obtenu le plus de voix étant élu, ceci pour garantir un résultat dès le premier tour du scrutin. En cas de parité des voix, le sort décide. Il appartiendra au président du bureau de vote installé par le ministre de l'Intérieur d'effectuer le tirage au sort (alinéa 11).

Etant donné que l'article 7 (paragraphe (3), alinéa 2) de la loi sur le bail à usage d'habitation prévoit qu'il est pourvu au renouvellement des commissions des loyers dans les trois mois suivant l'installation des conseillers élus, les différentes étapes dans l'élection doivent avoir lieu à des échéances précises et serrées qui doivent néanmoins tenir compte du travail administratif à accomplir tant par les communes que par les ministres ayant dans leurs attributions l'Intérieur et le Logement.

Au cas où à la suite des élections générales des conseils communaux, le conseil communal d'une commune concernée par une commission des loyers intercommunale n'est pas installé, le ministre de l'Intérieur suspend la procédure pour permettre à la commune concernée de proposer un candidat. La procédure est poursuivie à partir du moment où le conseil communal en question est installé. Il dispose d'un délai d'un mois à partir de la date d'installation pour soumettre sa proposition au ministre (alinéa 13).

Suite à la proposition des candidats par les conseils communaux, le ministre de l'Intérieur établit et transmet à chaque commune concernée les bulletins de vote accompagnés d'enveloppes électorales. Les documents électoraux sont authentifiés. Les enveloppes électorales et les bulletins de vote sont transmis aux conseillers sous la surveillance du collège des bourgmestre et échevins selon l'une des formes usuelles à son choix. Les conseillers remettent les enveloppes électorales au collège des bourgmestre et échevins dès qu'ils auront voté. Il est fixé une date limite de transmission des documents électoraux au ministre de l'Intérieur au-delà de laquelle aucun bulletin ne peut plus être accepté afin que le dépouillement du scrutin ne tarde pas (alinéas 6 à 8).

Le ministre de l'Intérieur installe un bureau de vote composé d'autant de fonctionnaires du ministère de l'Intérieur qu'il faut pour procéder au dépouillement du scrutin dans les délais imposés. Le bureau de vote est dirigé par un président nommé par le ministre de l'Intérieur. Afin de donner un certain droit de regard aux communes qui sont concernées par le scrutin, elles peuvent désigner des observateurs (alinéas 9 et 10).

Il appartient au ministre de l'Intérieur de communiquer au ministre du Logement et aux communes concernées les résultats du scrutin. Le relevé des membres élus sert de titre pour l'admission à la commission des loyers concernée (alinéa 12).

Par analogie avec le projet de loi n° 7033, le présent projet de loi prévoit que les membres d'une commission des loyers ne peuvent plus être révoqués, mais qu'ils peuvent être remplacés à tout moment (alinéa 15).

La procédure à suivre pour le remplacement d'un membre assesseur d'une commission des loyers intercommunale est la même que pour leur désignation. Elle est déclenchée sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission des loyers. Cette proposition est notifiée au ministre de l'Intérieur, au ministre du Logement et aux autres communes. Dans le mois qui suit l'initiative de remplacement, les conseils communaux proposent de nouveaux candidats à élire suivant la procédure prévue pour la désignation des membres assesseurs. Il va de soi que le membre dont le remplacement est poursuivi reste éligible pour se succéder à lui-même pour autant qu'il remplisse les conditions pour être membre de la commission des loyers concernée.

Paragraphe (5):

Il est également profité de l'occasion pour corriger le libellé du paragraphe (5) de l'article 7 de la loi modifiée de 2006. En effet, la 2e phrase du 1 alinéa contient toujours une référence au commissariat de district, qui n'avait pas été supprimée lors de l'élaboration de la loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts. Cette loi de 2015 prévoit également un nouveau libellé pour l'alinéa 3 dudit paragraphe (5). Or, le paragraphe (5) de l'article 7 de la loi modifiée de 2006 n'avait qu'un seul alinéa au moment de l'entrée en vigueur de la loi de 2015.

Article 2.

Sans commentaire.

*

TEXTE COORDONNE

Art. 7.– (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal déterminera la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après „commission“, sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal, ~~sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur.~~ Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal. ~~L'un~~

des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires domiciliés dans la commune. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres **assesseurs** effectifs et suppléants des commissions sont désignés, sous l'approbation du ministre ayant le Logement dans ses attributions, sur base d'une liste de candidats proposés en réunion jointe par les conseils communaux concernés qui sont convoqués par le ministre de l'Intérieur et qui se réunissent dans les formes prévues par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. La réunion jointe est présidée par un fonctionnaire désigné à cette fin par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Si la réunion jointe des communes concernées a été convoquée deux fois sans s'être trouvée en nombre requis, elle peut, après une nouvelle et dernière convocation, quel que soit le nombre des communes présentes, prendre une résolution sur l'objet mis pour la troisième fois à l'ordre du jour. Chaque commission est présidée par un fonctionnaire désigné à cette fin par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires domiciliés dans la zone de compétence territoriale de la commission. Il en est de même de leurs suppléants respectifs **par un vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.**

Jusqu'au 31 janvier au plus tard de l'année suivant celle des élections générales des conseils communaux, ils proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du 31 janvier précité. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé

des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission en cette qualité. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents **et les membres assesseurs** des commissions dans les communes de 6.000 habitants et plus ainsi que les assesseurs de toutes les commissions des loyers peuvent être révoqués au cours de leur mandat et remplacés. Le remplacement La révocation d'un membre dans d'une commission dans d'une commune de 6.000 habitants et plus est faite par **délibération du** le conseil communal sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. La procédure de révocation d'un assesseur **Le remplacement du président** d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est **fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission** initiée par une demande afférente présentée au président de la commission par une des communes concernées sur base d'une décision prise par son conseil communal. Dans le mois de la réception de la demande, le président convoque une réunion jointe des conseils communaux concernés lors de laquelle est prise une décision concernant la révocation. Cette décision est soumise à l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Les règles de fonctionnement de cette réunion jointe sont les mêmes que celles qui figurent au troisième alinéa du présent paragraphe. **Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.**

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois selon la procédure de désignation. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux. ~~Il est désigné par le président parmi les fonctionnaires du commissariat de district pour chaque autre commission.~~

Pour ~~les~~ chaque autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le président secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.

*

FICHE FINANCIERE

Le projet de loi n'a pas d'impact direct sur le budget de l'Etat.

*

FICHE D'EVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

Intitulé du projet:	Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.
Ministère initiateur:	Ministère du Logement
Auteur(s):	Jérôme Krier (avec le concours de M. Laurent Knauf du Ministère de l'Intérieur)
Tél:	247-84837
Courriel:	jerome.krier@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet:	Simplification de la procédure de désignation des membres assesseurs des commissions de loyers intercommunales.
Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s)impliqué(e)(s):	
Ministère de l'Intérieur	
Date:	30.3.2017

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s): Oui Non
 Si oui, laquelle/lesquelles:
 Remarques/Observations:

2. Destinataires du projet:

– Entreprises/Professions libérales:	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
– Citoyens:	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>
– Administrations:	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>

3. Le principe „Think small first“ est-il respecté? Oui Non N.a.¹
 (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité?)
 Remarques/Observations:

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire? Oui Non
 Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière? Oui Non
 Remarques/Observations:
 Un texte coordonné de la loi est régulièrement mis à jour et publié sur le site internet du Ministère du Logement

¹ N.a.: non applicable.

5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures? Oui Non
- Remarques/Observations:
6. Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s)? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet?) Oui Non
- Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il?
8. Le projet prévoit-il:
- une autorisation tacite en cas de non-réponse de l'administration? Oui Non N.a.
 - des délais de réponse à respecter par l'administration? Oui Non N.a.
 - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois? Oui Non N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p. ex. prévues le cas échéant par un autre texte)? Oui Non N.a.
- Si oui, laquelle:
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe „la directive, rien que la directive“ est-il respecté? Oui Non N.a.
- Si non, pourquoi?
11. Le projet contribue-t-il en général à une:
- a) simplification administrative, et/ou à une Oui Non
 - b) amélioration de la qualité réglementaire? Oui Non
- Remarques/Observations:
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites? Oui Non N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)? Oui Non
- Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système?

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée? Oui Non N.a.
 Si oui, lequel?
 Remarques/Observations:

Egalité des chances

15. Le projet est-il:
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 Si oui, expliquez de quelle manière:
 - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 Si oui, expliquez pourquoi:
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes? Oui Non
 Si oui, expliquez de quelle manière:
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes? Oui Non N.a.
 Si oui, expliquez de quelle manière:

Directive „services“

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵? Oui Non N.a.
 Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur:
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶? Oui Non N.a.
 Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur:
www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15, paragraphe 2 de la directive „services“ (cf. Note explicative, p. 10-11)

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive „services“ (cf. Note explicative, p. 10-11)

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7127/01

N° 7127¹**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2016-2017

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

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(15.5.2017)

Par sa lettre du 25 avril 2017, Monsieur le Ministre du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Le projet de loi a pour objet de modifier la procédure de nomination des membres des commissions des loyers instituées pour les communes de moins de 6.000 habitants. Actuellement, la nomination se fait en réunions jointes des conseils communaux dont la tenue constitue un effort d'organisation considérable, et que le présent projet de loi remplace à juste titre par une procédure plus simple de vote par correspondance mise en place par le Ministre de l'Intérieur.

Une autre simplification administrative sera la suppression de l'approbation ministérielle formelle des nominations des membres des commissions des loyers. En effet, un relevé des membres élus sera établi à l'issue de la procédure de désignation et vaudra comme titre d'admission à la commission concernée.

La Chambre des Métiers salue également, dans l'intérêt d'une plus grande sécurité juridique, la précision que les candidats bailleurs ou locataires à proposer, comme membres et suppléants de la commission des loyers, ne doivent pas obligatoirement habiter dans la commune qui les propose, mais simplement dans la zone de compétence territoriale de la commission.

En outre, le projet sous avis abandonne la terminologie de „révocation“ d'un membre d'une commission en faveur de la terminologie plus neutre de „remplacement“. En cas de remplacement ou en cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission, il sera pourvu au remplacement selon la procédure de désignation.

*

La Chambre des Métiers n'a aucune observation particulière à formuler relativement au projet de loi.

Luxembourg, le 15 mai 2017

*Pour la Chambre des Métiers**Le Directeur Général,*
Tom WIRION*Le Président,*
Roland KUHN

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7127/02

N° 7127²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2016-2017

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

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(30.5.2017)

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 la „Loi modifiée du 21 septembre 2006“), en vue de simplifier la procédure de désignation des membres effectifs et suppléants des commissions de loyers intercommunales¹, pour les communes de moins de 6.000 habitants.

A l'heure actuelle, cette procédure de désignation, calquée sur celle prévue à l'article 7 de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes pour la désignation des délégués communaux au sein du Comité d'un syndicat de communes, prévoit l'organisation de réunions conjointes des conseils communaux concernés.

Le projet de loi n° 7033², actuellement déposé auprès de la Chambre des Députés, entend simplifier la procédure visée à l'article 7 de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes en supprimant l'obligation de la tenue de réunions conjointes des conseils communaux concernés.

Dans un souci de parallélisme des formes et de simplification, le projet de loi sous avis entend également modifier la procédure de désignation des membres effectifs et suppléants des commissions de loyers intercommunales pour les communes de moins de 6.000 habitants, afin de supprimer l'obligation de la tenue de réunions conjointes des conseils communaux concernés et d'y substituer une procédure de vote par correspondance.

La Chambre de Commerce salue l'amélioration de l'efficacité de la procédure de désignation des membres effectifs et suppléants des communes de moins de 6.000 habitants dans les commissions de loyers intercommunales ainsi envisagée et reconnaît la plus-value en termes de simplification administrative créée par le présent projet de loi. Elle s'interroge cependant s'il n'aurait pas été utile de maintenir également la possibilité d'organiser des réunions conjointes des conseils communaux concernés afin d'offrir à ces derniers le choix entre les deux options lors de la désignation des délégués communaux.

La Chambre de Commerce n'a pas d'autres remarques à formuler, l'exposé des motifs expliquant 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.

1 Article 7 de la Loi modifiée du 21 septembre 2006.

2 Projet de loi n° 7033 portant modification de la loi modifiée du 13 février 2001 concernant les syndicats de communes.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7127/03

N° 7127³**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2016-2017

PROJET DE LOI**portant modification de 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

(27.6.2017)

Par dépêche du 26 avril 2017, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous objet, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'un texte coordonné de la loi sujette à modification intégrant les modifications proposées. Était encore jointe une fiche financière informant que le projet de loi n'a pas d'impact direct sur le budget de l'État.

Les avis de la Chambre des métiers et de la Chambre de commerce ont été communiqués au Conseil d'État par dépêches respectivement des 30 mai et 2 juin 2017.

*

CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Le projet de loi sous avis tend à modifier l'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui concerne les commissions des loyers.

L'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006 traite du fonctionnement des commissions des loyers, et, plus particulièrement, en son paragraphe 3, de la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, et des commissions de loyer cantonales pour les communes de moins de six mille habitants. Cette procédure de désignation est calquée sur la procédure de désignation des délégués communaux devant représenter plusieurs communes dans les syndicats de communes, telle que cette procédure est arrêtée à l'article 7 de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes.

Le projet de loi n° 7033 portant modification de la loi précitée du 23 février 2001, qui se trouve à l'heure actuelle en cours d'instance législative, entreprend de simplifier la procédure de désignation des délégués communaux communs, en modifiant l'article 7 de cette loi.

L'objectif principal du projet de loi sous avis consiste à aligner la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, ainsi que des commissions de loyer cantonales pour les communes de moins de six mille habitants sur la procédure de désignation proposée par le projet de loi n° 7033, tel qu'amendé par les amendements parlementaires du 9 mai 2017.

Le projet de loi sous avis tend encore à apporter diverses autres modifications à l'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006, modifications auxquelles le Conseil d'État reviendra dans l'examen des articles.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} tend à apporter des modifications à l'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006. Les modifications concernent les paragraphes 3 et 5. Les paragraphes 1^{er}, 2, 4 et 6 restent inchangés.

Paragraphes 1^{er} et 2

Sans observation.

Paragraphe 3

Un premier changement apporté au paragraphe 3 concerne la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, dans les commissions des loyers cantonales pour les communes de moins de six mille habitants. D'après la procédure actuellement en vigueur, ces membres sont élus lors d'une réunion jointe des conseils communaux des communes concernées de chaque canton. La procédure actuelle, calquée sur celle prévue à l'article 7 de la loi précitée du 23 février 2001 pour la désignation des délégués devant représenter plus d'une commune dans le comité d'un syndicat, est maintenant alignée sur la nouvelle procédure pour la désignation des délégués communaux communs, telle que celle-ci résulte du projet de loi n° 7033 amendé qui a fait l'objet de l'avis complémentaire 51.816ac du Conseil d'État de ce jour.

Un deuxième changement apporté au paragraphe 3 consiste à supprimer les approbations ministérielles des délibérations des conseils communaux portant désignation des membres effectifs et suppléants des commissions des loyers.

Un troisième changement apporté au paragraphe 3 tend à supprimer l'exigence pour les conseils communaux des communes de moins de six mille habitants de proposer des candidats aux fonctions d'assesseurs effectifs et suppléants qui soient domiciliés sur les territoires de leurs communes respectives. Il suffira désormais que les candidats soient domiciliés dans l'une des communes couvertes par la compétence territoriale de la commission des loyers dont il s'agit.

Un quatrième changement apporté au paragraphe 3 comporte l'abandon de la notion de „révocation“ des membres des commissions des loyers pour la remplacer par celle de „remplacement“.

Le Conseil d'État peut se déclarer d'accord avec le texte proposé pour le nouveau paragraphe 3 de l'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006, sauf sur un point, pourtant essentiel.

En effet, l'amendement parlementaire numéro 2 du 9 mai 2017 au projet de loi n° 7033, précité, prévoit de ne plus fixer les différents délais de la procédure de désignation par référence à des dates précises, mais, de manière relative, par rapport aux dates, désormais fluctuantes, des élections communales générales, ceci pour tenir compte des implications en la matière du projet de loi n° 7095¹ tendant à modifier la loi électorale modifiée du 18 février 2003, actuellement en cours d'instance législative.

Pour les raisons invoquées par le commentaire du susdit amendement numéro 2, la modification des délais y prévue doit également intervenir dans le cadre du projet de loi sous rubrique, étant donné que les deux situations sont identiques dans la mesure où les commissions des loyers², tout comme les comités des syndicats³, doivent, à la suite des élections générales des conseils communaux, être renouvelées dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus.

Pour ces raisons, le Conseil d'État demande de conférer à la première phrase de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 5, du projet de loi sous avis, la teneur suivante:

„Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.“

Il demande encore de remplacer à la première phrase de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 6, du projet de loi sous avis les termes „31 janvier“ par ceux de „premier jour du quatrième mois“.

1 Projet de loi portant modification de la loi électorale modifiée du 18 février 2003.

2 Art. 7, paragraphe 3, alinéa 2, du projet de loi sous avis.

3 Art. 7, alinéa 4, du projet de loi n° 7033 amendé.

Paragraphe 4

Sans observation.

Paragraphe 5

La modification proposée à l'article 7, paragraphe 5, de la loi précitée du 21 septembre 2006, consiste à supprimer dans le libellé de ce paragraphe la référence aux commissariats de district, la fonction de commissaire de district et les commissariats de district ayant été abolis par la loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts. La modification telle que proposée n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Paragraphe 6

Sans observation.

*

OBSERVATION D'ORDRE LÉGISTIQUE

Article 1^{er}

Le mode du futur simple est à remplacer par celui de l'indicatif présent, de sorte que le début de phrase doit se lire comme suit:

„Un règlement grand-ducal détermine la zone ...“.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 27 juin 2017.

Le Secrétaire général,

Marc BESCH

Le Président,

Georges WIVENES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7127/04

N° 7127⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

PROJET DE LOI

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

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(6.7.2017)

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

*

I. ANTECEDENTS ET TRAVAUX PARLEMENTAIRES

Le projet de loi n° 7127 a été déposé par M. le Ministre du Logement le 25 avril 2017.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, un texte coordonné, une fiche financière ainsi qu'une fiche d'évaluation d'impact.

Les avis de la Chambre des Métiers et de la Chambre de Commerce ont été émis le 15 respectivement le 30 mai 2017.

Le Conseil d'Etat a adopté son avis en date du 27 juin 2017.

La Commission du Logement a désigné M. Max Hahn comme rapporteur du projet de loi au cours de sa réunion du 5 juillet 2017. Elle a examiné le texte, l'avis du Conseil d'Etat et les avis des chambres professionnelles au cours de cette même réunion.

Le projet de rapport a été adopté par la Commission du Logement dans sa réunion du 6 juillet 2017.

*

II. OBJET DU TEXTE

Le projet de loi sous rubrique a comme objet de modifier l'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil afin de procéder à une simplification de la procédure de nomination des membres des commissions des loyers cantonales.

L'article 7 de ladite loi traite du fonctionnement des commissions des loyers et, plus particulièrement, en son paragraphe 3, de la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, ainsi que de la désignation des membres des commissions des loyers cantonales pour les communes de moins de six mille habitants. Cette procédure de désignation est calquée sur la procédure de désignation des délégués communaux devant représenter plusieurs communes dans les syndicats de communes, telle que cette procédure est arrêtée à l'article 7 de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes.

Le projet de loi n° 7033 portant modification de la loi précitée du 23 février 2001, qui se trouve à l'heure actuelle en cours d'instance législative, a comme objet de simplifier la procédure de désignation

des délégués communaux communs, en modifiant l'article 7 de cette loi. En effet, ce projet de loi prévoit de supprimer la procédure actuelle de désignation nécessitant l'organisation de réunions jointes des conseils communaux des communes et d'y substituer une nouvelle procédure de vote par correspondance.

Dans son avis du 28 février 2017 relatif à ce projet de loi n° 7033, le Conseil d'Etat a suggéré aux auteurs du texte de modifier également le paragraphe 3 de l'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. Il estime, en effet, qu'il y a lieu „de préserver le parallélisme entre les deux procédures et d'éliminer, ce faisant, les écueils juridiques et pratiques nécessitant la modification de la procédure de désignation“ en question.

Comme pour la procédure de renouvellement des comités de syndicats de communes, la procédure de nomination des membres des commissions des loyers cantonales a, en effet, été jugée être d'une certaine lourdeur procédurale. L'organisation et la tenue des réunions jointes demandaient un effort logistique qui dépassait souvent les moyens des anciens commissaires de district, organisateurs et présidents de ces réunions dans le passé.

L'objectif principal du projet de loi sous avis consiste donc à aligner la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, ainsi que la désignation des membres des commissions des loyers cantonales pour les communes de moins de six mille habitants, sur la procédure de désignation proposée par le projet de loi n° 7033 dans sa version amendée du 9 mai 2017.

Le présent projet de loi a encore comme objectif d'apporter une autre modification à la loi précitée du 21 septembre 2006. En effet, il y a lieu de corriger le libellé du paragraphe 5 de l'article 7 de la loi modifiée de 2006, qui contient toujours une référence aux commissariats de district, abolis depuis l'entrée en vigueur de la loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts.

La fiche financière du projet de loi constate que ce dernier n'a pas d'impact direct sur le budget de l'Etat.

*

III. AVIS

La Chambre des Métiers émet son avis le 15 mai 2017. Elle y remarque que le projet de loi sous avis remplace la procédure de nomination des membres des commissions des loyers instituées pour les communes de moins de six mille habitants par une procédure plus simple de vote par correspondance, mise en place par le Ministre de l'Intérieur. La chambre professionnelle estime également que la suppression de l'approbation ministérielle formelle des nominations des membres des commissions des loyers constitue une autre simplification administrative. En effet, un relevé des membres élus sera établi à l'issue de la procédure de désignation et vaudra comme titre d'admission à la commission concernée.

Dans l'intérêt d'une plus grande sécurité juridique, la Chambre des Métiers salue également la précision que les candidats bailleurs ou locataires à proposer comme membres et suppléants de la commission des loyers ne doivent pas obligatoirement habiter dans la commune qui les propose, mais simplement dans la zone de compétence territoriale de la commission. En outre, la chambre professionnelle précise que le projet de loi en question abandonne la terminologie de „révocation“ d'un membre d'une commission en faveur de la terminologie jugée plus neutre de „remplacement“.

Dans son avis du 30 mai 2017, la Chambre de Commerce salue l'amélioration de l'efficacité de la procédure de désignation des membres effectifs et suppléants des communes de moins de six mille habitants dans les commissions des loyers intercommunales/cantonales. Elle reconnaît ainsi la plus-value en termes de simplification administrative qu'entraîne le texte proposé.

Elle s'interroge cependant s'il n'aurait pas été utile de maintenir également la possibilité d'organiser des réunions conjointes des conseils communaux concernés afin d'offrir à ces derniers le choix entre les deux options lors de la désignation des délégués communaux.

Le Conseil d'Etat adopte son avis en date du 27 juin 2017. A part une observation d'ordre légistique, il se déclare d'accord avec le texte proposé par les auteurs. Le Conseil d'Etat propose toutefois deux

modifications à apporter au texte du projet de loi au vu de l'amendement parlementaire numéro 2 du 9 mai 2017 relatif au projet de loi 7033 précité.

*

IV. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} tend à apporter des modifications à l'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006.

Les paragraphes 1^{er} et 2 sont restés sans observation de la part du Conseil d'Etat. Le texte initial reste inchangé.

Paragraphe 3

Un premier changement apporté au paragraphe 3 concerne la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, dans les commissions des loyers cantonales pour les communes de moins de six mille habitants.

D'après la procédure actuellement en vigueur, ces membres sont élus lors d'une réunion jointe des conseils communaux des communes concernées de chaque canton. La procédure actuelle, calquée sur celle prévue à l'article 7 de la loi précitée du 23 février 2001 pour la désignation des délégués devant représenter plus d'une commune dans le comité d'un syndicat, est maintenant alignée sur la nouvelle procédure pour la désignation des délégués communaux communs, telle que celle-ci résulte du projet de loi n° 7033, amendé et avisé par le Conseil d'Etat le 27 juin 2017 parallèlement au projet de loi sous rubrique.

Un deuxième changement apporté au paragraphe 3 consiste à supprimer les approbations ministérielles des délibérations des conseils communaux portant désignation des membres effectifs et suppléants des commissions des loyers.

Un troisième changement apporté au paragraphe 3 tend à supprimer l'exigence pour les conseils communaux des communes de moins de six mille habitants de proposer des candidats aux fonctions d'assesseurs effectifs et suppléants devant être domiciliés sur les territoires de leurs communes respectives. Il suffira désormais que les candidats soient domiciliés dans l'une des communes couvertes par la compétence territoriale de la commission des loyers dont il s'agit.

Un quatrième changement apporté au paragraphe 3 comporte l'abandon de la notion de „révocation“ des membres des commissions des loyers, pour la remplacer par celle de „remplacement“.

Le Conseil d'Etat se déclare d'accord avec le texte proposé pour le nouveau paragraphe 3 de l'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006, sauf sur un point important:

En effet, l'amendement parlementaire numéro 2 du 9 mai 2017 au projet de loi n° 7033, prévoit de ne plus fixer les différents délais de la procédure de désignation par référence à des dates précises, mais de manière relative par rapport aux dates, désormais fluctuantes, des élections communales générales, ceci pour tenir compte des implications en la matière du projet de loi n° 7095 tendant à modifier la loi électorale modifiée du 18 février 2003, actuellement en cours d'instance législative.

Pour les raisons invoquées par le commentaire dudit amendement numéro 2, la modification des délais y inscrits est également à prévoir dans le cadre du projet de loi sous rubrique. Les deux situations sont en effet identiques, dans la mesure où les commissions des loyers, tout comme les comités des syndicats, doivent, à la suite des élections générales des conseils communaux, être renouvelées dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus.

Pour ces raisons, le Conseil d'Etat demande de conférer à la première phrase de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 5 du projet de loi sous avis, la teneur suivante:

„Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.“

Il demande encore de remplacer à la première phrase de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 6 du projet de loi sous avis les termes „31 janvier“ par ceux de „premier jour du quatrième mois“.

Paragraphe 4

Le paragraphe 4 est resté sans observation de la part du Conseil d'Etat.

Paragraphe 5

La modification proposée à l'article 7, paragraphe 5 de la loi précitée du 21 septembre 2006 consiste à supprimer, dans le libellé de ce paragraphe, la référence aux commissariats de district, la fonction de commissaire de district et les commissariats de district ayant été abolis par la loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts. La modification telle que proposée n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'Etat.

Paragraphe 6

Le paragraphe 6 est resté sans observation de la part du Conseil d'Etat et reste dès lors inchangé.

Le Conseil d'Etat a encore émis une observation d'ordre légistique concernant l'article 1^{er}: Le mode du futur simple est à remplacer par celui de l'indicatif présent, de sorte que le début de phrase doit se lire comme suit: „Un règlement grand-ducal détermine la zone ...“.

La commission parlementaire est d'accord avec les modifications proposées par le Conseil d'Etat.

L'article 1^{er} prend la teneur suivante:

„**Art. 1^{er}.** L'article 7 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 suivante:

„**Art. 7.–** (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal déterminera la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après „commission“, sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.

~~Jusqu'au 31 janvier au plus tard de l'année suivant celle~~ Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ~~ils~~ ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci

est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du ~~31 janvier précité~~ premier jour du quatrième mois. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois selon la procédure de désignation. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux.

Pour les autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.“ “

L'article 2 du texte concerne l'entrée en vigueur de la future loi. Il reste inchangé par rapport au texte initial:

„**Art. 2.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.“

*

V. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION DU LOGEMENT

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés d'adopter le texte dans la teneur qui suit:

„**Art. 1^{er}.** L'article 7 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 suivante:

„**Art. 7.-** (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal détermine la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après „commission“, sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un vote

par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.

Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du premier jour du quatrième mois. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collègue des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement

dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois selon la procédure de désignation. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux.

Pour les autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.“

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.“

Luxembourg, le 6 juillet 2017

Le Président-Rapporteur,
Max HAHN

7127

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 11/07/2017 19:18:46	Président: Mme Beissel Simone
Scrutin: 7	Secrétaire A: M. Frieseisen Claude
Vote: PL 7127 Bail à usage d'habitation	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle
Description: Projet de loi 7127	

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	46	0	0	46
Procuration:	14	0	0	14
Total:	60	0	0	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 Loschetter Viviane)	Mme Lorsché Josée	Oui	
Mme Loschetter Viviane	Oui		M. Traversini Roberto	Oui	(Mme Lorsché Josée)

CSV

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

LSAP

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

DP

M. Bauler André	Oui		M. Baum Gilles	Oui	
Mme Beissel Simone	Oui		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. Lamberty Claude	Oui		M. Mertens Edy	Oui	
Mme Polfer Lydie	Oui	(M. Graas Gusty)			

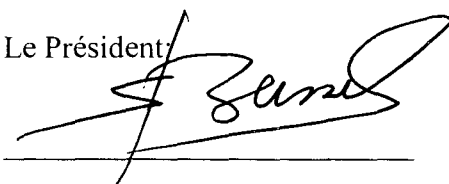
déi Lénk

M. Baum Marc	Oui		M. Wagner David	Oui	
--------------	-----	--	-----------------	-----	--

ADR

M. Gibéryen Gast	Oui	(M. Kartheiser Fernand)	M. Kartheiser Fernand	Oui	
M. Reding Roy	Oui				

Le Président



Le Secrétaire général:

7127/05

N° 7127⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2016-2017

PROJET DE LOI

**portant modification de 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'ÉTAT**

(14.7.2017)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés, du 11 juillet 2017 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

**portant modification de 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 11 juillet 2017 et dispensé du second vote constitutionnel;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'État en sa séance du 27 juin 2017;

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 à l'unanimité des 20 votants, le 14 juillet 2017.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président du Conseil d'État,
Georges WIVENES

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

10



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 06 juillet 2017

Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 5 juillet 2017
2. 7127 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil -
Rapporteur: M. Max Hahn
- Adoption d'un projet de rapport

3. Divers

*

Présents: Mme Diane Adehm remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, M. Marco Schank, M. Roberto Traversini

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Lex Delles, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. David Wagner

*

Présidence: M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 5 juillet 2017

Le projet de procès-verbal est approuvé.

2. 7127 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Le projet de rapport est adopté à l'unanimité.

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

3. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point.

Luxembourg, le 06 juillet 2017

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn

09



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 05 juillet 2017

Ordre du jour :

1. Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 7 février, 16 et 28 mars 2017
2. 7127 Projet de loi portant modification de 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
 - Présentation du texte
 - Examen des avis
3. Divers

*

Présents : M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Marc Spautz remplaçant M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, Mme Diane Adehm remplaçant M. Marco Schank, M. Roberto Traversini

M. Marc Hansen, Ministre du Logement
M. Jérôme Krier, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Félix Eischen, M. Marco Schank, M. David Wagner

*

Présidence : M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. **Approbation des projets de procès-verbal des réunions des 7 février, 16 et 28 mars 2017**

Les projets de procès-verbal sont approuvés.

2. 7127 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

a) Désignation d'un rapporteur

M. le Président est désigné rapporteur du projet de loi sous rubrique.

b) Présentation du texte

M. le Ministre du Logement présente le projet de loi, tout en insistant sur le fait qu'il s'agit d'un allègement de la procédure de nomination des membres des commissions des loyers cantonales.

M. le Ministre insiste sur l'importance d'évacuer le projet de loi avant la mi-juillet afin que la loi puisse entrer en vigueur avant les élections communales du mois d'octobre 2017.

c) Examen du texte et des avis

Suite à une question d'un membre du groupe parlementaire CSV, il est rappelé que depuis l'entrée en vigueur de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, les communes de moins de 6.000 habitants ne disposent plus d'une Commission locale des loyers, mais d'une Commission des loyers régionale. La loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts a également modifiée la législation sur le bail à usage d'habitation. Pour les communes de moins de 6.000 habitants, la désignation des membres effectifs et suppléants des commissions nécessite l'approbation du Ministre ayant le Logement dans ses attributions. Chaque commission est présidée par un fonctionnaire désigné à cette fin par le Ministre du Logement. Pour chaque autre commission, le Ministre désigne le président parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

Le fonctionnaire ministériel explique que, suite à la modification de la loi, le Ministère s'est vu en charge d'environ 80 affaires datant des sept dernières années. Une douzaine de nouveaux litiges sont nés après 2015.

Alors que des solutions ont pu être trouvées pour plusieurs dossiers anciens, de nombreuses affaires provenant du passé n'ont pas pu aboutir, p.ex. suite à un non-respect des procédures. Pour d'autres affaires, la procédure est encore en cours.

Le projet de rapport relatif au projet de loi n° 7127 a été distribué en vue de la réunion du lendemain.

3. Divers

a) Projet de construction de logements à Diekirch

M. le Ministre informe qu'il présentera dans les heures à venir, ensemble avec le bourgmestre de la Ville de Diekirch, le concept de réaménagement de l'ancienne cité militaire à Diekirch. Le terrain, qui couvre plus de 2 hectares, sera transformé en quartier regroupant des fonctions résidentielles, administratives / publiques, commerciales et de services. L'accent sera mis sur l'habitat avec la construction de 150 nouveaux logements collectifs.

b) Débat de consultation sur la problématique du logement

La Chambre des Députés a établi une documentation (de 278 pages) en vue du débat de consultation au sujet de la problématique du logement.

Ce dossier est composé comme suit:

- 1) Débat d'orientation sur le logement (1990) - extraits du compte rendu;
- 2) Projet de loi n° 3665 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (1993) - extraits du compte rendu;
- 3) Interpellation de M. Mars Di Bartolomeo sur la politique du logement et l'évolution des prix des terrains à bâtir (2001) - extrait du compte rendu;
- 4) Débat d'orientation sur la politique du logement du Gouvernement (2003) - extrait du compte rendu - rapport de la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement - extrait du compte rendu;
- 5) Projet de loi n° 5696 portant: 1. promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes [...] - extraits du compte rendu;
- 6) Débat d'orientation sur l'orientation future de la politique du logement (2015) - Feuille de route - extrait du compte rendu.

Le dossier illustre les points qui ont déjà été abordés au fil des différents débats.

M. le Ministre informe que le Gouvernement transmettra, au cours du mois de septembre, à la Chambre des Députés les sujets sur lesquels il souhaite consulter le Parlement. Le débat est censé se concentrer sur de nouvelles pistes en matière de logement.

Luxembourg, le 05 juillet 2017

La secrétaire,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn

7127

Loi du 2 août 2017 portant modification de 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'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 11 juillet 2017 et celle du Conseil d'État du 14 juillet 2017 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}.

L'article 7 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 suivante:

« Art. 7.

(1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal détermine la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après « commission », sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables.

L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.

Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans

les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du premier jour du quatrième mois. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois selon la procédure de désignation. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux.

Pour les autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.

»

Art. 2.

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Le Ministre du Logement,
Marc Hansen

Cabasson, le 2 août 2017.
Henri

Doc. parl. 7127 ; sess. ord. 2016-2017.

