



---

CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Dossier consolidé

Proposition de loi 7549

Proposition de loi instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19

Date de dépôt : 02-04-2020  
Date de l'avis du Conseil d'État : 12-05-2020  
Auteur(s) : Monsieur Sven Clement, Député

## Liste des documents

<b>Date</b>	<b>Description</b>	<b>Nom du document</b>	<b>Page</b>
02-04-2020	Déposé	7549/00	<u>3</u>
12-05-2020	Avis du Conseil d'État (12.5.2020)	7549/01	<u>6</u>
28-05-2020	Avis de la Chambre de Commerce (20.5.2020)	7549/02	<u>11</u>
10-06-2020	Avis de la Chambre des Salariés (28.5.2020)	7549/03	<u>14</u>
20-08-2020	Prise de position du Gouvernement 1) Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (18.8.2020) 2) Prise de position du Gouvernement (11.5.2020)	7549/04, 7551/04, 7552/02, 7553/04, 7554/04, 7556/04	<u>19</u>
14-10-2021	Retrait du rôle des affaires de la Chambre des Députés - Dépêche de Monsieur Sven Clement au Président de la Chambre des Députés (14.10.2021)	7549/05	<u>24</u>
28-05-2020	Commission du Logement Procès verbal ( 11 ) de la reunion du 28 mai 2020	11	<u>27</u>

7549/00

## N° 7549

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

**PROPOSITION DE LOI****instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer  
dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19**

\* \* \*

*Dépôt: (Monsieur Sven Clement, Député) et transmission  
à la Conférence des Présidents (2.4.2020)**Déclaration de recevabilité et transmission au Gouvernement (17.4.2020)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Exposé des motifs .....	1
2) Texte de la proposition de loi .....	2
3) Commentaire de l'article unique.....	2

\*

**EXPOSE DES MOTIFS**

La crise sanitaire COVID-19 nécessite le support mutuel et la solidarité de tous les acteurs de la société luxembourgeoise. Le Grand-Duché se trouve actuellement en état de crise. C'est pourquoi le Gouvernement a pris des mesures diverses afin d'atténuer les répercussions sanitaires, économiques et sociales du Coronavirus sur le Grand-Duché. Le Règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales établit dans son article (5) des modalités transitoires contre les déguerpissements ordonnés et les déguerpissements pris en vertu de l'article 253 du Code civil et de l'article 1007-45 du Nouveau Code de Procédure civile, pour au mieux protéger le locataire contre les conséquences induites par la crise sanitaire COVID-19 sur ses situations de santé, d'emploi et financière. La présente proposition de loi compte consolider les mesures déjà prises par le Gouvernement en la matière et donner une perspective, voire une possibilité de stabilisation de la situation du locataire dans le cas où il serait directement touché par les effets du Coronavirus.

La proposition de loi sous rubrique exclut une résiliation unilatérale de la part du bailleur du contrat de bail, dans le cas où le locataire serait, de toute évidence, affecté par la pandémie COVID-19. La présente proposition de loi inclut aussi bien les baux à loyers à usage d'habitation que les baux à ferme et ses dispositions sont limitées dans le temps.

\*

## TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI

**Article unique** (1) Le bailleur ne peut résilier un bail à loyer ou un bail à usage d'habitation dans le cas où le non-paiement du loyer survient dans la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 et le 30 juin 2020, si et seulement si ce non-paiement est lié directement aux conséquences de la pandémie COVID-19. Un lien direct entre défaut de paiement et crise sanitaire COVID-19 doit obligatoirement être rendu crédible. Tout autre droit de résiliation est maintenu.

(2) Les dispositions prévues par le paragraphe (1) ne peuvent être appliquées aux dépens du locataire.

(3) Les dispositions prévues par les paragraphes (1) et (2) s'appliquent également sur le bail à ferme.

(4) Les dispositions prévues par les paragraphes (1) et (3) sont applicables jusqu'au 30 juin 2022.

\*

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### *Article unique*

L'article unique institue des mesures pour protéger le locataire contre une résiliation unilatérale de son contrat de bail, dans le cas où ce-dernier serait affecté directement par les conséquences de la pandémie COVID-19. Les dispositions établies par l'article unique sont applicables sur une période limitée et concernent les baux à loyer à usage d'habitation et à ferme.

Sven CLEMENT

7549/01

N° 7549<sup>1</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

**PROPOSITION DE LOI****instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer  
dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19**

\* \* \*

**AVIS DU CONSEIL D'ETAT**

(12.5.2020)

Par dépêche du 17 avril 2020, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État la proposition de loi sous rubrique, déposée le 2 avril 2020 par le député Sven Clement et déclarée recevable en date du 17 avril 2020 par la Chambre des députés.

Au texte de la proposition de loi étaient joints un exposé des motifs et un commentaire de l'article unique.

La prise de position du Gouvernement relative à la proposition de loi sous rubrique a été communiquée au Conseil d'État par dépêche du 11 mai 2020.

\*

**CONSIDERATIONS GENERALES**

Le règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales prévoit, à son article 5, paragraphe 1<sup>er</sup>, que les déguerpissements ordonnés en matière de bail à usage d'habitation et de bail à usage commercial sont suspendus pendant l'état de crise.

La proposition de loi sous examen vise à compléter ce dispositif réglementaire par une interdiction imposée au bailleur de résilier un bail à loyer ou un bail d'habitation en cas de non-paiement du loyer pendant la durée de la crise.

Dans son avis de ce jour sur la proposition de loi n° 7551 portant suspension pendant la durée de l'état de crise des loyers relatifs aux baux commerciaux et à usage professionnel et modifiant la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, le Conseil d'État a noté que divers régimes ont été adoptés dans d'autres États européens pour aménager les relations entre bailleurs et locataires pendant la période de crise ou en modifier les effets.

Le dispositif proposé est directement inspiré de la *Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht* du 27 mars 2020 qui modifie, à l'article 5, l'article 240 BGB, en introduisant un dispositif intitulé « *Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen* »<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Artikel 240 § 2 BGB Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen.

(1) Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist glaubhaft zu machen. Sonstige Kündigungsrechte bleiben unberührt.

(2) Von Absatz 1 kann nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Pachtverhältnisse entsprechend anzuwenden.

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind nur bis zum 30. Juni 2022 anzuwenden.

Le Conseil d'État considère qu'il appartient au législateur, indépendamment des mesures prises par le Gouvernement au titre de l'article 32, paragraphe 4, de la Constitution, de déterminer, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, les mesures qu'il estime nécessaires pour protéger les ménages ou les entreprises contre les effets financiers de la crise pandémique. À cet égard, il lui appartient également de décider si, à côté de l'octroi d'aides financières, il y a lieu d'intervenir par la loi dans les relations qu'entretiennent les entreprises avec des cocontractants ainsi que de déterminer la catégorie de contrats visés et de contractants concernés.

Tout régime de ce type pose évidemment la question du choix des contractants concernés par une telle mesure, en l'occurrence les propriétaires des locaux loués, par rapport à d'autres contractants qui ne sont pas visés. Ainsi, les mesures adoptées en France visent, à côté des bailleurs de locaux commerciaux, les fournisseurs d'eau, de gaz et d'électricité. Doivent encore être évaluées l'importance de l'atteinte portée aux droits des cocontractants concernés et la justification de cette atteinte.

\*

### EXAMEN DE L'ARTICLE UNIQUE

Le dispositif prévu a vocation à s'appliquer à tous les baux, bail à loyer, bail à usage d'habitation et, en vertu du paragraphe 3, au bail à ferme.

L'article 1711 du Code civil définit le bail à loyer comme le louage de maisons et celui de meubles. Il s'agit d'un concept large qui inclut le bail à usage d'habitation, soumis par la loi luxembourgeoise à un régime particulier. Ce concept inclut encore les contrats de bail portant sur des locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal, même si l'auteur de la proposition de loi ne les mentionne pas expressément. Le Conseil d'État propose, dans un souci de clarification, de viser soit les contrats de bail à loyer, sans autre précision, soit les contrats de bail à usage d'habitation ainsi que les contrats de bail portant sur des locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal. Si l'auteur entend exclure cette dernière catégorie, il doit se limiter à viser les seuls contrats de bail à usage d'habitation. Dans ce cas, la référence au contrat de bail à ferme serait toutefois difficile à comprendre. Le Conseil d'État renvoie encore à cet égard à son avis de ce jour sur la proposition de loi n° 7551 précitée.

Le Conseil d'État comprend que le locataire n'est pas libéré de son obligation de payer. Cette obligation n'est pas non plus expressément suspendue pendant la période de la crise. L'inexécution de l'obligation de payer le loyer pendant la période de crise met toutefois le locataire à l'abri d'une résiliation demandée par le bailleur. Toutes les autres règles légales régissant le contrat de bail restent applicables. Ainsi, le bailleur pourrait résilier le contrat de bail en cas d'inexécution d'autres obligations par le preneur et reste libre d'actionner la garantie locative stipulée dans le contrat de bail.

Même si le dispositif est repris du droit allemand, le Conseil d'État s'interroge sur la preuve que le lien direct entre défaut de paiement et crise sanitaire Covid 19 doit obligatoirement être rendu crédible. Il émet encore des réserves par rapport à la reprise en droit luxembourgeois d'un tel régime de preuve en termes de crédibilité.

Le Conseil d'État considère que la disposition, selon laquelle « Tout autre droit de résiliation est maintenu », énonce une évidence et peut être omise.

En vertu du paragraphe 4, le locataire bénéficiera d'un délai de grâce jusqu'en 2022 pour les loyers non versés, ce qui pose la question des intérêts de retard.

\*

### OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

#### *Observation générale*

À l'instar des autres textes en la matière, il convient d'écrire « Covid 19 ».

#### *Article unique*

L'indication de l'article unique avant le dispositif est à faire suivre d'un point et ne doit pas être souligné.

Lorsqu'il est renvoyé à un paragraphe dans le corps du dispositif d'un article, il faut omettre les parenthèses entourant le chiffre faisant référence au paragraphe dont il s'agit. Lorsqu'on se réfère au



premier paragraphe, les lettres « er » sont à insérer en exposant derrière le numéro pour écrire « 1<sup>er</sup> ». Il convient donc de systématiquement renvoyer au « paragraphe 1<sup>er</sup> » et non pas au « paragraphe (1) ».

Le Conseil d'État propose de reformuler le paragraphe 1<sup>er</sup> comme suit :

« (1) Le bailleur ne peut pas résilier un bail à loyer ou un bail à usage d'habitation dans le cas où le non-paiement du loyer survient ~~dans~~ pendant la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 ~~et le~~ au 30 juin 2020, si ~~et seulement si~~ ce non-paiement est lié directement aux conséquences de la pandémie de Covid-19. ~~Un~~ Le lien direct entre le défaut de paiement et la ~~crise sanitaire~~ pandémie de Covid-19 doit obligatoirement être rendu crédible. Tout autre droit de résiliation est maintenu. »

Au paragraphe 2, l'emploi du verbe « pouvoir » est à éviter.

Toujours au paragraphe 2, il convient d'insérer le terme « pas » après celui de « peuvent ».

Au paragraphe 3, il y a lieu d'écrire « s'appliquent également au bail à ferme ».

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 21 votants, le 12 mai 2020.

*Le Secrétaire général,*  
Marc BESCH

*La Présidente,*  
Agy DURDU

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7549/02

N° 7549<sup>2</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

**PROPOSITION DE LOI**

**instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer  
dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE**

(20.5.2020)

La proposition de loi n°7549 sous avis (ci-après la « Proposition de loi »), déposée par Monsieur le député Sven Clement a pour objet d'instituer des mesures exceptionnelles relatives aux baux dans le contexte de la crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19.

Le règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales prévoit d'ores et déjà à son article 5 paragraphe 1<sup>er</sup> que les déguerpissements ordonnés en matière de bail à usage d'habitation et de bail à usage commercial sont suspendus pendant l'état de crise.

La présente Proposition de loi vise à compléter ce dispositif par l'introduction d'une interdiction imposée au bailleur de résilier un bail à loyer ou un bail d'habitation en cas de non-paiement du loyer pendant la durée de l'état de crise « *si et seulement si ce non-paiement est lié directement aux conséquences de la pandémie COVID-19* ». Cette interdiction serait maintenue jusqu'au 30 juin 2022, conférant ainsi jusqu'à cette date aux preneurs pour apurer leurs arriérés de loyers échus pendant l'état de crise.

**En bref**

La Chambre de Commerce :

- rappelle qu'à ses yeux, le mécanisme à privilégier par le législateur pour soulager les preneurs en ces temps difficiles tout en préservant les intérêts des bailleurs, devrait plutôt être celui de l'incitatif fiscal afin d'encourager les bailleurs à faire preuve de solidarité et à accorder des réductions, voire des exonérations de loyers pendant l'état de crise, en contrepartie d'une déductibilité fiscale des loyers non-perçus.
- insiste pour que toute interaction et contradiction éventuelle entre la Proposition de loi sous avis et la proposition de loi n°7551 soit évitée en délimitant clairement le champ d'application de la présente Proposition au seul bail à usage d'habitation.

\*

## CONSIDERATIONS GENERALES

La Chambre de Commerce comprend et soutient les objectifs de solidarité et de support mutuel évoqués à l'appui de la présente Proposition de loi en ces temps de crise.

Cependant, comme d'ores et déjà évoqué dans son avis 8 mai 2020 relatif à la proposition de loi n°7551<sup>1</sup>, la Chambre de Commerce rappelle que les propositions visant à suspendre l'obligation de paiement des loyers pendant l'état de crise consistent *in fine* qu'à décaler dans le temps une obligation de paiement et à faire supporter pendant cette période les risques et charges afférentes sur les bailleurs, transférant ainsi les éventuelles difficultés du preneur vers le bailleur.

La Chambre de Commerce souligne également qu'il ne faut pas perdre de vue l'effet domino que peuvent avoir les difficultés rencontrées par les preneurs sur les bailleurs, qui peuvent par voie de conséquence eux aussi se retrouver en difficulté pour faire face à leurs charges fixes, telles qu'un remboursement de prêt.

**La Chambre de Commerce rappelle par conséquent qu'à ses yeux, le mécanisme à privilégier par le législateur pour soulager les preneurs en ces temps difficiles tout en préservant les intérêts des bailleurs, devrait plutôt être celui de l'incitatif fiscal, tel qu'également prévu par la proposition de loi n°7551, ceci afin d'inciter les bailleurs à faire preuve de solidarité et à accorder des réductions, voire des exonérations de loyers, pendant l'état de crise en contrepartie d'une déductibilité fiscale des loyers non-perçus.**

En outre, la Chambre de Commerce relève une incertitude quant au champ d'application de la présente Proposition de loi.

En effet, le dispositif prévu par l'article unique de la Proposition a vocation à s'appliquer à tous les baux, bail à loyer, bail à usage d'habitation et, en vertu du paragraphe 3 de la Proposition, au bail à ferme.

La Chambre de Commerce relève à ce titre, à l'instar du Conseil d'Etat dans son avis du 12 mai 2020, que la notion de « bail à loyer » est relativement large et ne se limite pas au seul bail à usage d'habitation.

L'article 1711 du Code civil définit ainsi le bail à loyer comme étant « *le louage de maisons et celui de meubles* ». Il s'agit dès lors d'une notion très large qui inclut certes le bail à usage d'habitation, mais qui peut également inclure les baux portant sur des locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal.

**La Chambre de Commerce insiste par conséquent pour que cette situation soit clarifiée et que toute interaction et contradiction éventuelle entre cette Proposition de loi et la proposition de loi n°7551 soit évitée en délimitant clairement le champ d'application de la présente Proposition au seul bail à usage d'habitation.**

Finalement, la Chambre de Commerce souligne encore le caractère extrêmement vague et imprécis de la condition prévue pour pouvoir bénéficier de la suspension de l'obligation de paiement du loyer, selon laquelle « *ce non-paiement est lié directement aux conséquences de la pandémie de Covid-19* ». La Chambre de Commerce considère que le caractère imprécis de cette condition pourrait engendrer des difficultés d'application et être source d'insécurité juridique.

\*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut pas approuver la proposition de loi sous avis.

---

1 Proposition de loi n°7551 portant suspension pendant la durée de l'état de crise des loyers relatifs aux baux commerciaux et à usage professionnel et modifiant la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu – Lien vers le dossier parlementaire

7549/03

N° 7549<sup>3</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

**PROPOSITION DE LOI****instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer  
dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES**

(28.5.2020)

Par lettre en date du 11 mai 2020, Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle la proposition de loi sous rubrique.

**1. L'objet de la proposition de loi**

1. Étant donné que la crise actuelle du COVID-19 et la crise économique et sociale qui en résulte ont des répercussions importantes sur la situation financière des locataires et que, en conséquence, certains locataires risquent de perdre l'accès aux moyens financiers nécessaires pour continuer le paiement régulier de leur loyer, le député Sven Clement propose d'instituer certaines dispositions transitoires concernant les baux à loyer.

2. La proposition de loi ici sous avis vise notamment une exclusion temporaire des résiliations unilatérales de la part du bailleur du contrat de bail sous condition que le locataire puisse faire preuve qu'il a été affecté directement au niveau financier par la pandémie COVID-19. Le non-paiement du loyer doit être lié directement aux conséquences de la crise sanitaire.

3. La présente proposition de loi vise à la fois les baux à loyer à usage d'habitation et les baux à loyer ferme. (L'avis qui suit est centré principalement sur les observations de notre Chambre en relation avec les baux à loyer à usage d'habitation.)

4. Les dispositions de la présente proposition de loi sont limitées dans le temps. Seules les résiliations d'un bail à loyer ou d'un bail à usage d'habitation dues au non-paiement d'un loyer dans la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 et le 30 juin 2020 sont visées. Tout autre droit de résiliation est maintenu.

**2. La législation actuelle**

5. Vu que le Grand-Duché se trouve actuellement en état de crise et vu les répercussions sanitaires, économiques et sociales de la pandémie du COVID-19, le gouvernement a déjà pris certaines dispositions en matière de protection des locataires qui se trouvent souvent parmi les personnes les plus vulnérables.

6. Dans ce contexte, le règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines modalités procédurales a introduit, entre outre, une suspension temporaire des déguerpissements en matière de bail à usage d'habitation au long de la crise sanitaire.

7. Afin de répondre aux restrictions économiques auxquelles sont confrontés les locataires pendant l'état de crise et le confinement, le gouvernement a pris certaines mesures en matière de subventions étatiques afin que tout locataire ait les moyens financiers nécessaires pour continuer à payer son loyer.

8. Ainsi, le règlement grand-ducal du 27 mars 2020 modifiant le règlement grand-ducal modifié fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a adapté trois tableaux (Annexe I, II et III du règlement) qui définissent les seuils de faible revenu des bénéficiaires potentiels de la subvention de loyer, le tableau du barème des loyers de référence, ainsi que le tableau des montants plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition du ménage. Notre Chambre prendra position par rapport à la réforme de la subvention de loyer dans le contexte d'un avis séparé.

### **3. Les observations de la Chambre des salariés**

#### ***3.1. L'insuffisance d'une simple suspension des déguerpissements ordonnées en matière de bail à usage d'habitation***

9. En raison de la crise sanitaire dont on ne connaît pour le moment ni la durée, ni l'envergure des conséquences économiques et sociales, un bon nombre de salariés ont perdu ou perdront dans le futur proche une partie essentielle de leur revenu à cause du chômage partiel ou de la perte de leur emploi.

10. Aux yeux de notre Chambre, il est probable qu'en conséquence, certains ménages ne seront plus aptes à payer leur loyer et ceci même en prenant en compte les autres initiatives du gouvernement en matière de logement (subventions de loyer, etc.). Ces personnes risqueront une résiliation de leur bail à usage d'habitation de la part du propriétaire à cause du non-paiement du loyer.

11. Si les déguerpissements sont temporairement suspendus, il n'est prévu pour le moment aucune interdiction des résiliations de contrats de bail à usage d'habitation pendant la crise du COVID-19.

12. Cependant, d'autres pays européens, dont notamment l'Allemagne, ont instauré l'interdiction de telles résiliations afin de protéger les locataires qui sont, dans le cas du Luxembourg, souvent parmi les personnes les plus vulnérables en ce qui concerne le marché immobilier luxembourgeois, qui est marqué par une demande qui dépasse amplement l'offre et sur lequel les propriétaires se trouvent généralement en position de force.

13. Tandis que notre Chambre salue généralement l'approche du gouvernement qui essaye plutôt d'assurer que tout locataire ait les moyens financiers nécessaires (en partie grâce à des subventions étatiques) pour continuer à payer son loyer, notre Chambre n'est pas convaincue que les décisions prises pour le moment, dont, notamment, la réforme de la subvention de loyer, soient suffisantes pour assurer la liquidité des locataires sur un marché locatif qui était déjà marqué avant le début de la crise sanitaire par des loyers excessifs qui consomment une partie importante du revenu disponible des ménages.

14. Afin d'éviter que certains ménages moins aisés ne soient plus à même de payer leur loyer, tout résiliation d'un contrat de bail à usage d'habitation pour raison de non-paiement du loyer pendant la crise sanitaire devrait être interdite sous condition que le locataire fasse preuve du fait qu'il a perdu une partie essentielle de son revenu à cause de la crise sanitaire.

15. Tandis que le gouvernement a suspendu temporairement les déguerpissements, il y existe aucune législation qui empêche les propriétaires à résilier les contrats de bail dans le cas du non-paiement du loyer à cause de la crise du Coronavirus, dont les cas risquent de se multiplier si la crise sanitaire, et par conséquent la crise économique, perdurent.

16. Même si la suspension des déguerpissements rallonge le moment de la mise à rue, cela n'empêche pas que des ménages moins aisés se retrouvent à la rue une fois que l'état de crise (ou les délais prévus par les règlements) sera arrivé à sa fin et que la suspension temporaire sera abolie.

17. On pourrait dans ce cadre suivre l'exemple du gouvernement fédéral allemand qui a agi rapidement et qui a introduit une loi qui suspend pour la durée de la crise sanitaire la résiliation des contrats de bail à usage d'habitation en raison de retards de paiement causés par la pandémie de COVID-19.



18. Aux yeux de notre Chambre, la seule suspension des déguerpissements n'est pas suffisante pour protéger les locataires d'une manière adéquate. Tout au contraire, une série de mesures supplémentaires devraient être envisagées par le gouvernement, dont la suspension des résiliations de baux à usage d'habitation pendant la crise sanitaire.

19. En plus, il est évident que pour le moment, ni l'évolution future de la crise sanitaire, ni la durée et l'envergure finales des répercussions économiques – augmentation du taux de chômage, déclin du pouvoir d'achat, succès de la relance économique – sont connues.

20. Par conséquent, la période prévue par l'auteur de la proposition de loi ici sous avis n'est pas suffisante. Les locataires vont souffrir des conséquences économiques de la crise sanitaire au moins à moyen terme, et devraient ainsi être protégés au-delà du 30 juin 2020.

#### 4. Conclusion

21. En conclusion, la Chambre des salariés soutient pleinement la proposition de loi ici sous avis. La crise sanitaire du COVID-19 a des répercussions importantes sur le revenu d'un bon nombre de ménages, qui risquent, en raison du coût important du logement, de ne plus être apte à payer leur loyer ce qui pourrait conduire à la résiliation de leur contrat de bail à usage d'habitation. Les ménages concernés sont nullement responsables pour cette crise économique et devraient, en conséquence, être protégés par le législateur des conséquences que celle-ci pourrait avoir sur leur accès au droit au logement.

22. Ainsi, notre Chambre souscrit à une suspension temporaire des résiliations de baux selon les modalités telles que prévues dans la proposition de loi sous rubrique. **En plus, la CSL est d'avis qu'il est évident que cette suspension devrait perdurer bien au-delà de la crise sanitaire, comme il est indéniable que les effets économiques et, notamment, le déclin du pouvoir d'achat d'une partie des locataires, perdureront pendant les mois qui suivent.**

Luxembourg, le 28 mai 2020

*Pour la Chambre des salariés,*

*Le Directeur,*  
Sylvain HOFFMANN

*La Présidente,*  
Nora BACK

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7549/04, 7551/04, 7552/02, 7553/04,  
7554/04, 7556/04

**N° 7549<sup>4</sup>**

**N° 7551<sup>4</sup>**

**N° 7552<sup>2</sup>**

**N° 7553<sup>4</sup>**

**N° 7554<sup>4</sup>**

**N° 7556<sup>4</sup>**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

---

**PROPOSITION DE LOI**

**instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer  
dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19**

**PROPOSITION DE LOI**

**portant suspension pendant la durée de l'état de crise des  
loyers relatifs aux baux commerciaux et à usage profes-  
sionnel et modifiant la loi modifiée du 4 décembre 1967  
concernant l'impôt sur le revenu**

**PROPOSITION DE LOI**

**ayant pour objet de déclarer irrecevable pendant la durée de  
l'état de crise et les deux mois qui suivent, les demandes en  
faillite sur assignation à l'égard des entreprises en difficultés  
financières en raison de la pandémie du COVID-19**

**PROPOSITION DE LOI**

**portant introduction d'une indemnité d'urgence certifiée  
en faveur des micro-entreprises et indépendants dans  
le cadre de la pandémie du Covid-19**

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant la loi modifiée du 4 décembre 1967  
concernant l'impôt sur le revenu**

# PROPOSITION DE LOI

## instituant des dispositions transitoires concernant les contrats de crédits à la consommation dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19

\* \* \*

### SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Prise de position du Gouvernement</i>	
1) Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (18.8.2020) .....	2
2) Prise de position du Gouvernement (11.5.2020) .....	2

\*

### DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES

(18.8.2020)

Monsieur le Président,

À la demande du Premier Ministre, Ministre d'État, j'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe la prise de position du Gouvernement à l'égard des propositions de loi sous rubrique.

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

*Pour le Premier Ministre,  
Ministre d'État*

*Le Ministre aux Relations  
avec le Parlement,*

Marc HANSEN

\*

### PRISE DE POSITION DU GOUVERNEMENT

(11.5.2020)

Les six propositions de loi ont toutes perdues de leur actualité alors que le Gouvernement a entre-temps adopté tout un éventail d'initiatives et de mesures sinon identiques pour tout le moins similaires quant à leurs effets à celles proposées par leurs auteurs respectifs.

Citons à titre d'exemple :

- l'indemnité d'urgence pour indépendants,
- l'aide financière directe non-remboursable et défiscalisée,
- la subvention en capital sous forme d'une avance remboursable pour les entreprises en difficultés financières,
- la procédure accélérée en matière de chômage partiel,
- les reports de paiement en matière fiscale et de cotisations sociales,
- la suspension des délais juridictionnels et autres,
- le moratoire accordé par certaines banques sur le remboursement des prêts existants,
- l'assouplissement des conditions de remboursement des prêts et crédits SNCI,
- le remboursement anticipé de la TVA,

- l’annulation des avances fiscales pour les deux premiers trimestres,
- les délais de paiement d’échéances fiscales de 4 mois,
- les mesures pour indépendants au niveau du paiement des cotisations sociales,
- ... .

En ce qui concerne la proposition de loi instituant des dispositions transitoires concernant les contrats de crédits à la consommation dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19 (n° doc. parl. : 7556), l’auteur propose un cadre légal qui permette d’échelonner le paiement des intérêts débiteurs et de la dette de trois mois au profit des personnes physiques, ménages et micro-entreprises ayant subi des difficultés de remboursement de leurs crédits en raison du Covid-19. Comme le mécanisme préconisé entend intervenir, en les régulant, les effets d’un lien contractuel de droit privé dûment instauré, qui de surcroît nécessite un accord entre parties pour la mise en oeuvre de cet échelonnement, le Gouvernement, tout en n’étant pas persuadé de la plus-value qu’apporterait un tel dispositif légal, préfère laisser ce type d’arrangement aux parties et renvoie notamment au moratoire accordé par certaines banques de la place financière.

En ce qui concerne la proposition de loi ayant pour objet de déclarer irrecevable pendant la durée de l’état de crise et les deux mois qui suivent, les demandes en faillite sur assignation à l’égard des entreprises en difficultés financières en raison de la pandémie du COVID-19 (n° doc. parl. : 7552), le Gouvernement prend note que les auteurs veulent prolonger de deux mois les mesures réglementaires arrêtées par règlement grand-ducal en ce qui concerne le droit de la faillite pendant la crise. Étant donné qu’entretemps que le Gouvernement a su déployer un important dispositif d’aides financières aux entreprises ayant pour finalité de pérenniser leurs activités et leur éviter de devoir procéder au dépôt de bilan, le Gouvernement ne partage pas la démarche des auteurs. En effet, la suspension d’un délai, fut-elle de trois mois en tout, ne permet pas de résoudre le problème de liquidité apparent en temps de crise qui est supposé à la base de la menace de tomber en faillite.

En ce qui concerne la proposition de loi modifiant la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l’impôt sur le revenu (n° doc. parl. : 7554) qui vise un allègement fiscal au profit des entreprises de moins de dix salariés, le Gouvernement permet de renvoyer à son programme de stabilisation de l’économie spécialement dédié à limiter les effets de la crise du Covid-19 en venant en aide aux entreprises par des aides financières directes non-imposables. Partant, le Gouvernement ne partage pas la démarche des auteurs.

La proposition de loi instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19 (n° doc. parl. : 7549), ainsi que la proposition de loi portant suspension pendant la durée de l’état de crise des loyers relatifs aux baux commerciaux et à usage professionnel et modifiant la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l’impôt sur le revenu (n° doc. parl. : 7551), tendent, pour la première, à interdire toute résiliation par le bailleur d’un bail d’habitation ou à ferme pour non-paiement du loyer pendant la crise et, pour la seconde, à suspendre le paiement des loyers commerciaux et à usage professionnel pendant les mois de crise. Le Gouvernement rappelle que contrairement aux auteurs, le choix politique qu’il a adopté face au paiement des loyers pendant la crise est de favoriser et de soutenir par préférence l’arrangement entre parties au contrat, ainsi que la mise en place de régimes d’aides financières dédiées au paiement des frais courants dont les loyers plutôt que de décaler simplement le problème vers l’après crise sans pour autant régler le problème au niveau des revenus de remplacement.

La proposition de loi portant introduction d’une indemnité d’urgence certifiée en faveur des micro-entreprises et indépendants dans le cadre de la pandémie du Covid-19 (n° doc. parl. : 7553) de 5.000, respectivement 3.000 euros avec renouvellement automatique en cas continuation de la crise en mai et juin 2020, cadre avec le régime d’aides financières mis place depuis par le Gouvernement de sorte que le dispositif a perdu son actualité.

Luxembourg, le 11 mai 2020

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7549/05



**N° 7549<sup>5</sup>**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2021-2022

---

**PROPOSITION DE LOI**

**instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer  
dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19**

\* \* \*

**RETRAIT DU ROLE DES AFFAIRES DE LA  
CHAMBRE DES DEPUTES**

**DEPECHE DE MONSIEUR SVEN CLEMENT  
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(14.10.2021)

Här President,

Den 2ten Abrëll 2020 hat ech d'Chance eng Proposition de loi ze deposéieren. Bei dëser Proposition goug et drëms, ze verhënneren, dass Locataire während der Covid Kris hire Bail vun hirem Proprietär gekënnegt kréien.

Dës Proposition de loi war baséiert op engem, fir d'Piraten urgente Besoin, fir d'Locataire an der Covid Kris ze schützen. Doduerch, dass d'Regierung dës Propos zu engem gewëssen Deel d'lescht Joer selwer ëmgësat hat an d'sanitär Kris sech elo lues awer sécher op een Enn beweegt, informéieren ech de President, esou wéi den Artikel 65 vum Reglement vun der Chamber et virgesäit, dass ech d'Proposition de loi 7549 zréck zéien.

An déiwem Respekt,

CLEMENT Sven  
*Député*

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau





## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 28 mai 2020

La réunion a eu lieu en visioconférence

#### Ordre du jour :

1. 7598 **Projet de loi portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**
  - Désignation d'un rapporteur / d'une rapportrice
  - Présentation du projet de loi
  
2. **Etude de faisabilité en vue de la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région**
  - Suites à donner au rapport du LISER
  
3. 7257 **Proposition 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 - Auteurs : M. Marc Baum, M. David Wagner**
  - Désignation d'un rapporteur
  - Présentation de la proposition de loi
  
4. 7549 **Proposition de loi instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19 - Auteur : M. Sven Clement**
  - Désignation d'un rapporteur
  - Présentation de la proposition de loi et de l'avis du Conseil d'Etat du 12 mai 2020
  
5. **Divers**

\*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. David Wagner, M. Michel Wolter remplaçant M. Félix Eischen

M. Sven Clement remplaçant M. Marc Goergen

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. Félix Eischen, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Marc Baum, Co-auteur de la proposition de loi 7257

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

**1. 7598 Projet de loi portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

**a) Désignation d'un rapporteur / d'une rapportrice**

Mme la Présidente de la Commission du Logement est désignée rapportrice du projet de loi sous rubrique.

**b) Présentation du projet de loi**

Le projet de loi 7598 a pour objet d'interdire toute augmentation de loyer d'un bail à usage d'habitation à partir de la fin de l'état de crise, tel que déclaré par le règlement grand-ducal modifié du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 et prorogé par la loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre Covid-19, et jusqu'au 31 décembre 2020, en dérogeant ainsi à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

En parallèle, le Gouvernement, avec l'aide du LISER, entreprend une étude pour analyser l'évolution de l'effort économique - logement des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018. L'étude devrait être présentée au cours des semaines prochaines. M. le Ministre confirme que le Gouvernement surveillera de près l'évolution de la situation économique.

M. le Ministre ajoute que l'idée d'un gel temporaire des hausses de loyer a été discutée avec les partenaires sociaux.

## 2. Etude de faisabilité en vue de la création d'un Observatoire Transfrontalier du Logement dans la Grande Région

### - Suite à donner au rapport du LISER

Mme la Présidente rappelle brièvement les trois scénarios proposés dans le contexte de l'étude du LISER qui a été présentée à la Commission du Logement le 14 mai dernier. Il s'agit des trois scénarios suivants :

- ❖ Scénario 1: études transfrontalières au sein de l'Observatoire de l'habitat
- ❖ Scénario 2: mise en œuvre d'un projet INTERREG Grande Région
- ❖ Scénario 3: création d'une nouvelle structure d'observation dans la Grande Région.

M. le Ministre informe que la préférence du Ministère irait en faveur de la proposition accordant au LISER la tâche d'approfondir le sujet et de mettre le cas échéant en place les démarches nécessaires en vue d'un projet Interreg.

Il incombera donc au IPR de se prononcer sur une mise en œuvre éventuelle d'un projet INTERREG.

L'orateur rappelle que toute poursuite d'une des pistes élaborées, nécessitera des ressources.

### Discussion

M. Marc Lies (CSV), tout en reconnaissant l'utilité de l'analyse de la situation du logement dans la Grande Région, il faudrait néanmoins fixer des finalités et objectifs précis.

Mme la Présidente soulève plusieurs aspects intéressants, comme

- les raisons qui amènent les gens à se loger de l'autre côté de la frontière avec le pays voisin ;
- une analyse des logements disponibles, récolter les « best practices » ;
- une harmonisation des données statistiques disponibles.

Mme la Présidente demande l'avis des membres de la commission sur les démarches pour faire entendre l'avis de la Commission du Logement.

M. Di Bartolomeo est d'accord quant à la nécessité de disposer de chiffres fiables. Alors qu'il y a pénurie de logements et de terrains dans un pays, les prix explosent dans certaines communes de la Grande Région, alors que d'autres régions seraient ravies de pouvoir rénover et réaffecter des bâtiments vides.

Il serait, de l'avis de l'orateur, également élémentaire que soient échangées et analysées les réponses et / ou stratégies que les communes ou régions ont développées pour faire face à leur situation spécifique.

La Chambre des Députés est l'initiateur de l'étude de faisabilité. Au sein du CPI a été adoptée le 3 septembre 2018<sup>1</sup> une recommandation au sujet de la problématique du logement dans la Grande Région. Le Conseil Parlementaire Interrégional, y « Recommande, suite à la

---

<sup>1</sup> [http://www.cpi-ipr.com/Uploads/Recommandations/203\\_1\\_Recommandation%20au%20sujet%20de%20la%20probl%C3%A9matique%20du%20logement%20dans%20la%20Grande%20R%C3%A9gion.pdf](http://www.cpi-ipr.com/Uploads/Recommandations/203_1_Recommandation%20au%20sujet%20de%20la%20probl%C3%A9matique%20du%20logement%20dans%20la%20Grande%20R%C3%A9gion.pdf)

conférence relative au logement organisée par la Présidence luxembourgeoise du CPI en date du 20 octobre 2017 à Luxembourg / Kirchberg :

1. de renforcer la coopération transfrontalière des acteurs spécialisés dans l'analyse de la situation du logement dans les différentes parties de la Grande Région, en vue d'aboutir à terme à la constitution en réseau d'un Observatoire du logement de la Grande Région ;
2. d'aboutir à une politique du logement intégrée au mieux dans un système d'économie circulaire et adaptée aux besoins sociaux et aux modes de vies contemporains, en mettant l'accent sur le développement d'une mixité fonctionnelle entre les lieux de résidence, de vie, de commerce, de travail et de récréation ;
3. d'insister, lors de la réalisation de nouveaux projets, sur l'intégration conséquente des services à la personne et sur la maintenance de la mixité sociale, facteurs clés qui permettront d'éviter une spécialisation socio-spatiale de la population ;
4. d'insister sur le fait que le développement des infrastructures et du logement ne peut pas se faire au détriment de la préservation de la qualité de vie et de la qualité paysagère ainsi que des caractéristiques environnementales qui constituent les attractivités principales de la Grande Région;
5. de favoriser une réduction de la part des déplacements individuels motorisés, qui passe par un double processus d'élaboration de solutions innovantes et efficaces relatives à la mobilité (transport multimodal, télétravail, billettique commune, harmonisation des horaires des transports, etc.) et de densification du tissu urbain ;
6. de promouvoir, au sein des villes, une politique de logement durable au sein d'environnements urbains intelligents (efficacité énergétique des logements, détection des fuites d'eau, suivi en ligne de la qualité de l'air, prévention locale et recyclage des déchets, gestion intelligente des eaux pluviales, gestion intelligente de l'énergie, compteurs intelligents, e-mobilité, bâtiments verts, inclusion numérique, etc.) ;
7. de promouvoir des modes de construction permettant de suivre les évolutions technologiques rapides en matière d'économies d'énergie et d'énergies renouvelables ;
8. de veiller à s'attarder moins sur les évolutions conjoncturelles à court terme et d'adopter une vision plus structurelle de la situation afin d'appréhender les mutations importantes en matière de modes de vie contemporains, y compris à travers un meilleur dialogue avec les communes frontalières de la Grande Région ;
9. d'examiner, compte tenu de la pénurie de terrains publics, la possibilité d'une hybridation renforcée des solutions, passant notamment par l'incorporation des acteurs privés dans la création de logements abordables.

(Le Conseil Parlementaire Interrégional [a adressé] cette recommandation

- au Conseil Régional du Grand Est
- au Gouvernement de la Communauté Germanophone de Belgique
- au Gouvernement de la Fédération Bruxelles-Wallonie
- au Gouvernement de la Wallonie
- au Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg
- au Gouvernement du Land de Rhénanie-Palatinat
- au Gouvernement du Land de Sarre
- au Secrétariat du Sommet de la Grande Région. »

L'étude de faisabilité a été financée en grande partie par la Chambre des Députés. Les moyens d'action du CPI semblent épuisés. Il faudrait impliquer davantage la Maison de la Grande Région, tout en sachant que la résolution du CPI /IPR existe déjà. M. Di Bartolomeo estime que le 2<sup>e</sup> scénario est bon, tout en sachant que la procédure passant par l'INTERREG est semée d'embûches. Il ne serait cependant pas sage de vouloir réaliser le projet seul. Il faut, aux yeux de l'orateur, établir un réseau entre les structures existantes dans les différentes entités politiques de la Grande Région chargées d'analyser les mêmes problèmes liés au logement transfrontalier.

Il serait par ailleurs important que les conclusions de la Commission du Logement soient transmises à l'IPR /CPI.

M. le Ministre du Logement rappelle que lors du débat du 20 mai dernier sur les inégalités sociales, il avait été décidé d'organiser une réunion jointe entre les Commission de la Famille et la Commission du Logement afin d'analyser l'impact des coûts du logement sur le budget des ménages. M. le Ministre propose de soumettre le projet également à sa collègue, la Ministre de la Famille, qui est aussi en charge de la Grande Région.

L'orateur est d'accord pour dire qu'au vu des moyens limités du LISER, il serait judicieux d'établir des collaborations avec les structures existantes dans la Grande Région.

M. Di Bartolomeo recommande que la Commission du Logement demande au Secrétariat de la délégation luxembourgeoise auprès du CPI / IPR<sup>2</sup> de rassembler les réponses données par les instances auxquelles la résolution de l'IPR/CPI a été adressée.

M. Eicher informe que les activités du CPI / IPR ont pris du retard à cause des mesures d'urgence de la pandémie sanitaire. L'orateur n'est pas sûr que les réserves financières dont dispose l'Interreg soient suffisantes pour mener des enquêtes d'envergure. Qui dirigerait de tels travaux ? Lesquelles des pistes abordées par le Ministre et les experts seraient prioritaires ?

En l'absence de réponses à ces questions, Mme la Présidente propose d'élaborer une motion qu'elle soumettra à l'avis de la Commission du Logement pour avis.

### **3. 7257 Proposition 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. David Wagner est désigné rapporteur de la proposition de loi qu'il a déposée, conjointement avec M. Marc Baum, le 1<sup>er</sup> mars 2018. L'avis du Conseil d'Etat est parvenu à la Chambre des Députés le 28 avril 2020. Trois chambres professionnelles ont également fait connaître leur avis.

---

<sup>2</sup> Membres effectifs : M. le Président de la Chambre des Députés, Fernand Etgen (DP), membre d'office, Mme Adehm, Diane (CSV), M. Baum, Marc (déi Lénk), M. Biancalana, Dan (LSAP), M. Di Bartolomeo, Mars (LSAP), M. Eicher, Emile (CSV), Mme Hartmann, Carole (DP), M. Lamberty, Claude (DP), M. Margue, Charles (déi gréng), M. Roth, Gilles (CSV).



## **b) Présentation de la proposition de loi**

M. David Wagner (déi Lénk) présente la proposition de loi

Face à la pénurie de logements et notamment de logements abordables, la proposition de loi entend agir :

- 1° en introduisant un coefficient de pondération (« valeur de référence du loyer ») destiné à limiter l'incidence des prix d'achat des immeubles de location sur les loyers légalement possibles ;
- 2° en obligeant les bailleurs à inscrire tant le capital investi que la valeur de référence du loyer dans tout nouveau contrat de bail ;
- 3° en introduisant, si un état de crise du logement est constaté, un remboursement obligatoire au locataire de tout loyer perçu dépassant le maximum légalement autorisé ;
- 4° en redéfinissant la notion de « logement de luxe » figurant à la loi modifiée du 21 septembre 2006 ;
- 5° en créant une commission nationale des loyers avec des compétences nationales, notamment pour la collecte de données relatives aux baux d'habitation et pour la fixation subséquente de la « valeur de référence du loyer ».

M le Rapporteur propose que la présentation des avis du Conseil d'Etat et des chambres professionnelles soit reportée à une réunion ultérieure.

## **Discussion**

M. le Ministre du Logement, Henri Kox rappelle la position du Gouvernement du 17 octobre 2019:

Le Gouvernement partage la préoccupation des députés de déi Lénk face au problème de la pénurie de logements à prix abordable. M. le Ministre rappelle que l'accord de coalition 2018-2023 prévoit une refonte de la loi modifiée du 21 septembre sur le bail à usage d'habitation. La législation existante sera notamment revue pour mieux contrôler l'évolution des loyers et pour renforcer le rôle et les compétences des commissions des loyers.

M. le Ministre informe que le Gouvernement a lui-même souhaité se faire une idée précise sur les possibilités du concept de la « valeur de référence régionalisée » dont il est question dans la proposition de loi de déi Lénk. Il est vrai que les députés ou les groupes parlementaires ne disposent pas des moyens pour entreprendre des études statistiques pour évaluer l'impact des frais de logement sur le budget des ménages. L'étude du LISER, sur base de chiffres de 2016 actualisés pourrait être présentée à la commission parlementaire prochainement.

Quant aux critères de salubrité, le Gouvernement a tenu compte de certaines propositions émanant des députés lors de la refonte de la législation.

M. le Ministre se réfère à une documentation de 2006 publiée à l'occasion de la réforme de la législation sur le bail à usage d'habitation dans laquelle il est question de la fixation des loyers.

En ce qui concerne le rôle des commissions des loyers, M. le Ministre est convaincu qu'elles doivent être mieux équipées, mais qu'elles doivent fonctionner au niveau communal ou régional et non pas national. Cependant, le Gouvernement mène encore des réflexions à ce sujet, ensemble avec le Syvicol. Ce volet ne sera donc pas encore pris en considération lors de la réforme de la législation avec laquelle la Chambre sera saisie prochainement.

En ce qui concerne la redéfinition de la notion de « logement de luxe », M. le Ministre renvoie à l'étude qui sera présentée prochainement.

Mme la Présidente de la commission rappelle que la réalité sur le terrain est aujourd'hui telle que les banques demandent une marge de profit de 30% aux promoteurs qui demandent un prêt pour réaliser un projet. Les critères de régionalisation jouent déjà dans les cantons plus éloignés de la capitale. Il semble peu réaliste de prévoir d'autres critères pour limiter le rendement des investissements dans l'immobilier.

Mme la Présidente demande s'il existe des modèles concrets de calcul. M. le Rapporteur renvoie au document parlementaire 7257-0 où les sources ayant servi de base, sont également indiquées. Il rappelle que le Conseil d'Etat a également demandé des détails. Au vu d'ailleurs des oppositions formelles exprimées par la Haute Corporation, M. Wagner informe qu'il souhaite présenter des amendements à la proposition de loi.

M. Marc Lies (CSV) félicite les auteurs de la proposition de loi pour leur initiative et leur travail, leurs réflexions et les propositions émises. Même si les idées sont bonnes, il faut craindre que la mise en place de nouvelles contraintes entraîne au final des hausses supplémentaires au niveau des loyers. Les prix élevés des logements s'expliquent essentiellement par le coût élevé du foncier.

M. Lies rappelle qu'il a également déposé des propositions de loi. Mme la Présidente propose qu'elles soient analysées au cours de la réunion du 11 juin 2020. M. le Ministre confirme que le Gouvernement a examiné les textes et est prêt à les discuter.

Mme Françoise Hetto-Gaasch suggère un gel pur et simple des loyers et des prix des terrains. M. le Ministre renvoie au projet de loi 7598, pour ce qui concerne le gel (temporaire) des loyers. Il est cependant d'avis que le gel des prix s'avère difficile, mais suggère que Mme Hetto ou le groupe CSV dépose une proposition de loi avec des éléments concrets.

#### **4. 7549 Proposition de loi instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19**

##### **a) Désignation d'un rapporteur**

M. Sven Clement (Piraten) est désigné rapporteur de sa proposition de loi.

##### **b) Présentation de la proposition de loi**

La proposition de loi exclut une résiliation unilatérale de la part du bailleur du contrat de bail, dans le cas où le locataire serait, de toute évidence, affecté par la pandémie COVID-19. La présente proposition de loi inclut aussi bien les baux à loyers à usage d'habitation que les baux à ferme et ses dispositions sont limités dans le temps.

Dans le cadre de la pandémie du Covid-19, le déguerpissement est interdit. Cependant, il faut aussi interdire la résiliation du contrat en cas de non-paiement de loyer, avec comme condition de régler la dette en deans les deux ans.

Le Conseil d'Etat a soulevé des problèmes liés à la formulation.

M. le Rapporteur serait d'accord à ce que la mesure soit limitée aux baux à usage d'habitation.

M. le Ministre informe la commission que l'avis du Gouvernement devrait parvenir à la Chambre dans des délais rapprochés. La proposition de loi se réfère à une idée discutée au Bundestag allemand. Or, le marché locatif en Allemagne diffère largement du marché luxembourgeois. Le Gouvernement luxembourgeois a fait le choix de ne pas priver les propriétaires des revenus en provenance des loyers étant donné que ces propriétaires ont aussi des obligations ou dettes à rembourser. L'Etat luxembourgeois a donc fait le choix de prévoir des aides en faveur des ménages et des mesures pour les entreprises afin de les mettre en mesure de payer les salaires, pour éviter que les salariés ne disposent plus de revenu suffisant pour satisfaire à leurs obligations.

Le secteur agricole ne semble pas touché par la problématique.

M. le Rapporteur de la proposition de loi se montre peu surpris de la réaction du ministre. Il confirme que son approche par rapport à un prétendu « équilibre » entre les droits des propriétaires et ceux des locataires diffère largement de celle du Gouvernement. Les « Piraten » ont donc déposé une autre proposition de loi concernant un volet fiscal. L'orateur rappelle que de nombreux ménages et de nombreuses entreprises n'ont pas pu profiter des aides gouvernementales.

## **5. Divers**

M. le Ministre propose que la Commission du Logement se réunisse au moins une fois par semaine afin d'évacuer le plus grand nombre de sujets et de propositions de loi des députés.

Les prochaines réunions le 11 juin 2020 à 10.30 hrs et le 18 juin 2020 à 8 hrs.

Les propositions de loi déposées par M. Lies seront prévues à l'ordre du jour de la réunion du 11 juin 2020, alors que le 18 juin sera présentée la Note du LISER sur les dispositifs de contrôle des loyers.

\* \* \*

Luxembourg, le 14 juin 2020

La Secrétaire-administrateur,  
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,  
Semiray Ahmedova