

N° 5216⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2003-2004

PROJET DE LOI**sur le bail à usage d'habitation principale**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(22.3.2004)

Par sa lettre du 3 octobre 2003, Monsieur le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

*

1. CONSIDERATIONS D'ORDRE GENERALES**1.1. La „pénurie“ de logements: démystification d'un débat**

Le débat autour d'une „pénurie“ de logements a fait couler beaucoup d'encre et a suscité de multiples initiatives de la part du Gouvernement au cours des dernières années. La Chambre des Métiers regrette que ce débat est trop souvent mené sans l'objectivité nécessaire. Ainsi, d'aucuns évoquent une „pénurie“ de logements qui atteindrait entre 30.000 et 40.000 unités, sans pouvoir prouver ni l'origine, ni la réalité de ce chiffre.

De l'avis de la Chambre des Métiers, les discussions autour d'une prétendue pénurie de logements constituent un faux débat, alors qu'on devrait plutôt focaliser la discussion sur une pénurie de logements appropriés, la nature du problème et les pistes de solution étant fondamentalement différentes dans cette dernière optique. Ainsi, et pour illustrer ce propos, la situation d'une personne ne disposant pas de logement (pénurie de logements proprement dite) est-elle une toute autre que la situation d'un couple avec deux enfants habitant un appartement à deux chambres et désireux de trouver un logement plus adapté à ses besoins, comme un appartement à 3 chambres ou une maison unifamiliale.

Pour ces raisons, il convient de focaliser le débat sur la réalité ou non, et le cas échéant l'ampleur, d'une pénurie de logements appropriés, bien que cette notion d'„approprié“ comporte un degré plus ou moins élevé de subjectivité. On peut par exemple partir de l'hypothèse qu'une grande partie de citoyens, si pas la majorité, préférerait habiter une maison unifamiliale plutôt qu'un appartement, sans que cette première forme de logement ne soit nécessairement adaptée à leurs besoins. Il s'agit donc d'un débat plus complexe que ne le laissent entrevoir certaines discussions passionnées menées en public. En pratique, il s'agira de faire la part entre un logement adapté au besoin d'un ménage et les aspirations de ce ménage en termes de logement, ces dernières se situant dans bien des cas au-delà des besoins réels.

Par conséquent, le phénomène de la pénurie de logements appropriés est à étudier dans toute sa complexité, puisque comportant de multiples facettes.

La Chambre des Métiers partage entièrement le point de vue du Conseil économique et social (CES) qui estime que „si le terme de pénurie a été utilisé au début des années 1990, il faut se poser la question de savoir si cette notion, dans sa conception purement quantitative, est toujours appropriée à l'heure actuelle. Pour le CES, la question se pose plutôt de savoir si tous les ménages sont logés en fonction de leurs besoins réels.“¹

¹ Conseil économique et social; Les problèmes liés au logement (7 juillet 1999); p. 15

En vue d'estimer l'étendue de la pénurie de logements appropriés, il convient de prendre comme référence la surface minimale du logement requise pour pouvoir vivre dans des conditions décentes, qui est fonction de la taille du ménage. L'étude LIP se base sur une surface minimale d'habitation de 15 m² par personne, de 10 m² pour surface de circulation par logement et de 10m² pour cuisine et salle de bains².

Surfaces minimales d'habitation

<i>taille du ménage (en personnes)</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>	<i>10 et plus</i>
surface minimum (en m ²)	35	50	65	80	95	110	125	140	155	170

Source: Etude LIP

Le tableau ci-dessous reprend le nombre de ménages selon la surface du logement et la taille du ménage. De ce fait, on peut déterminer, par référence aux surfaces minimales d'habitation, le nombre de ménages vivant dans un logement qui n'est manifestement pas approprié à leurs besoins en termes de surface. En prenant par exemple la classe de moins de 50 m² de surface on s'aperçoit que ce type de logements ne convient pas à un ménage comptant deux personnes ou plus, du fait qu'un ménage composé de deux personnes aura besoin d'au moins 50 m² de surface.

Selon le recensement de la population 2001 effectué par le Statec pour cette classe de surface, 2.469 ménages habitaient un logement non adapté à leurs besoins. En procédant de la sorte pour l'ensemble des classes on arrive à une pénurie de logements appropriés qui touchaient en 2001 2.962 ménages, représentant 6.405 personnes.

Nombre de ménages qui ne vivent manifestement pas dans un logement approprié (en souligné)

<i>Nombre de ...</i>	<i>ménages</i>	<i>< 50m2</i>	<i>50-99m2</i>	<i>100-149m2</i>	<i>>= 150m2</i>	<i>sans indications</i>
ménages	169.198	9.262	46.763	53.516	44.216	15.441
occupants						
1	49.006	6.793	19.271	11.275	5.240	6.427
2	48.005	<u>1.540</u>	14.420	17.432	11.361	3.252
3	28.930	<u>523</u>	6.793	10.437	9.031	2.146
4	27.996	<u>290</u>	4.398	9.774	11.414	2.120
5	10.809	<u>88</u>	1.424	3.339	4.999	959
6	3.338	<u>26</u>	<u>364</u>	943	1.631	374
7	745	<u>0</u>	<u>66</u>	216	354	109
8	240	<u>2</u>	<u>20</u>	64	127	27
9	76	<u>0</u>	<u>4</u>	<u>21</u>	37	14
10 et plus	53	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>15</u>	22	13
pénurie	2.962	2.469	457	36	0	0
total d'occupants	426.259	13.214	96.074	141.269	139.559	36.143

Source: STATEC (recensement du 15 février 2001)

1.2. Les moyens d'intervention étatiques sur le marché du logement

En vue de pallier cette pénurie de logements appropriés, les autorités publiques ont le choix entre trois types de stratégies:

- agir du côté de la demande de logements, à travers l'attribution d'aides étatiques sous forme de subventions, bonifications d'intérêt etc. aux personnes désireuses d'acquérir ou de construire un logement;

² Conseil économique et social; Les problèmes liés au logement (7 juillet 1999); p. 14

- agir du côté de l'offre de logements, en encourageant par exemple, par le biais de la fiscalité, les détenteurs de terrains à bâtir à les vendre et en incitant les investisseurs à investir dans la pierre;
- un mélange des deux politiques citées ci-avant, c'est-à-dire agir aussi bien du côté de l'offre que de la demande.

De l'avis de la Chambre des Métiers, le Gouvernement luxembourgeois a opté pour un „policy mix“ dont les effets secondaires vont cependant, en ce qui concerne certaines des mesures adoptées, à l'encontre de l'esprit (intention/volonté) du législateur. Ainsi, si à première vue l'augmentation des aides directes aux personnes désireuses d'acquérir ou de construire un logement semble être une mesure louable, en ce qu'elle permet à une frange de la population d'accéder à la propriété, d'aucuns prétendent que cette politique de subventionnement aurait également pour effet d'induire des hausses de prix supplémentaires. Ceci nécessitera une nouvelle augmentation des aides afin de suivre l'évolution des prix.

Cette politique risque par conséquent de déboucher sur un cercle vicieux où hausse des aides étatiques et augmentation de prix des terrains à bâtir se renforcent mutuellement.

D'après la Chambre des Métiers, il s'agit cependant d'agir plutôt sur l'offre de terrains à bâtir, une augmentation du nombre de terrains sur le marché conduisant si non à une baisse, du moins à un freinage des prix. C'est dans ce contexte qu'il importe de voir la mesure prise par le Gouvernement en 2002 incitant les propriétaires de terrains à bâtir à les aliéner à travers une imposition atténuée des plus-values réalisées, cette mesure ne revêtant cependant qu'un caractère transitoire³.

Dans ce contexte, la Chambre des Métiers insiste à ce que soit réalisée une étude tendant à analyser au terme de la période de transition les effets de la prédite mesure sur l'offre de terrains à bâtir, afin de guider la future politique à mener en matière de logement. Par ailleurs, la Chambre des Métiers se demande si la lourdeur des procédures d'urbanisme et d'aménagement des communes, tant au niveau central que local, ainsi qu'une certaine inadaptation de ces mêmes procédures aux réalités économiques et sociales actuelles n'ont pas conduit à la raréfaction de la mise sur le marché de terrains et par conséquent à l'explosion des prix des terrains qu'on connaît.

1.3. Le changement de paradigme du Gouvernement en matière de politique de logement

Dans l'accord de coalition du présent Gouvernement, l'accent était clairement mis sur l'accession à la propriété. Celui-ci renseigne en effet que „d'une manière générale, le Gouvernement poursuivra les initiatives étatiques en matière d'accession des particuliers à la propriété, en maintenant les différents moyens d'aide existants et en rendant leur affectation plus judicieuse. (...).

Dans le cadre de la réforme fiscale, l'effort personnel relatif à la constitution du capital de départ en vue de l'accession à la propriété sera encouragé davantage de même que les investissements dans l'acquisition, la rénovation et l'assainissement de logements destinés à l'habitation personnelle.“⁴

Le logement locatif n'y est mentionné qu'en marge, au niveau du dernier alinéa du chapitre où les auteurs du texte en cause se bornent à annoncer que le Gouvernement „stimulera également l'assainissement des logements locatifs en modifiant la loi sur les baux à loyer, entre autres en abandonnant la différenciation entre les immeubles construits avant le 1er septembre 1944 et ceux érigés après cette date“. Ce n'est donc même pas la stimulation de l'investissement dans le logement locatif proprement dit qui est visée, mais le seul assainissement de logements existants.

Sur cette toile de fond, la Chambre des Métiers constate que le Gouvernement a opéré un changement de paradigme dans sa politique du logement.

En effet, si jusqu'à présent la politique du logement était axée sur l'accession des citoyens à la propriété, mis à part le cas particulier du logement social, la nouvelle politique vise à encourager aussi

3 Loi du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation, et portant modification: 1. de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché; 2. de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs; 3. de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu; 4 de la loi modifiée du 12 février 1979 concernant la taxe sur la valeur ajoutée; 5. de la loi modifiée du 6 décembre 1990 portant réforme de certaines dispositions en matière des impôts directs et indirects

4 Déclaration prononcée par Monsieur Jean-Claude Juncker, Premier Ministre d'Etat, le 12 août 1999 à la Chambre des Députés; Mémorial B – No 50; 21 octobre 1999; p. 1051

bien l'accèsion à la propriété que l'investissement dans le logement locatif. De l'avis de la Chambre des Métiers, ce dernier marché mérite également l'attention des pouvoirs publics, en ce qu'il dessert un segment de clientèle bien spécifique:

- d'abord, il existe une demande „délibérée“ pour ce type de logement, par exemple de la part de salariés ou fonctionnaires affectés au Luxembourg pour une durée déterminée ou de la part des jeunes désireux de quitter le foyer parental, mais ne disposant pas (encore) des moyens financiers nécessaires pour acheter ou construire leur propre logement etc.
- ensuite, il y a une demande non „délibérée“ pour ce type de logement, émanant d'une frange de la population qui ne tombe pas sous les critères d'éligibilité du logement social, mais qui ne dispose pas non plus des moyens financiers requis pour accéder à la propriété sur le marché libre.

D'après la Chambre des Métiers, le logement locatif constitue un élément essentiel de l'offre de logements et revêt donc un caractère complémentaire, à côté du logement social et de l'accèsion à la propriété sur le marché „libre“.

Par conséquent, il faudra veiller à assurer un maximum d'incitants pour encourager les investisseurs à placer leurs fonds dans le logement locatif, ceci afin de contrebalancer les inconvénients qu'il comporte et dont question ci-dessous.

1.4. L'investissement dans l'immobilier locatif est en concurrence avec d'autres formes d'investissement

Par le passé, le marché du logement locatif a été quelque peu délaissé par les Gouvernements successifs qui ont manqué de poser le cadre approprié afin de stimuler ce type d'investissement.

Les autorités publiques concèdent que „les mesures fiscales opérées en 1991 en vue d'améliorer la rentabilité de l'investissement dans le logement locatif (majoration du taux d'amortissement, introduction du remboursement de la TVA-Logement) n'ont pas conduit à un succès mesurable.

Au contraire, on a la nette impression que les investisseurs potentiels s'engagent davantage dans l'investissement financier, plus discret et souvent plus rémunérateur, de sorte que de nouvelles actions fiscales sont nécessaires.“⁵

Le CES constatait que „au cours de la période de 1981 à 1990, le nombre total de ces logements (locatifs) s'est rétréci de 10%. La disparition relative de logements locatifs s'explique par des pertes de logements, de réaffectations et des reprises de logements locatifs par les propriétaires“.⁶ De 1991 à 2001, le nombre de logements en propriété a augmenté de 2.165 unités par an, alors que, le nombre de logements locatifs ne monte que de 383 unités en moyenne annuelle.

Ménages selon le régime d'occupation du logement

	<i>total</i>	<i>propriétaire</i>	<i>logé à titre gratuit</i>	<i>locataire</i>	<i>sous-locataire</i>	<i>autre régime</i>
<i>Chiffres absolus</i>						
1981	125.606	75.614	5.421	43.228	754	589
1991	140.074	92.861	5.789	39.502	1.290	632
2001	165.391	114.509	5.120	43.336	1.272	1.154
<i>En %</i>						
1981	100,0	60,2	4,3	34,4	0,6	0,5
1991	100,0	66,3	4,1	28,2	0,9	0,5
2001	100,0	69,2	3,1	26,2	0,8	0,7

Source: STATEC

Le tableau ci-avant, ainsi que le graphique reproduit ci-dessous témoignent parfaitement de la perte de vitesse du logement locatif sur une période de 20 ans: en chiffres absolus le nombre de ces logements revient en 2001 au même niveau qu'en 1981 (!), alors qu'en pourcent la part du logement locatif recule

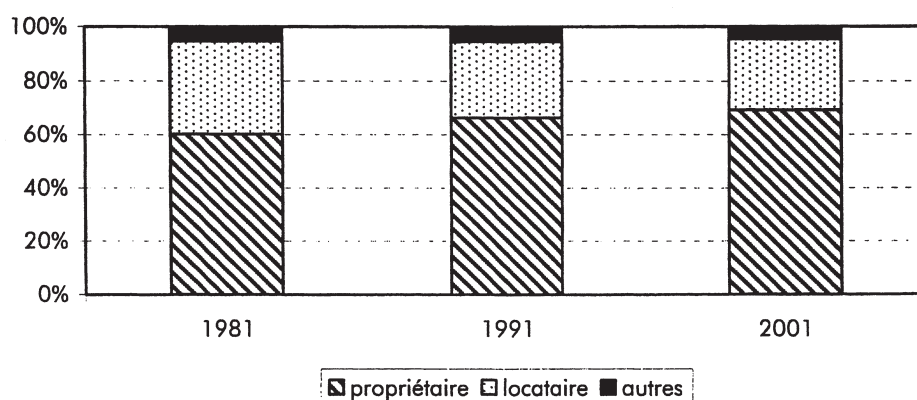
⁵ Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement; Programme d'action „Logement“; novembre 2001; p. 18

⁶ Conseil économique et social; Les problèmes liés au logement (7 juillet 1999); p. 13

progressivement de 34,4% en 1981 à 26,2% en 2001, soit une baisse de 8 points de pourcent. Par contre, le nombre de propriétaires de logements passe de 75.614 à 114.509, la part des propriétaires montant de 60,2% à 69,2%, ce qui correspond à une hausse de 9 points de pourcent.

Ces chiffres contredisent même la thèse d'une aggravation notable de la pénurie de logements qui serait due à un manque flagrant de logements disponibles à des prix abordables.

Ménages (en %) selon le régime d'occupation du logement



D'après la Chambre des Métiers, le marché du logement locatif au Luxembourg est sous-développé en raison du manque d'attractivité qui le caractérise, l'investisseur ayant le choix entre plusieurs formes d'investissement: l'investissement en bourse (actions, titres, ...), l'épargne classique (livret d'épargne, compte à terme, ...) et l'immobilier.

Or, son choix sera déterminé par un certain nombre de critères, parmi lesquels:

- le rendement, c'est-à-dire le retour sur investissement;
- la sécurité qui est surtout fonction de la volatilité de l'investissement;
- le degré de liquidité de l'investissement, c'est-à-dire la facilité avec laquelle les fonds immobilisés pourront être mobilisés;
- les frais accessoires, en d'autres termes les frais initiaux nécessaires pour opérer l'investissement et les coûts tendant à assurer le maintien des revenus.

Face aux diverses alternatives d'investissement, celle du logement locatif était par le passé trop souvent délaissée, même dans un contexte de taux d'intérêts bas et d'une dégringolade des titres cotés en bourse.

La raison ne semble donc pas se situer au niveau du seul rendement – sauf pour les logements construits avant 1944 où le loyer ne peut dépasser un forfait qui ne peut excéder, d'après les dispositions légales en vigueur, 5% du capital investi. Le problème ne se situe pas non plus du côté de la sécurité de l'investissement, le marché immobilier luxembourgeois se situant depuis des décennies sur une courbe ascendante, mesuré en termes de l'évolution des prix des terrains à bâtir. Par contre, le degré de liquidité est très faible comparé aux investissements financiers du fait d'une protection exagérée des locataires.

En pratique, on constate que trop souvent la loi actuelle protège des locataires de mauvaise foi, qui refusent par exemple le paiement du loyer sous de vains prétextes ou le déguerpissement dans des délais raisonnables en prétendant ne pas trouver de logement alternatif. D'autre part, les frais accessoires, liés aux dépenses d'entretien et de rénovation des objets donnés en location, rendent ce genre d'investissement moins intéressant que les investissements financiers pour lesquels ces frais accessoires sont en règle générale beaucoup moindres.

Les inconvénients de l'investissement dans le logement locatif évoqués par la Chambre des Métiers se recoupent d'ailleurs avec ceux formulés par le CES, à savoir:

- „• Contrairement à un placement (qui est remboursé à l'échéance), un immeuble bâti s'use, nécessite donc des réparations, et après la fin de sa vie économique, doit être démoli et reconstruit (...).

- Quoiqu'un revenu d'intérêts soit imposable de la même manière qu'un loyer, il est un fait que beaucoup de placements financiers sont défiscalisés de jure ou de facto, alors que cela n'est pas le cas des immeubles.
- Un placement financier se laisse liquider plus facilement qu'un immeuble et à moindre coût.
- Enfin, un placement financier cause normalement moins de travail, de tracas et de litiges qu'un logement donné en location.⁷

Au vu des considérations qui précèdent la Chambre des Métiers accueille favorablement la réforme de la loi de 1955 dont l'esprit ne tient plus compte de la réalité actuelle. En effet, cette loi reflète la situation d'après-guerre où une grande partie des maisons a été détruite et la pénurie de logements en résultant.

Sur cette toile de fond, il était évident qu'il fallait prendre des mesures tendant à protéger les intérêts des locataires en mettant sous verrou des hausses de loyers exagérées. Les dispositions de la loi de 1955 valables pour une période de pénurie de logements due aux destructions de la seconde guerre mondiale, sont donc depuis longtemps obsolètes, de sorte que la Chambre des Métiers regrette d'avoir dû attendre si longtemps avant qu'une réforme en profondeur de cette loi ne soit entamée.

Elle ne peut qu'approuver les remarques des auteurs du présent projet lorsqu'ils constatent que „face à ce constat et compte tenu du fait que les importants investissements publics dans le logement ne suffisent pas pour combler les déficits actuels en la matière, il est évident qu'une politique du logement ne doit pas se limiter à favoriser principalement voire exclusivement l'accession à la propriété et le subventionnement des promoteurs publics pour la mise à disposition de logements à coût modéré, mais elle doit également stimuler les investissements privés dans le secteur du logement locatif.“⁸

Par conséquent, la Chambre des Métiers constate avec satisfaction que le Gouvernement s'est rendu compte de l'impasse dans laquelle menait la politique du logement des dernières décennies, en avouant le caractère inefficace d'une politique se focalisant sur la seule accession à la propriété et la promotion inconditionnelle du logement social.

1.5. Les points saillants de la réforme de la législation sur les baux à loyer

Il convient de signaler d'emblée que le présent projet intègre la majeure partie des mesures que le Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement avait annoncées en novembre 2001 dans un document intitulé „Programme d'action Logement“. La Chambre des Métiers voudrait dans la suite du présent avis s'attarder aux points-clé de la réforme.

• Abolition de la distinction opérée entre logements construits avant et après le 10 septembre 1944

Dans la loi de 1955, il est distingué entre logements construits avant 1944, dont le loyer est en principe fixé de façon forfaitaire, et les logements construits après 1944, dont le loyer ne peut pas excéder 5% du capital investi.

La Chambre des Métiers soutient vivement cette abolition et l'introduction d'un régime uniforme, alors que la différenciation actuelle, qui avait sa raison d'être dans le contexte de l'après-guerre, ne se justifie plus à notre époque. En effet, le législateur de l'époque avait dans l'esprit, d'un côté, de protéger les locataires contre des loyers excessivement élevés, et, d'un autre côté, d'encourager la construction de nouveaux logements pour maîtriser la pénurie de logements de l'après-guerre. Qui plus est, les dispositions de la loi actuelle ont des effets secondaires lésant et le propriétaire et le locataire, en ce sens que, vu la détermination forfaitaire du loyer, le propriétaire n'est pas incité à procéder à des travaux de rénovation ou d'entretien importants, une situation qui se répercutait évidemment sur la qualité de vie des locataires. Le propriétaire a encore l'alternative d'outrepasser, en cas de silence ou d'accord du locataire, la loi en fixant un loyer au-delà des forfaits ou alors de l'affecter à des fins autres que le logement.

⁷ Conseil économique et social; Les problèmes liés au logement (7 juillet 1999); p. 38

⁸ Projet de loi sur le bail à usage d'habitation principale; Exposé des motifs; 2.2 La politique récente en matière de bail à loyer; p. 6.

D'après la Chambre des Métiers, l'abandon de la différenciation entre logements d'avant-guerre et d'après-guerre permettra de mettre tous les bailleurs de logements de la catégorie moyenne sur un même pied d'égalité. Ils seront dorénavant tous en mesure d'obtenir un loyer en fonction des capitaux réellement investis, ce qui devrait stimuler les investissements dans le secteur locatif, notamment au niveau de la modernisation et de l'assainissement des logements anciens.

• *Nouvelle définition des logements dits de luxe*

La loi de 1955 considère comme logement de luxe les „maisons de maître, villas et appartements avec confort moderne, comprenant, en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins 7 pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage“.⁹

Ce type de logement n'est pas soumis aux dispositions légales relatives à la fixation du loyer, de sorte que le montant du loyer se détermine sur le marché. L'ancienne définition est abandonnée par le présent projet du fait qu'elle est désuète, le nombre de pièces d'un logement n'étant pas décisif dans la détermination du niveau de qualité, mais plutôt l'équipement des diverses pièces. Il se pose dès lors la question sur quel critère devrait se fonder la nouvelle définition dans l'appréciation du caractère luxueux d'un logement. Plusieurs critères peuvent entrer en ligne de compte:

- le prix de construction;
- la qualité et les caractéristiques physiques du logement;
- la date de construction;
- d'autres critères, comme par exemple l'absence de toute aide financière de l'Etat, le prix du terrain par rapport à la construction, ...

Le critère finalement retenu par les auteurs du projet comprend deux variantes du critère-coût. Ainsi, sont dorénavant exclus du champ d'application des dispositions légales sur la fixation du loyer prévues par la loi les logements:

- dont le loyer mensuel est supérieur à 269 €, valeur au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 ou
- dont le capital investi:
 - par m² de surface utile d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 €, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970;
 - par m² de surface utile d'habitation des maisons unifamiliales est supérieur à 450 €, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970.

La Chambre des Métiers approuve la sélection du critère-prix dans l'appréciation du caractère luxueux d'un logement du fait qu'il sera, en pratique, plus facile de contrôler le respect d'un critère quantitatif comme le prix que d'un critère qualitatif comme la qualité d'un logement qui constitue un concept entaché d'une grande subjectivité.

Il demeure toutefois que la détermination d'un certain seuil pour les prix, au-delà duquel un logement sera qualifié de confort moderne non standard, revêt nécessairement un caractère arbitraire. Par conséquent, la Chambre des Métiers est d'avis que, même si le critère du prix est loin d'être parfait, le choix de cette option constitue la meilleure solution envisageable.

• *Réforme des commissions des loyers*

La Chambre des Métiers approuve les modifications prévues par le présent projet et tendant à un regroupement et une professionnalisation de ces commissions. En fait, la plupart des problèmes se posaient dans le cas où une commission d'une commune à taille réduite voire très réduite était saisie d'une affaire de loyer.

Cette commission, indépendamment de la bonne volonté de ses membres, manquait d'expérience en raison de la rare survenance de ces affaires.

⁹ Article 5 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer.

Dans ce contexte, le projet sous avis se propose d'étendre la compétence territoriale des commissions. La Chambre des Métiers est d'avis que cette professionnalisation des commissions de loyer se situe dans l'intérêt tant des propriétaires que des locataires, la commission des loyers n'étant pas une instance juridictionnelle, mais une instance de conciliation. De ce fait, ladite réforme devrait permettre que plus de litiges se termineront par un arrangement au lieu de faire l'objet d'un procès en justice, ce qui aura comme conséquence de décharger les tribunaux.

• *Modification des règles du sursis et du déguerpissement*

La possibilité de demander des sursis en cas de condamnation à déguerpir a été maintenue dans le projet de loi. Ce droit légitime du locataire est dorénavant encadré par un certain nombre de règles précises. Pour bénéficier du sursis, le locataire doit prouver avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement. De même, le projet de loi fixe des limites procédurales respectivement temporelles pour l'introduction d'une demande en sursis ou en prorogation de sursis.

La Chambre des Métiers approuve cette nouvelle approche qui concilie les intérêts des locataires de bonne foi et des bailleurs, susceptibles d'être confrontés à des locataires peu scrupuleux utilisant toutes sortes de moyens dilatoires pour allonger le délai avant qu'il puisse être procédé au déguerpissement.

*

2. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1

Il délimite clairement le champ d'application de la loi, en précisant d'une part qu'elle s'applique exclusivement à la location de logements à usage d'habitation principale à des personnes physiques, et en énumérant d'autre part expressément les logements qui en sont exclus.

La Chambre des Métiers s'interroge sur le bien-fondé du bout de phrase „quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat ...“. Il prête à confusion dans la mesure où il est expressément précisé que la loi ne s'appliquera qu'aux baux à usage d'habitation principale.

La liste des domaines exclus du champ serait à compléter en mentionnant „aux immeubles ou parties d'immeubles affectés à un usage commercial, industriel *ou artisanal*, ou à un service public (...)“.

Ad article 2

Sans observations

Ad article 3

Paragraphe (1):

Dans son avis spécifique consacré aux problèmes liés au logement, le CES „se prononce en faveur du maintien du plafond de rendement annuel du capital investi à 5% et, dans sa grande majorité, pour la mise en place d'incitations fiscales pour accroître le nombre d'investisseurs potentiels vers l'investissement dans le logement locatif (...)“.¹⁰

La Chambre des Métiers se trouve en mesure d'accepter le plafonnement du rendement annuel à 5% du capital investi mais plaide en même temps en faveur de mesures fiscales destinées à augmenter l'attractivité du logement locatif pour des investisseurs potentiels. Dans ce contexte, elle propose les incitants fiscaux suivants:

- prendre comme base d'amortissement le capital investi réévalué selon les dispositions de l'article 3, paragraphe (3) du présent projet. Les éléments du capital investi à prendre en compte seraient le capital engagé dans la construction initiale du logement et dans les travaux d'amélioration, éléments définis aux premier et deuxième tirets du paragraphe (2) de l'article 3 du projet sous avis;
- octroyer des exonérations fiscales partielles pour les revenus provenant de la location d'immeubles nouveaux ou rénovés pendant une durée limitée après l'achèvement du logement, afin de compenser

¹⁰ Conseil économique et social; Les problèmes liés au logement; 7 juillet 1999; p. 79

le traitement fiscal moins favorable de l'investissement immobilier par rapport au placement financier.

Paragraphe (2):

Le paragraphe (2) précise les trois éléments constitutifs du capital investi, à savoir:

- le capital engagé dans la construction initiale du logement et de ses dépendances mis à la disposition du locataire;
- le capital engagé dans les travaux d'amélioration, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- le capital engagé dans le fonds sur lequel l'habitation est sise.

D'après la Chambre des Métiers, il conviendrait, afin d'éviter tout malentendu en ce qui concerne l'étendue du capital engagé dans „la construction initiale du logement et de ses dépendances“, de préciser, comme le fait d'ailleurs le commentaire des articles, que ce capital comprend l'ensemble des frais et coûts générés par la construction de l'immeuble comme, par exemple, les frais d'architecte, d'ingénieur, de promoteur, d'entrepreneur, de notaire ou les frais occasionnés par le prêt contracté auprès d'un institut financier en vue de faire construire l'immeuble. De ce fait, il faudrait modifier le libellé du premier tiret de manière à lui conférer la teneur suivante:

„– dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement. *A cet effet, il y a lieu de tenir compte de l'ensemble des frais et coûts générés par la construction de l'immeuble.*“

Pour des raisons de structuration, la Chambre des Métiers propose de mettre l'actuel troisième tiret qui concerne le fonds sur lequel l'habitation est sise en deuxième place, alors qu'il s'agit dans ce cas également d'un élément de l'investissement initial, tout comme pour la construction initiale.

Paragraphe (3):

Le projet prévoit la réévaluation du capital investi au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer.

La Chambre des Métiers approuve ce mécanisme de réévaluation qui permet de compenser en quelque sorte l'érosion monétaire. Pour des raisons de lisibilité, elle suggère cependant de prévoir au niveau du paragraphe (3) une référence au paragraphe (6) du même article, ce dernier réglant la faculté de l'adaptation biennale du loyer. De ce fait, il faudrait modifier le libellé du paragraphe (3) de manière à lui conférer la teneur suivante:

„Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer, *telle que prévue par le paragraphe (6) du présent article*, par multiplication avec le coefficient (...)“.

Paragraphe (4):

Le paragraphe (4) prévoit le système de la décote qui a pour objectif de tenir compte de la moins-value du logement loué par suite de la vétusté et d'inciter le bailleur à remplir régulièrement son obligation d'entretien.

La Chambre des Métiers approuve le système de la décote en ce qu'il incite le propriétaire à investir dans le logement donné en location qui a atteint un certain âge afin de garantir la qualité de celui-ci. Ce mécanisme assure que le logement soit maintenu en bon état et protège par conséquent le locataire dont la qualité de vie, en matière de logement, est ainsi préservée.

Paragraphe (5):

Le paragraphe (5) règle la procédure à respecter dans le cas où, soit le capital investi ne peut être déterminé sur base de pièces justificatives, soit il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer. Tant le locataire que le bailleur peuvent prendre l'initiative et charger un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi.

La Chambre des Métiers peut marquer son accord avec cette procédure, alors que le présent projet, contrairement à la loi de 1955, ne prévoit plus l'obligation pour le bailleur de saisir d'office la commission des loyers compétente.

Paragraphe (6):

Le présent projet prévoit que le loyer fixé soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

La Chambre des Métiers se doit de constater que la loi de 1955 prévoit une adaptation triennale du loyer. Le CES plaide pour une adaptation annuelle. Or, du fait qu'une adaptation biennale du loyer, telle que prévue par le projet sous avis, cadre avec la mise à jour des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, paragraphe (7) de la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (LIR), la Chambre des Métiers est en mesure d'approuver cette périodicité.

Ad article 4

Le loyer des logements meublés ne peut dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3.

La Chambre des Métiers peut approuver ce principe qui reste d'ailleurs inchangé par rapport à la loi de 1955, mais propose de supprimer le bout de phrase qui prévoit que les logements visés par l'article 1er ne sont pas concernés par la présente disposition. Il paraît en effet superfétatoire de fournir cette précision au niveau de l'article 4, alors que d'office ces types de logements ne tombent pas sous le champ d'application du présent projet. Par conséquent l'article 4 devrait prendre la teneur suivante:

„Le loyer des logements meublés ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer de la valeur du mobilier.“

*Ad article 5**Paragraphe (1):*

Le paragraphe (1) prévoit le principe selon lequel la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer.

La Chambre des Métiers est en mesure d'approuver cette disposition qui demeure inchangée par rapport à la loi de 1955.

Paragraphe (2):

Le paragraphe (2) prévoit le principe de la garantie locative dont le champ d'application est étendu non seulement au paiement du loyer et des dégradations éventuelles des lieux loués, mais également aux autres obligations découlant du contrat de bail. La garantie locative est donc destinée à assurer par exemple le défaut de paiement de charges locatives, la résolution pour inexécution fautive, l'indisponibilité des lieux et le non-respect par le locataire de l'obligation de maintenir le logement en bon état.

Le bailleur ne peut refuser une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

La Chambre des Métiers approuve l'extension de la garantie locative aux „autres obligations découlant du contrat de bail“, en ce sens qu'elle protège mieux que ne le fait la loi de 1955 le bailleur et sa propriété.

Paragraphe (3):

A côté du loyer proprement dit, le bailleur peut mettre à charge du locataire les montants des charges locatives qu'il justifie avoir payés pour le compte du locataire. Il se peut que le bailleur demande dans le contrat de bail le versement d'acomptes pour charges locatives dont le montant dépasse largement les frais réellement exposés par le locataire. Dans ce contexte, le présent projet prévoit la possibilité d'adapter le montant des acomptes en cours du bail.

Au niveau des immeubles soumis au statut de copropriété, il s'est révélé au cours des dernières années que certains locataires exigent un contrôle de toute la comptabilité d'une résidence par un expert pour imposer ainsi au bailleur la preuve de la régularité des paiements effectués au syndicat des copropriétaires. Or, d'après le commentaire des articles, „ces exigences se sont révélées le plus souvent exagérées et de mauvaise foi.“ L'alinéa 5 prévoit que les postes mentionnés dans le décompte des frais approuvés en assemblée générale des copropriétaires sont présumés justifiés et échus. Il s'agit d'une présomption simple qui peut être renversée par la preuve contraire.

La Chambre des Métiers ne peut que saluer les nouvelles règles décrites ci-dessus, en ce qu'elles devraient éviter au bailleur d'encourir des frais qui s'avèrent le plus souvent inutiles.

Paragraphe (4):

Le paragraphe (4) permet une fixation forfaitaire des acomptes sur charges. Ce faisant le présent projet confirme dans un texte légal certaines décisions judiciaires qui ont accepté le montant forfaitaire des avances sur charges. Il prévoit cependant un garde-fou: ainsi, il faut que le forfait corresponde à la consommation et aux charges normales du locataire. La possibilité de l'adapter au cours du bail est donnée.

La Chambre des Métiers se trouve en mesure d'approuver la fixation forfaitaire des acomptes sur charges.

Paragraphe (5):

Les stipulations conventionnelles inscrites dans les baux et destinées à priver d'effet une disposition de la loi sont nulles de plein droit. Il s'agit d'une affirmation du principe selon lequel les loyers des locaux d'habitation ne doivent pas être directement liés aux fluctuations indicielles.

La loi interdit spécialement les clauses de valeur, c'est-à-dire les clauses reflétant l'intention des parties de se reporter, pour la détermination du loyer à payer, à des paramètres extrinsèques.

La Chambre des Métiers se trouve en mesure d'approuver l'interdiction des clauses de valeur du fait que le présent projet prévoit, en son article 3, la possibilité de l'adaptation biennale des loyers sur base des coefficients de réévaluation du capital investi déterminés au niveau de l'article 102 LIR. Ce mécanisme devrait assurer au bailleur un loyer qui tienne compte de l'évolution des prix.

Ad article 6

Le nouvel article 6 définit les „logements avec confort moderne, non standard“, communément appelés „logements de luxe“.

La définition de ceux-ci revêt une importance singulière, alors que les logements de luxe ne tombent pas dans le champ d'application du présent projet. En d'autres termes, les loyers pour ce type de logements sont librement fixés entre parties, selon les principes du marché.

Si cette exclusion des logements de qualité supérieure n'est pas nouvelle, en ce sens qu'elle est déjà ancrée au niveau de l'article 5 de la loi de 1955, c'est la définition même des logements de luxe qui change fondamentalement. Ainsi, la loi actuelle considère comme logements de luxe les „maisons de maître, villas et appartements avec confort moderne, comprenant, en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins 7 pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage.“

Pour la nouvelle définition du logement de luxe, les auteurs du projet retiennent un critère qui comprend deux variantes du critère coût. Ainsi, sont dorénavant exclus du champ d'application des dispositions légales sur la fixation du loyer prévues par la loi les logements:

- dont le loyer mensuel est supérieur à 269 €, valeur au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 ou
- dont le capital investi:
 - par m² de surface utile d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 €, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970;
 - par m² de surface utile d'habitation des maisons unifamiliales est supérieur à 450 €, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970.

La Chambre des Métiers ne peut que saluer l'abandon de l'ancienne définition en ce qu'elle se fonde sur des critères obsolètes et subjectifs. Ainsi, le seul nombre de pièces d'un logement ne saurait-il valoir pour apprécier si un logement constitue un logement de qualité supérieure. De plus, la notion de „confort moderne“ est entachée d'une subjectivité liée au fait que, premièrement, cette notion n'a point la même signification pour tout un chacun et que, deuxièmement cette signification change à travers le temps, en ce sens qu'elle est fonction du progrès technique.

Le logement de luxe sera donc désormais défini par deux seuils, à savoir:

- le loyer mensuel, ou
- le capital investi, c'est-à-dire le coût par m² de surface utile.

Pour déterminer le caractère approprié ou non des seuils susmentionnés, la Chambre des Métiers a analysé une série de données statistiques.

En ce qui concerne le seuil relatif au loyer mensuel, il y a lieu de tirer les conclusions suivantes:

Le présent projet prévoit que si le loyer mensuel est supérieur à 269 € indice 100, la maison ou l'appartement en cause constitue un logement de luxe. En 2001, si l'on se base sur une valeur moyenne de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948 de 626,56 le prédit seuil se situe à 1.685,45 €. Or, le tableau ci-dessous montre qu'en 2001 au maximum 4% des loyers payés par l'ensemble des locataires dépassaient ce seuil.

Pourcentage de ménages privés locataires d'un logement loué vide selon le montant du loyer net (en souligné: les classes de loyers où les loyers dépassent ou sont susceptibles de dépasser le seuil fixé pour le logement de luxe)

Unité: %

	<250	250-499	500-749	750-1.249	1.250-1.749	1.750-1.999	2.000-2.499	>=2.500	sans indications
ménages	13,6	31,6	33,4	14,0	<u>2,5</u>	<u>0,6</u>	<u>0,6</u>	<u>0,3</u>	3,4

Source: STATEC (recensement du 15.2.2001)

La Chambre des Métiers plaide pour la fixation d'un seuil qui soit fonction non pas du loyer mensuel payé pour un logement, mais du loyer par m² de surface habitable en opérant une distinction entre maison unifamiliale et appartement. Il existe en effet des logements de luxe à surface réduite qui en pratique n'excéderaient pas le seuil prévu par le projet sous avis. Dans ce contexte, la Chambre des Métiers, en se basant sur les prix de logements (appartements et maisons) pratiqués sur le marché, propose les seuils suivants:

- 10 € par m² de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, pour les maisons unifamiliales, valeur au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948;
- 12 € par m² de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, pour les logements faisant partie d'une copropriété, valeur au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948.

Pour ce qui concerne le seuil relatif au capital investi, la Chambre des Métiers estime que les seuils prévus par le présent projet sont trop élevés et ne correspondent pas à la réalité actuelle et plaide en faveur des seuils suivants:

- 565 € par m² de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, pour un logement faisant partie d'une copropriété, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970;
- 406 € par m² de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, pour une maison unifamiliale, valeur au nombre 100 de l'indice des prix de la construction en 1970.

La Chambre des Métiers regrette que le présent projet se base pour l'adaptation des paramètres y inscrits sur une multitude d'indices ou coefficients, comme l'indice des prix à la consommation, l'indice des prix à la construction et les coefficients de réévaluation prévus par l'article 102 LIR. Cette façon de procéder complique la tâche du bailleur dans l'adaptation des loyers et ne contribue guère à favoriser la transparence de la législation pour les locataires. Au vu de ces considérations, la Chambre des Métiers se demande si les auteurs du projet sous avis ne devraient se limiter à l'application d'un seul et unique indice ou coefficient.

Ad article 7

Cet article concerne l'organisation des commissions des loyers. Dans l'optique de garantir l'objectivité et le professionnalisme de ces commissions, il fait une distinction entre les communes de 6.000 habitants, qui doivent toutes avoir une commission, et les petites communes de moins de 6.000 habitants, où les commissions sont regroupées pour en diminuer leur nombre.

La Chambre des Métiers approuve cette restructuration dictée par la pratique qui démontre que les petites communes ont très peu ou pas d'affaires, de sorte qu'il ne fait pas de sens d'y maintenir l'obligation de disposer d'une commission.

Les dispositions concernant la formation et la nomination des membres de ces commissions ne donnent pas lieu à des observations particulières.

Ad article 8

Le présent article reprend les grandes lignes de la procédure qui existe à l'heure actuelle avec cependant deux nouveautés.

Il introduit, d'une part, l'obligation pour la partie qui demande une augmentation ou une réduction du loyer de notifier par écrit son intention à l'autre partie sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission; ce n'est que si aucun accord n'a été trouvé que la commission pourra être saisie dans le délai d'un mois.

La Chambre des Métiers approuve cette disposition qui vise à promouvoir la recherche d'un arrangement amiable entre parties et de façon incidente un déchargement des cours et tribunaux.

D'autre part, le délai pour pouvoir saisir la commission est augmenté de 6 mois à 12 mois. Les auteurs du projet de loi entendent ainsi endiguer le phénomène des locataires de mauvaise foi, qui acceptent lors de la conclusion du bail un certain montant de loyer, pour ensuite, immédiatement après les six mois saisir la commission des loyers pour obtenir une réduction du prix de la location.

La Chambre des Métiers peut souscrire à cette augmentation de délai qui devrait réduire le nombre de conflits et ainsi assurer une certaine paix sociale entre parties dès le début du contrat.

Ad article 9

L'article qui a trait à la procédure devant la commission des loyers reprend le texte de l'article 9 de la loi de 1955 avec quelques adaptations qui rencontrent l'approbation de la Chambre des Métiers.

Ad article 10

L'article réglemente les recours contre les décisions de la commission des loyers devant la Justice de paix du lieu de l'immeuble.

Le délai de 15 jours est porté à un mois. L'absence de recours contre la décision dans le délai prescrit fait présumer de manière irréfragable l'acceptation de la décision de la commission.

La Chambre des Métiers approuve cette disposition nouvelle qui est le garant d'une plus grande sécurité juridique.

Ad article 11

Le nouveau texte prévoit qu'en cas d'augmentation du loyer de plus de 10% suite à une décision de la commission des loyers ou sur un recours en justice, l'augmentation s'applique par tiers annuels mais que le locataire aurait toutefois le droit de dénoncer le bail nonobstant toute convention contraire, moyennant un délai de résiliation de trois mois.

L'application d'une hausse des loyers par tiers annuels constitue une mesure sociale destinée à éviter des cas de rigueur, ce qui trouve l'approbation de la Chambre des Métiers.

Ad article 12

L'article fixe les conditions de la prorogation légale, qui ne s'applique dorénavant plus aux locataires de logements de luxe.

Le besoin personnel qu'un bailleur peut invoquer pour faire échec à la prorogation est étendu à tous les membres de la famille jusqu'au 3ème degré inclus. La Chambre des Métiers ne voit a priori pas la justification de cette extension et considère qu'il y a lieu de maintenir la disposition actuelle qui autorise l'invocation du besoin personnel jusqu'au 2ème degré inclus.

Elle note en revanche avec satisfaction que toute forme d'occupation interrompt l'occupation. En d'autres termes, le bailleur peut donc invoquer un besoin à usage professionnel.

L'article prévoit également, en se basant sur la proposition avancée par le Conseil Economique et Social du 7 juillet 1999, un terme précis auquel le besoin personnel pourra être exercé au plus tard. Il s'agit d'une avancée significative en terme de sécurité juridique par rapport à la situation actuelle où le besoin personnel est largement repoussé par voie de recours judiciaire.

Ad article 13

Le présent article prend soin d'énumérer expressément les personnes autorisées à pouvoir continuer le contrat de bail en cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire. Sont bénéficiaires de cette protection sous les conditions fixées par la loi non seulement le conjoint ayant cohabité avec le locataire, mais également les enfants, les grands-parents ou toute autre personne vivant en communauté de vie avec le locataire.

La Chambre des Métiers approuve ces nouvelles dispositions qui tiennent compte des réalités socio-économiques d'aujourd'hui.

Ad article 14

L'article donne le pouvoir au juge de fixer le montant des dommages et intérêts redus au locataire en cas de non-occupation des lieux antérieurement loués aux fins invoqués comme motif de résiliation.

Cette sanction pécuniaire à l'encontre du bailleur ne s'applique cependant pas si la non-occupation est due à un „événement imprévisible“. Il s'agit d'une modification par rapport au texte actuel qui parle de „cas de force majeure“.

Ce texte qui tient compte de la jurisprudence en la matière trouve l'approbation de la Chambre des Métiers.

Ad article 15

L'article prévoit que le droit de préemption peut seulement être exercé si le locataire a loué tout l'immeuble ou si l'appartement loué est placé sous le régime de la copropriété.

La Chambre des Métiers approuve pleinement cette disposition qui favorise la vente en bloc et constitue un incitatif à l'investissement dans l'immobilier.

Ad article 16

La possibilité pour le locataire de demander un sursis en cas de condamnation à déguerpir est maintenue.

L'article innove cependant en ce sens que le droit au sursis est soumis à une condition, en l'occurrence à la preuve par le locataire qu'il a effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement.

La Chambre des Métiers approuve pleinement cette nouvelle disposition qui devrait mettre fin à la pratique de locataires de mauvaise foi qui utilisent abusivement toutes les voies de recours pour solliciter après des mois voire des années de procédure des sursis à exécution.

Elle note par ailleurs avec satisfaction qu'il est dorénavant précisé dans le texte que „le juge de paix peut fixer le loyer ou l'indemnité d'occupation pendant la durée du sursis en tenant compte du dommage subi par le bailleur par le maintien provisoire de l'occupant dans les lieux“. Le texte est cependant à corriger en ce sens qu'il doit être fait mention du maintien provisoire de l'occupant *et du locataire*. Autrement, le texte qui parle de la fixation par le juge du loyer et de l'indemnité d'occupation ne donne pas de sens.

L'article limite par ailleurs – et c'est là une autre nouveauté – le délai pendant lequel une demande en sursis ou en prorogation de sursis est recevable. Une telle demande est dorénavant „irrecevable s'il s'est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis“.

Les auteurs du projet de loi justifient cette nouvelle disposition par l'expérience qui a montré par le passé que certains locataires et leurs avocats ont abusé des recours en justice, en utilisant des moyens dilatoires de toutes sortes, pour obtenir une prolongation en fait injustifiée de leur occupation.

La Chambre des Métiers marque pleinement son accord avec cette nouvelle formule qui permettra de mettre un terme à des procédures judiciaires sans fin, source de découragement pour bon nombre d'investisseurs de bonne foi d'orienter leurs investissements vers l'acquisition d'immeubles destinés à la location.

Une dérogation au dispositif ci-dessus est prévue en cas de vente d'un logement loué. Dans ce cas, l'expiration du délai de déguerpissement doit impérativement avoir lieu au plus tard 12 mois après la

date où le nouveau bailleur informe par lettre de résiliation le locataire qu'il veut occuper lui-même le logement ou qu'il veut le faire occuper de manière effective par un membre de sa famille jusqu'au troisième degré inclusivement. A cet effet, la lettre de résiliation devra être envoyée au locataire endéans les trois mois de la date d'acquisition du logement. Dans ce cas, il ne peut plus être accordé aucun sursis dépassant le dernier jour du délai susmentionné de douze mois.

La Chambre des Métiers approuve cette dérogation qui permet à toutes les parties de s'organiser en connaissance de cause et qui offre ainsi une sécurité juridique indispensable.

Ad article 17

Il reproduit l'article 19 de la loi modifiée du 14 février 1955 et ne suscite pas d'observations particulières.

Ad article 18

Il reproduit l'article 20 de la loi de 1955 et ne donne pas lieu à des observations particulières.

Ad article 19

Les auteurs du projet de loi ont ajouté une phrase selon laquelle le tribunal pourra déclarer inapplicables toutes les stipulations contractuelles qui auraient pour effet de rendre inopérantes les dispositions protectrices du locataire.

La Chambre des Métiers approuve cette disposition sous réserve que sont seulement visées les clauses dites abusives sinon le juge apporterait atteinte à un principe fondamental du droit contractuel, à savoir la liberté contractuelle.

Ad article 20

L'enregistrement du bail par l'huissier de justice préalablement à la signification de l'acte introductif d'instance n'est plus une condition nécessaire pour pouvoir agir en justice. La Chambre des Métiers se prononce pour cette disposition qui ne subordonne plus l'accès à la justice au paiement de sommes parfois très importantes.

Ad articles 21 à 26

Ces articles relatifs au déroulement de la procédure devant le juge de paix reproduisent les dispositions de la loi actuelle sauf quelques modifications qui trouvent l'approbation de la Chambre des Métiers.

Ad article 27

Cet article reprend le texte actuel de l'article 31 mais il supprime la fin de la phrase qui stipule que la commune est également obligée à assurer un logement aux personnes qui appartiennent aux services publics lorsqu'elles exercent leurs fonctions sur le territoire de la commune.

Cette modification ne donne pas lieu à des commentaires.

Ad article 28

L'interdiction de transformer un local à usage d'habitation en bureau ou en local à usage commercial ou artisanal sans autorisation expresse de la part du collège des bourgmestres et échevins prévue à l'article 39 de la loi actuelle est maintenue avec toutefois une nouveauté, à savoir l'introduction de sanctions pénales en cas d'infractions aux dispositions de l'article 28.

Ad article 29

Cet article autorisant les communes à demander annuellement auprès des bailleurs ou locataires des renseignements sur le montant du loyer et des charges locatives à payer ainsi que sur la surface du logement loué ne donne pas lieu à des commentaires.

Ad article 30

L'article fixe les règles concernant le déplacement et le stockage par la commune des biens mobiliers des locataires expulsés. La Chambre des Métiers approuve le nouveau dispositif qui concilie au maxi-

mum les intérêts tant de la personne expulsée que de la commune obligée de prendre en charge l'entreposage des biens meubles.

Ad article 31

Cet article est une reproduction de l'article 41-1 de la loi actuelle à part le paragraphe 18, qui est une disposition nouvelle.

Les auteurs du projet de loi ont instauré à côté de la procédure actuelle une procédure extrajudiciaire.

En fait, la commune n'est désormais plus obligée à demander une autorisation judiciaire pour pouvoir vendre et disposer des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir. Il lui suffit d'attendre un certain temps, en l'occurrence 6 mois et 15 jours, pour pouvoir procéder à son profit à la vente des biens entreposés, c'est-à-dire qu'elle ne sera plus obligée à verser le produit de la vente à la Caisse de consignation.

La Chambre des Métiers approuve cette nouvelle disposition puisqu'elle constitue un moyen d'action qui est plus adapté aux intérêts en cause.

Ad article 32

Cet article a pour objet de modifier certains articles du Code Civil voire d'y ajouter de nouveaux articles.

1° paragraphe (1)

Un nouvel article 1762-8 est ajouté dans le Code Civil qui reprend en grande partie le texte de l'ancien article 17 de la loi de 1955 réglant le sursis en matière commerciale. Pour éviter l'insécurité juridique générée par certaines décisions de justice en matière de sursis, la Chambre des Métiers souhaite à ce qu'il soit expressément précisé que les règles ayant trait au sursis s'appliquent également au preneur d'un local professionnel, titulaire d'un bail artisanal.

1° paragraphe (2)

En cas de décès d'un preneur d'un local de commerce, titulaire d'un contrat de bail professionnel, artisanal ou à terme, le contrat de bail est maintenu à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, artisanale ou à terme. Il ne se réfère donc pas seulement au bail commercial ou industriel mais fait également allusion au bail artisanal respectivement à l'exploitation artisanale, ce que la Chambre des Métiers approuve.

1° paragraphe (3)

Il y a en revanche un manque de cohérence, dans la mesure où le paragraphe fait référence au bail commercial et industriel et non plus au bail artisanal.

L'article introduit également une nouvelle section dans le Code Civil qui s'applique uniquement au bail commercial et qui comprend les articles 1762-3 à 1762-8 actuels du Code civil. La Chambre des Métiers juge utile et nécessaire à ce que l'on regroupe les dispositions ayant trait au bail commercial dans un seul texte. La même remarque que précédemment s'impose cependant au sujet du bail artisanal pour les articles de cette section.

5°

L'article 1736 du Code civil est modifié en ce sens que le délai de résiliation est désormais fixé à trois mois pour le bail à usage d'habitation respectivement à 6 mois pour le bail commercial. La Chambre des Métiers approuve cette disposition puisqu'elle met enfin un terme à l'insécurité qui existe actuellement où le délai pour donner congé est déterminé par les parties et à défaut suivant les usages des lieux.

6°

Avec la teneur actuelle de l'article 1758, le fameux principe que „nul n'est censé ignorer la loi“ ne fait guère de sens. Avec la modification de l'article 1758, le législateur se trouve enfin sur la bonne voie, à savoir rendre les textes législatifs plus compréhensibles, de façon à ce qu'ils puissent être plus facilement appliqués par tous.

7° et 8°

La Chambre des Métiers entend relever l'incohérence qui existe entre les articles 1761 et 1762 modifiés. L'article 1761 prévoit que le bailleur ne pourra résoudre le contrat de bail à durée déterminée pour occuper personnellement la maison louée s'il n'y a eu convention contraire. L'article 1762 en revanche dit que „s'il a été convenu dans le contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée que le bailleur ...“. Donc, sont visés ici aussi bien le contrat de bail à durée déterminée que le contrat de bail à durée indéterminée alors que l'article précédent ne parle que du bail à durée déterminée.

La Chambre des Métiers est également d'avis que la notion de „*maison louée*“ prête à confusion et que le terme „résoudre“ est mal choisi et devrait être remplacé par le terme „résilier“ puisqu'en cas de résolution un contrat est anéanti rétroactivement alors qu'en cas de résiliation un contrat est supprimé pour l'avenir.

La Chambre propose par conséquent de rédiger l'article 1761 comme suit:

„Le bailleur ne peut résilier le contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même l'immeuble loué, s'il n'y a eu convention contraire“.

Ad articles 33 à 37

Ces articles règlent la mise en oeuvre de la nouvelle loi après son entrée en vigueur et ne donnent pas lieu à des commentaires.

La Chambre des Métiers approuve le projet de loi sous avis, sous réserve des observations ci-dessus.

Luxembourg, le 22 mars 2004

Pour la Chambre des Métiers,

Le Directeur,
Paul ENSCH

Le Président,
Paul RECKINGER

