

N° 7713⁴**N° 7684⁵****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI

portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation 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

PROPOSITION DE LOI

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

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(8.12.2020)

Concernant le projet de loi n°7713 portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation 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.

Le projet de loi sous avis a pour objet de prolonger la dérogation à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après la « Loi modifiée du 21 septembre 2006 »), interdisant temporairement toute augmentation de loyer d'immeuble à usage d'habitation et introduite par la loi du 20 juin 2020 portant dérogation 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 (ci-après la « Loi du 20 juin 2020 »).

En bref

La Chambre de Commerce :

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

Dans le cadre des mesures prises consécutivement à la crise liée à l'épidémie de Covid-19, le législateur a jugé souhaitable de soulager, au moins temporairement, les locataires, dont certains ont connu pendant cette période difficile et pourraient encore connaître dans les mois à venir, des baisses de revenus.

Ainsi, le règlement grand-ducal du 20 mai 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines

dispositions du Code civil¹, pris en application de l'article 32, paragraphe 4, de la Constitution, prévoyait pendant l'état de crise, l'interdiction d'une adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer pour tout logement à usage d'habitation.

La Loi du 20 juin 2020 a repris ce principe pour la période consécutive à l'état de crise, et ce jusqu'au 31 décembre 2020.

Jusqu'au 31 décembre 2020, et par dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la Loi modifiée du 21 septembre 2006, toute adaptation à la hausse du loyer d'un logement à usage d'habitation est donc actuellement interdite.

Compte tenu du contexte sanitaire toujours défavorable et de l'absence d'amélioration corrélative du contexte économique, le projet de loi sous avis se propose de prolonger le gel temporaire des hausses de loyers jusqu'au 30 juin 2021.

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

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

La Chambre de Commerce approuve par conséquent ladite mesure. Elle regrette cependant qu'aucun mécanisme analogue n'ait été envisagé pour les baux commerciaux afin d'éviter d'augmenter les charges fixes d'entreprises dont l'activité est encore fortement impactée par la crise sanitaire et les difficultés économiques qui en résultent. Une telle mesure présenterait aux yeux de la Chambre de Commerce un complément idéal aux autres mesures de soutien aux entreprises mises en œuvre afin de soulager les entreprises en cette période difficile².

*

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

*

Concernant la proposition de loi n°7684³ portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation 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

La proposition de loi sous avis, déposée par Messieurs les députés David WAGNER et Marc BAUM a, tout comme le projet de loi n°7713 avisé ci-dessus, pour objet de prolonger le gel temporaire des augmentations de loyers d'immeubles à usage d'habitation prévu par la Loi du 20 juin 2020.

Toutefois, à la différence du projet de loi n°7713, la présente proposition entend prolonger cette suspension jusqu'au 31 décembre 2021.

La Chambre de Commerce est d'avis que rien ne justifie en l'état actuel une prolongation du gel temporaire des augmentations de loyers pour toute l'année 2021 et ne peut par conséquent pas approuver la présente proposition de loi. Elle estime que cette dérogation aux principes de liberté contractuelle et de force obligatoire des contrats, par définition « temporaire », doit être maintenue dans les limites du strict nécessaire, quitte à devoir être réévaluée ultérieurement et éventuellement prolongée si les circonstances sanitaires et économiques devaient toujours l'exiger.

*

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

¹ Memorial A 414 du 20 mai 2020

² Cf. Avis 5521SMI de la Chambre de Commerce du 28 mai 2020 relatif au projet de loi n°7598 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.

³ Lien vers le dossier parlementaire sur le site de la Chambre des Députés.