

N° 7094⁴**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2016-2017

PROPOSITION DE LOI**portant modification de la loi modifiée
sur le bail à loyer du 21 septembre 2006**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**DEPECHE DU SECRETAIRE GENERAL DE LA CHAMBRE
D'AGRICULTURE AU MINISTRE DU LOGEMENT**

(11.8.2017)

Monsieur le Ministre,

Par lettre du 23 mars 2017, vous avez bien voulu saisir la Chambre d'Agriculture pour avis sur la proposition de loi sous rubrique. Ce projet a pour objet de modifier l'article 5 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code Civil, telle qu'elle a été modifiée (ci-après la „Loi de 2006“) afin de:

1. réduire le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire de trois mois, tel qu'actuellement prévu par la Loi de 2006, à un mois de loyer;
2. interdire au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière.

Dans son exposé des motifs, l'auteur de cette proposition de loi, Monsieur le député David Wagner, relève à juste titre la problématique de l'augmentation du coût du logement qui constitue pour un nombre croissant de citoyens de notre pays une préoccupation centrale. Selon les chiffres du LISER, le prix de vente moyen au mètre carré pour les appartements a augmenté de 27,5% en huit ans (entre 2008 et 2015)¹. Les loyers ont subi une croissance encore plus démesurée pendant cette même période (27% pour les maisons, et 41% (!) pour les appartements)².

L'auteur de la proposition de loi souhaite par ces deux modifications de la Loi de 2006 faciliter aux personnes les plus vulnérables l'accès au logement en réduisant les coûts d'entrée à charge des locataires.

Après avoir analysé la proposition sous avis en assemblée plénière, la Chambre d'Agriculture a décidé d'émettre l'avis qui suit.

I. Considérations générales

La Chambre d'Agriculture est d'avis qu'il convient de considérer la problématique du logement au Luxembourg dans son ensemble: (i) l'augmentation constante du besoin en logements induit par l'importante croissance économique du pays; et (ii) une offre en logements qui, bien qu'elle s'accroisse, ne suit pas l'augmentation de la demande.

Pour résoudre de façon efficace le problème du logement au niveau national, il faut soit (i) réduire l'accroissement de la demande en logements (et pour cela il faudrait remettre en question la croissance tant économique que démographique du pays) soit (ii) augmenter rapidement et significativement

1 http://observatoire.liser.lu/tableaudeprix_recherche.cfm?pageKw=pe_appart_tableaux_recap

2 <http://observatoire.liser.lu/index.cfm?pageKw=serie3>

l'offre en nouveaux logements (avec toutes les répercussions négatives potentielles sur l'environnement ainsi que sur le potentiel agronomique du pays).

La Chambre d'Agriculture constate cependant que les mesures envisagées par la proposition de loi sous avis n'agissent pas sur le fond du problème en diminuant la demande ou en augmentant l'offre, mais sont plutôt à considérer comme des mesures favorisant la demande, à l'instar d'autres mesures décidées par le Gouvernement ces dernières années³. Elle craint dès lors que même si les deux mesures venaient à être décidées par le Chambre des Députées, elles n'auraient aucun impact significatif sur la problématique globale du manque de logements et du renchérissement des prix.

II. Considérations relatives à la limitation de la garantie locative à un montant maximum de un mois de loyer

Une garantie locative a comme vocation essentielle d'assurer le bailleur contre d'éventuels défauts du locataire (surtout le non-paiement du loyer convenu et la dégradation du bien loué). Elle peut être donnée sous forme de garantie bancaire⁴ ou encore sous forme de dépôt de garantie. A la fin du bail, et au cas où le locataire n'a contrevenu à aucune obligation contractuelle, la garantie bancaire est annulée respectivement le dépôt de garantie est entièrement restitué au locataire.

Le texte actuel⁵ fixe le montant maximum de la garantie locative à trois mois de loyer. La Chambre d'Agriculture tient à rappeler que cela ne constitue qu'une valeur maximale qui ne peut être excédée. Rien n'oblige le bailleur à ne demander qu'une garantie locative d'un mois, respectivement aucune garantie locative.

L'article 1^{er} de la proposition sous avis prévoit de réduire le maximum de la garantie locative à un mois de loyer. La Chambre d'Agriculture s'oppose à cette modification pour les motifs exposés dans les lignes qui suivent.

Au cas où un bailleur ne peut que demander une garantie locative de un mois, la Chambre d'Agriculture craint que de nombreux propriétaires (surtout ceux ayant fait de mauvaises expériences avec des locataires précédents) décident de ne plus mettre en location leur immeuble ou bien d'être beaucoup plus exigeants dans le choix de leur futur locataire. Cet effet indésirable pourrait avoir comme conséquence de réduire l'offre de biens en location encore plus, entraînant ainsi une augmentation supplémentaire des prix de location. Ceci est à éviter à tout prix.

Certains bailleurs pourraient aussi être tentés d'augmenter le prix du loyer respectivement de n'accepter que des locataires avec des revenus élevés afin de minimiser le risque de défaut de paiement. Or, ceci écarterait davantage les personnes les plus défavorisées du marché du logement luxembourgeois.

D'ailleurs, il est possible pour tout locataire ayant des difficultés de trésorerie, de fournir au bailleur une garantie bancaire au lieu de devoir déposer l'équivalent de deux ou trois mois de loyer sur un compte bancaire du bailleur. Une garantie bancaire a le même objet et constitue une sûreté tout aussi acceptable pour le bailleur sans pour autant avoir l'inconvénient de déposséder le locataire d'une importante somme d'argent.

De plus, la Chambre d'Agriculture rappelle le mécanisme d'aide étatique au financement d'une garantie locative introduit en 2004⁶. Toute personne qui désire louer un logement, mais qui ne dispose pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative exigée par le bailleur, peut demander l'aide au financement de cette garantie. Même si cette aide est sujette à des conditions strictes⁷ et que son montant maximum est limité⁸ elle présente pour les plus démunis une aide précieuse afin de financer la garantie locative.

³ e.g. la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer

⁴ simple ou à première demande

⁵ article 5(2) de la Loi de 2006

⁶ par le règlement grand-ducal du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

⁷ revenu du demandeur inférieur à 2,5 fois le montant brut du RMG, loyer ne doit en aucun cas dépasser un tiers de son revenu, sans pouvoir dépasser 191 euros, le montant de l'aide à accorder ne peut dépasser 3 mois de loyer

⁸ 573 euros (valeur au nombre 100 de l'indice des prix à la consommation rattachée à la base du 1^{er} janvier 1948)

Enfin, la Chambre d'Agriculture estime que la garantie locative a une fonction importante de responsabilisation du locataire de veiller sur la chose d'autrui, en l'occurrence l'immeuble appartenant au bailleur, en bon père de famille. Celui qui a dû donner une garantie locative équivalente à trois mois de loyer a tout intérêt à bien entretenir le bien qu'il loue afin de le remettre au propriétaire dans le même état à la fin du bail pour pouvoir récupérer l'entièreté de son argent. La Chambre d'Agriculture craint qu'une réduction du montant maximum de la garantie locative n'ait comme conséquence de déresponsabiliser certains locataires, ce qui est à éviter.

Selon la Chambre d'Agriculture, une mesure efficace qui pourrait conduire à aider les personnes les plus démunies à financer la garantie locative sans pour autant désavantager les propriétaires serait de rendre le mécanisme d'aide étatique au financement d'une garantie locative, introduit en 2004, moins complexe/strict afin de le rendre plus populaire.

III. Considérations relatives à la mise à charge du propriétaire de la commission d'agence immobilière

Actuellement, l'article 5 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers (ci-après le „**RGD de 1972**“) dispose que *„La commission maximum pour des locations privées et commerciales est fixée à un mois de loyer. Cette commission est soit à charge du propriétaire, soit à charge du locataire, selon la convention entre parties. Elle peut également être facturée partie à charge du propriétaire et partie à charge du locataire, sans que le total puisse dépasser un mois de loyer. La commission n'est due qu'en cas de location effective.“*

L'article 2 de la proposition sous avis prévoit d'insérer un article 5bis dans la Loi de 2006 afin de limiter la commission maximum pour les locations privées à un mois de loyer, à charge exclusive du *„propriétaire, sauf si le locataire est le commanditaire de l'intervention d'un tiers relatif à la location“*.

La Chambre d'Agriculture ne se prononce pas sur le bien-fondé de cette proposition. Elle note cependant que les commissions d'intermédiaire en cas de vente d'un immeuble sont actuellement dues par le vendeur (aucune commission ne pouvant être facturée à l'acheteur)⁹ sans que cette mesure n'ait une quelconque influence sur la problématique du logement. Elle ose dès lors se poser la question si en cas de location, la prise en charge par le bailleur des frais d'agence aura une influence positive sur le marché de l'immobilier. Finalement, la Chambre d'Agriculture se demande pourquoi il est prévu d'insérer un article supplémentaire à la Loi de 2006 – alors que la matière est régie par le RGD de 1972. N'aurait-il pas été plus opportun de simplement modifier le RGD de 1972?

La Chambre d'Agriculture ne peut pas approuver la proposition de loi sous avis.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre plus haute considération.

Le Secrétaire général,
Pol GANTENBEIN

⁹ article 1 du RGD de 1972

