

N° 5216³**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2003-2004

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

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE TRAVAIL

(13.2.2004)

INTRODUCTION

Par le projet de loi faisant l'objet du présent avis, le gouvernement entend augmenter l'attrait de l'investissement dans la pierre et rééquilibrer de la sorte quelque peu le marché du logement grand-ducal.

Notre chambre estime qu'une approche politique du côté de l'offre est pertinente en soi et qu'en cas de réussite, les locataires devraient en être les bénéficiaires à long terme.

Toutefois, il faut reconnaître que les facteurs générateurs du marché du logement sont nombreux et que les résultats à attendre de cette politique restent fortement aléatoires.

En effet, durant les 50 dernières années, l'investissement dans le logement a été attrayant et en droit et, surtout, en fait, le rendement réel à long terme ayant été excellent tant à travers les loyers effectifs qu'à travers, surtout, les plus-values énormes réalisées lors des ventes, la fiscalité du logement n'ayant pas été en reste.

Il est vrai que l'attrait avait passagèrement diminué lors des années fastes et folles de l'économie-casino de la deuxième moitié des années 90. L'éclatement de la bulle boursière en 2001 a, brutalement, remis les choses en ordre.

Il n'en reste pas moins que l'investissement mobilier peut être facilement soustrait au fisc, ce qui n'est pas le cas pour l'investissement immobilier. Serait-ce là une des explications majeures du déséquilibre du marché du logement? Ou serait-ce l'attrait de l'investissement dans les surfaces de bureaux par rapport à celui dans le logement? Ou serait-ce, comme le fait croire le projet de loi, la surprotection du locataire couplée à une gestion dispendieuse en temps et en argent qui découragerait l'investissement immobilier?

Ou y a-t-il un changement sociologique plus fondamental dans le chef des générations plus jeunes en ce qui concerne la gestion de leur vie, y compris en tout premier lieu leur frénésie de vivre et de consommer aux dépens de l'épargne et de l'investissement?

Quoi qu'il en soit, notre chambre reste quelque peu dubitative quant à l'efficacité de la loi à venir. C'est plutôt à titre subsidiaire qu'elle émet les observations qui suivent relatives aux différents articles.

Pour terminer la présente introduction, notre chambre voudrait encore attirer l'attention sur un nécessaire toilettage du texte. Pour preuve et pour exemple: à la page 11 du texte (exposé des motifs) il est écrit qu',il n'est pas exceptionnel qu'un simple studio soit équipé d'une façon luxurieuse ...“ (sic).

Il ne faut pas avoir une imagination luxuriante pour comprendre que nombre de studios abritent de la luxure, du stupre et sont donc en quelque sorte des studios luxurieux, tout en étant luxueux ou non selon qu'il s'agit de la luxure de luxe ou non! Néanmoins, nous pensons que vu l'objet du projet, l'adjectif luxueux est de mise!

*

ANALYSE DES ARTICLES

Ad article 3

Afin de maintenir le logement loué dans un état de parfaite habitabilité, notre chambre estime que le bailleur devrait obligatoirement investir régulièrement – par exemple annuellement, bisannuellement ou trisannuellement – dans le logement, du moins à partir d’une certaine période après que le logement a été achevé.

Notre chambre demande que la période bisannuelle d’adaptation du loyer de l’alinéa 6 soit changée en période trisannuelle, telle qu’elle existe actuellement, l’indexation des loyers étant interdite.

Ad article 5

Notre chambre demande que la garantie locative prévue à l’alinéa (2) ne puisse dépasser la valeur de 2 mois de loyer au lieu de 3 mois. A l’époque, le CES avait tout à fait consensuellement proposé 2 mois.

Il faudrait finalement ajouter dans le texte qu’en cas d’un versement d’une somme d’argent au bailleur, celle-ci doit être placée de manière à produire des intérêts créditeurs et que ces derniers reviennent au locataire en cas de non-utilisation de la garantie par le bailleur.

Ad article 6

Le critère de détermination d’un logement de luxe contenu au point a) est inacceptable pour notre chambre et dans sa nature (le loyer) et, accessoirement, dans son montant (269,- E ind. 100).

En effet, les loyers de cette valeur sont, malheureusement, des loyers tout à fait courants à l’heure actuelle, du moins pour de grands logements, sans qu’ils soient luxueux pour autant.

En prenant le critère du loyer pour déterminer le luxe, le projet confond luxe et surface habitable et retombe dans le travers de la loi actuelle qui fait la même chose: est luxueux un logement de 7 pièces et plus. Or, rien n’est plus faux et ce raisonnement inique risque, en outre, de pénaliser les familles nombreuses qui, par définition, devraient avoir besoin d’un grand logement.

En conséquence, notre chambre demande avec insistance de biffer le point a). Elle se demande, d’ailleurs, s’il n’était pas sage de n’employer qu’un des deux critères mentionnés au point b), à savoir celui qui est le plus favorable au locataire, et ce afin d’éviter les contentieux potentiels à ce sujet.

Ad article 7

L’alinéa 2 du paragraphe (1) est à réécrire dans le sens du commentaire des articles. En effet, le texte actuel peut faire croire que chaque commune de moins de 6.000 résidents aura dorénavant plusieurs commissions des loyers. Or c’est l’inverse qui est vrai: les communes de moins de 6.000 habitants auront en commun une seule et même commission.

Ad article 8

Non seulement notre chambre demande-t-elle le maintien du délai actuel de 6 mois en matière de requête en diminution du loyer à adresser au collège des bourgmestre et échevins, mais elle demande également que la réduction du loyer rétroagisse jusqu’au commencement du bail.

En effet, notre chambre a du mal à comprendre au nom de quel principe moral le bailleur pourrait empocher un loyer qui ne lui était pas dû et qui était manifestement fixé en violation de la loi. La moindre des choses est qu’il rende, même avec des intérêts légaux, ce qu’il n’aurait jamais dû avoir!

Ad article 12

Le paragraphe (3) dit in fine du 1er alinéa que la lettre de résiliation „doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe“.

Comme le terme „mentionner“ peut signifier „citer le texte“ et comme le terme citer peut à son tour vouloir dire „produire le texte“, cette phrase peut vouloir dire que la lettre doit contenir in extenso les 4 alinéas du paragraphe (3), ce qui serait aberrant. Afin d’éviter des litiges possibles sur l’interprétation du texte, notre chambre demande de libeller la phrase incriminée comme suit: „Elle doit faire référence, sous peine de nullité, au présent paragraphe“.

Ad article 13

Cet article emploie l'expression „concubin notoire“. Même si elle est une notion juridique établie, les termes de concubin et de concubinage ne sont plus utilisés, dans le langage commun, que péjorativement. Il ne ferait pas de mal au droit d'adapter également sa terminologie, qui date souvent d'un autre âge.

Aussi proposons-nous de remplacer l'expression critiquée par le terme de partenaire qualifié, si nécessaire, de marital, quoique partenaire marital puisse apparaître comme un pléonasme.

*

CONCLUSION

Sous réserve des doutes et des observations exprimés ci-avant, notre chambre accepte le projet.

Luxembourg, le 13 février 2004

Pour la Chambre de Travail,

Le Directeur,
Marcel DETAILLE

Le Président,
Henri BOSSI

