



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 12 mars 2020

Ordre du jour :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2020
2. 7495 Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement
 - Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova
 - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'État
 - Présentation du projet de rapport
 - Adoption du projet de rapport
3. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006
 - Auteur : M. David Wagner
 - Présentation et examen du texte de la proposition de loi et des avis afférents
 - Echange de vues avec le Gouvernement
 - Organisation des travaux
4. 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
 - Présentation et examen du texte de la proposition de loi et des avis afférents
 - Echange de vues avec le Gouvernement
 - Organisation des travaux
5. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Lies, Mme Josée Lorsché rempl. M. Marc Hansen, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Mike Mathias du Ministère du Logement

Mme Nadine Besch, attachée ; groupe parlementaire déi gréng

Excusés : Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes
*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission
*

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2020

Le projet de procès-verbal est adopté.

2. 7495 Projet de loi portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement

Au vu de l'avis complémentaire favorable du Conseil d'Etat, le projet de rapport présenté par Mme la Présidente Semiray Ahmedova est adopté à l'unanimité des membres présents.

La commission se décide en faveur du modèle de base en vue des discussions en séance publique.

3. 7094 Proposition de loi portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006

- Présentation de la proposition de loi

L'auteur de la proposition de loi, M. David Wagner (déi Lénk) présente brièvement sa proposition de loi.

La proposition de loi modifie la loi modifiée relative au bail à usage d'habitation du 21 septembre 2006 et a comme objectif de faciliter l'accès au logement locatif,

- 1) en interdisant 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 ;
- 2) en baissant le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire.

b) Législation actuelle

L'imputation des frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location d'un immeuble n'est actuellement pas réglée par voie légale. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation reste muette sur ce type de frais. L'article 5 (1) stipule que la conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer, mais ne donne pas de précision relative à l'intervention d'agents immobiliers et les frais qui en découlent.

Les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers sont actuellement régies par un règlement grand-ducal du 20 janvier 1972. Ce règlement fixe dans son article 5 une commission maximum pour des locations privées qui s'élève à un mois de loyer, mais laisse aux parties de convenir de la prise en charge de ces frais. L'article 7 du même règlement précise encore que la TVA n'est pas reprise dans ce montant maximum.

Le montant maximum de la garantie locative est actuellement fixé dans l'article 5 (2) de la loi du 21 septembre 2006 à trois mois de loyer.

Discussion

M. François Benoy (déi gréng) souhaite savoir si l'auteur de la proposition de loi considère que l'équivalent d'un mois de loyer est une somme suffisante pour couvrir les frais qu'un propriétaire doit dépenser pour réparer les dégâts qu'un locataire a laissés.

M. David Wagner répond que la garantie locative est en effet censée constituer la garantie pour des frais de réparations éventuels. Il faut néanmoins ne pas perdre de vue qu'un locataire apporte des travaux d'entretien au logement qu'il occupe et qu'il se doit de le garder dans un bon état. Il est cependant vrai aussi que certains locataires laissent malheureusement derrière eux un logement dans un état désastreux.

Quel délai pour le remboursement de la garantie après le changement de locataire ? M. Wagner propose de prévoir dans la législation un délai de deux mois pour le remboursement de la garantie locative. La Chambre des Salariés propose par ailleurs de prévoir la majoration de la somme à rembourser si le délai n'est pas respecté.

M. Benoy donne à considérer que certaines agences immobilières investissent beaucoup de temps et de moyens pour trouver un logement pour des personnes qui arrivent au Grand-Duché. Ne faut-il pas considérer que ces frais doivent être compensés ?

M. le Ministre Henri Kox souhaite d'abord remercier les députés qui souhaitent, par le biais de leurs propositions de loi rendre attentif à des pistes qui se présentent face à la pénurie de logements décents. Le Gouvernement prend régulièrement des initiatives législatives. La législation sur le bail à loyer figure parmi les lois que le gouvernement s'est proposé de prendre sur le métier. L'accord de coalition prévoit à cet effet « *Pour améliorer la situation des locataires, un système sera mis en place qui garantira que les frais d'agence encourus lors de la signature d'un contrat de location ne soient pas imputés unilatéralement aux locataires. Dans ce contexte, l'idée de la mise en place d'un instrument gratuit de publication des offres de logements libres sera analysée. La législation existante sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers et de renforcer le rôle et les compétences des commissions de loyers. Les dispositions légales en matière de garantie décennale seront revues en vue de renforcer les droits des nouveaux propriétaires et de combattre les abus.* »

Le projet gouvernemental de modification de la législation sur le bail à loyer n'est pas prêt. Certains aspects légaux doivent encore être vérifiés. M. le Ministre propose que le gouvernement recueille toutes les propositions provenant des membres de la Chambre des Députés et les incorpore dans sa réforme de la législation sur le bail à loyer. Le dépôt d'un tel texte pourrait avoir lieu en automne 2020.

La réforme sur les impôts pourrait également comporter des éléments allant dans ce sens.

M. Yves Cruchten (LSAP) regrette que la proposition de loi de M. Wagner soit restée dans les tiroirs pendant quatre ans. L'orateur met en garde devant des abus qui peuvent apparaître. En Allemagne, suite à la mise en vigueur du « Bestellerprinzip »¹, on a pu constater que des agences immobilières forçaient des clients à signer un engagement afin de pouvoir visiter un logement. Face à une pénurie de logements, le principe que c'est le client qui a chargé l'agence de louer un bien fonctionne trop souvent en défaveur des locataires.

M. Wagner souhaite savoir ce qui se passera avec ses deux propositions de loi. Il est d'accord pour dire que la responsabilité d'avoir laissé dormir la proposition de loi n'incombe

¹ Das „Bestellerprinzip“ gilt ausschließlich für die Vermietung von Wohnimmobilien: Wer den Makler beauftragt, hat auch für dessen Vergütung aufzukommen – entweder Vermieter oder Mieter.

pas au ministre actuel, ni à la présidence actuelle de la commission. L'orateur est convaincu qu'il faille appliquer à la proposition de loi la même procédure que pour un projet de loi (désignation d'un rapporteur, élaboration d'un projet de rapport), quitte à ce qu'en fin de compte la proposition de loi est finalement refusée en séance plénière.

M. Marc Lies (CSV) soutient l'idée de M. Wagner tout en rappelant que les partis et groupes de l'opposition parlementaire ne disposent pas des moyens nécessaires pour élaborer avec facilité un texte d'une certaine complexité.

Face à une situation de pénurie de logements, il serait important d'impliquer toutes les forces politiques dans la discussion et de donner une suite aux propositions de loi.

Mme la Présidente de la commission explique que la présente réunion sert justement à ce que les députés puissent prendre connaissance des propositions de loi. Elle donne néanmoins à considérer qu'une proposition de loi n'est parfois pas suffisamment élaborée pour fournir une réponse à des problèmes complexes. Les idées de base pourraient néanmoins utilement trouver leur place dans un projet de loi.

M. Benoy pourrait se montrer d'accord avec cette vue notamment parce que le gouvernement a la ferme intention de saisir la Chambre d'un projet de loi dans quelques mois seulement.

M. Mars Di Bartolomeo (LSAP) salue que le gouvernement est d'accord pour prendre sérieusement en considération les idées émises par l'opposition parlementaire. Il est important que toutes les forces politiques réunissent leurs efforts pour trouver des solutions face à la pénurie de logements abordables.

M. Max Hahn (DP) est d'avis que le calendrier gouvernemental est ambitieux. Il suggère que la commission fasse confiance au ministre.

M. le Ministre rappelle qu'il est impossible de traduire en loi la proposition de M. Wagner. Dans son avis, le Conseil d'Etat a en effet constaté que « *Dans la mesure où la disposition établit une restriction à la liberté de commerce et professionnelle du secteur immobilier, le libellé devra toutefois préciser, sous peine d'opposition formelle, tant le contrat visé que les parties et les prestations.* », M. le Ministre rappelle sa proposition de soumettre, dans les meilleurs délais, à l'avis de la Chambre une réforme de la législation sur le bail à loyer.

M. Wagner insiste pour que sa proposition de loi soit traitée selon la procédure législative prévue dans le Règlement de la Chambre des Députés, de préférence avant l'été. Rien n'empêche le Gouvernement à déposer également son projet de loi.

M. Lies soutient la proposition de M. Wagner. Il s'exprime en faveur d'une prise de décision.

M. le Ministre craint que l'évacuation des différentes propositions de loi mène à un saucissonnage de la réforme. Il ne souhaite néanmoins pas influencer la décision de la commission parlementaire sur les suites à accorder à la proposition de loi de M. Wagner, tout en rappelant que le texte nécessite une adaptation au vu de la question soulevée par le Conseil d'Etat.

M. Goergen rappelle que la Chambre dispose du droit d'initiative parlementaire. Si les partis et groupes parlementaires ne disposent pas des moyens adéquats, il faut se les donner.

M. Di Bartolomeo est d'avis que les idées de l'auteur d'une proposition de loi doivent être clairement identifiables, même si elles sont en fin de compte intégrées dans un projet de loi gouvernemental.

M. Cruchten propose de ne pas passer à côté de l'opportunité de pouvoir mener une discussion fructueuse.

M. Wagner est d'accord que la désignation du rapporteur pour sa proposition de loi ait lieu au cours d'une prochaine réunion de la commission parlementaire.

4. 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

Ce point de l'ordre du jour est reporté à une prochaine réunion.

5. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous le point « Divers ».

* * *

Luxembourg, le 27 avril 2020

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova