

N° 7257⁵**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

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**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(28.4.2020)

Par dépêche du 13 mars 2018, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État la proposition de loi sous rubrique, portant sur la modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, déposée le 1^{er} mars 2018 par les députés Marc Baum et David Wagner et déclarée recevable le 13 mars 2018 par la Chambre des députés.

Le texte de la proposition de loi était accompagné d'un exposé des motifs ainsi que d'un commentaire des articles.

Les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre de commerce et de la Chambre des salariés ont été communiqués au Conseil d'État par dépêches respectivement des 12 juillet, 3 octobre et 8 novembre 2019.

La prise de position du Gouvernement relative à la proposition de loi sous rubrique a été communiquée au Conseil d'État par dépêche du 23 septembre 2019.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

La proposition de loi sous avis s'inscrit dans une série de propositions de loi, qui visent à mettre en place des solutions à la crise du logement que connaît actuellement le Grand-Duché de Luxembourg, que celles-ci portent sur des logements ou des terrains à bâtir disponibles pour pallier leur pénurie, qu'elles portent sur les loyers demandés par les propriétaires des logements ou de terrains ou qu'elles portent sur les modalités du contrat de bail ou encore sur le régime fiscal s'appliquant aux transactions immobilières. Il appartiendra à la Chambre des députés, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, d'adopter les mesures qu'elle estime les plus appropriées pour répondre à cette situation.

Les soucis des auteurs des différentes propositions de loi rejoignent par ailleurs ceux du Gouvernement, qui, dans sa prise de position du 23 septembre 2019 par rapport à la proposition de loi sous avis, a rappelé que l'accord de coalition 2018-2023 prévoit également une action dans le domaine du logement et notamment une refonte de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, plus particulièrement au niveau des frais d'agence, de l'évolution des loyers et du rôle et des compétences des commissions des loyers¹.

La proposition de loi sous avis entend justement agir sur ces deux derniers points, essentiellement :

1° en introduisant un coefficient de pondération (« valeur de référence du loyer ») destiné à limiter l'incidence des prix d'achat des immeubles de location sur les loyers légalement possibles ;

1 Doc. parl. 7257², prise de position du Gouvernement.

- 2° en obligeant les bailleurs à inscrire tant le capital investi que la valeur de référence du loyer dans tout nouveau contrat de bail ;
- 3° en introduisant, si un état de crise du logement est constaté, un remboursement obligatoire au locataire de tout loyer perçu dépassant le maximum légalement autorisé ;
- 4° en redéfinissant la notion de « logement de luxe » figurant à la loi précitée du 21 septembre 2006 ;
- 5° en créant une commission nationale des loyers avec des compétences nationales, notamment pour la collecte de données relatives aux baux d'habitation et pour la fixation subséquente de la « valeur de référence du loyer ».

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article sous examen modifie l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006 sur plusieurs points.

Point 1°

En remplaçant, au paragraphe 1^{er} de l'article 3 de la précitée loi, les termes « capital investi dans le logement » par ceux de « valeur de référence du loyer », les auteurs de la proposition de loi sous avis entendent découpler le loyer maximal autorisé de la valeur marchande du bien loué, cette dernière étant alors pondérée par le recours à la nouvelle valeur, dont la composition fait l'objet du nouveau paragraphe 6 de l'article 3 en question. Le Conseil d'État n'a pas d'observation.

Point 2°

En omettant, à l'article 3, paragraphe 2, de la loi précitée du 21 septembre 2006, dans sa teneur proposée, la référence à un « accord entre parties », la modification proposée enlèvera aux parties à un contrat de bail toute liberté contractuelle sur la fixation de la valeur du capital investi, partant sur un élément essentiel de la fixation du loyer, ce dernier ne pouvant en effet dépasser 5 pour cent du capital investi par an.

Selon la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, une législation sur le contrôle des loyers s'analyse en une ingérence légale dans le droit de propriété au sens de l'article 1^{er} du Protocole n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales. Une telle ingérence dans le droit de propriété est admise si elle vise un but légitime de politique sociale, ainsi que le permet le paragraphe 2 de l'article 1^{er} du Protocole n° 1. La marge d'appréciation de l'État en la matière est très large ; la législation que l'État peut mettre en vigueur pour réglementer l'usage des biens est celle qu'il « juge nécessaire » à cette fin. Les propriétaires touchés doivent démontrer qu'ils ont été soumis à une contrainte excessive. L'État reste en effet soumis au respect d'un juste équilibre entre l'intérêt général et l'intérêt particulier. C'est en raison de la violation de cet équilibre que la Cour a été amenée à « condamner », au cours de la dernière décennie, certaines lois nationales. Tel était le cas pour un régime de contrôle des loyers en Pologne en vigueur pendant onze ans et qui soumettait les propriétaires privés à d'importantes restrictions² et encore pour une loi en Slovaquie en vertu de laquelle les loyers régulés étaient fixés à un niveau sensiblement inférieur aux prix du marché dans la zone considérée³.

Le Conseil d'État n'est pas en mesure de porter un jugement sur le régime envisagé au regard de cette jurisprudence. Il ne peut que constater l'importance de l'ingérence dans le droit de propriété prévue dans le dispositif sous examen et attirer l'attention du législateur sur la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme en la matière.

Point 3°

Le point 3°, lettre a), introduit à l'article 3, paragraphe 3, alinéa 1^{er}, de la loi précitée du 21 septembre 2006, la notion de « valeur de référence », qui correspond, selon les auteurs de la proposition de loi,

² CEDH, *Hutten-Czapska c. Pologne* [GC], n° 35014/97, CEDH 2006 VIII.

³ CEDH, *Bitto et autres c. Slovaquie*, n° 30255/09, 28 janvier 2014 ; CEDH, *Bukovčanová et autres c. Slovaquie*, n° 23785/07, 5 juillet 2016.

à « un facteur d'ajustement permettant de neutraliser dans le capital investi, une partie due à la surchauffe [des prix immobiliers], la partie dépassant considérablement l'évolution normale du coût de la vie ». Il en résulterait que les loyers pourraient certes être adaptés par référence au capital investi réévalué, de telle sorte que les propriétaires ne seraient pas exposés au risque de voir les loyers perçus dépréciés par l'inflation, mais en même temps, les locataires (potentiels) ne seraient plus confrontés à des demandes de loyers exorbitants en raison du calcul de ceux-ci par rapport à un capital investi non pondéré et donc pleinement impactées par la hausse des prix de l'immobilier qui dépasse de loin le taux moyen de l'inflation.

La proposition s'inscrit ainsi dans la lignée de régimes poursuivant un but analogue introduits ou en projet, notamment dans les droits français et allemand et tendant également à limiter, voire à interdire, les hausses des prix des logements locatifs.

Le Conseil d'État renvoie à la disposition sous avis pour les détails du coefficient de pondération, qui n'appellent pas d'observation. Il s'interroge toutefois sur la détermination de l'année de référence de base qui ne repose pas sur un choix neutre, mais sur la volonté affirmée par les auteurs de la proposition d'influencer directement la valeur de référence et, partant, la détermination de la valeur des loyers maxima⁴.

Le point 3^o, lettre b), modifie l'alinéa 2 de l'article 3, paragraphe 3, et introduit le coefficient de pondération également au niveau de la prise en considération des frais engagés pour l'entretien ou la réparation du bien loué.

Point 4^o

Pour que le locataire (potentiel) soit pleinement informé des éléments sur base desquels le loyer sera calculé, les auteurs de la proposition de loi sous avis estiment nécessaire que le propriétaire établisse, ou fasse établir par un expert, voire par un service public encore à créer, la valeur du capital investi, et cela soit d'office avant la conclusion du premier contrat de bail, soit sur demande du locataire en cas de contrat existant. Ce calcul ne serait cependant réalisé qu'une seule fois, sauf en cas d'investissement ayant une incidence sur le capital investi.

L'obligation prévue doit être examinée en relation directe avec la détermination du loyer sur la base du capital investi éventuellement ajusté à l'année de référence 1995. Cette obligation impose une charge importante au propriétaire, dont les effets pratiques pourraient bien amener certains propriétaires à préférer ne pas donner un bien en location plutôt que de se voir imposer cette charge. En effet, si le locataire estime le loyer surfait, il lui est loisible de saisir la commission des loyers pour le voir réduire et il appartiendra alors de toute façon, dans le cadre de cette procédure, au propriétaire de rapporter la preuve de la réalité et de la licéité du loyer demandé, en précisant que si le loyer dépassait effectivement le loyer permissible, le bailleur devrait (au vœu des auteurs de la proposition de loi sous avis) restituer au locataire le montant trop-payé sous la seule condition que le bail avait été conclu dans une situation de crise du logement⁵. Il ne semble de ce chef guère utile d'imposer une obligation de communication telle que proposée, qui serait de simple précaution.

Point 5^o

Outre qu'il précise les éléments que tout contrat de bail devra nécessairement contenir⁶, le point 5^o introduit à charge du bailleur une obligation, pénalement sanctionnée de peines d'amendes correctionnelles, de communiquer à la commission nationale des loyers, mise en place par la proposition de loi sous avis, une copie de tout contrat de bail conclu ou modifié après l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, en vue de leur inscription dans un traitement de données destiné à reprendre tous les détails des baux tant écrits que verbaux transmis à ladite commission.

En premier lieu, le Conseil d'État note que d'après les auteurs de la proposition de loi, les éléments à mentionner obligatoirement dans tout contrat de bail doivent l'être « dans un souci de transparence »⁷,

4 Proposition de loi, exposé des motifs, p. 23.

5 Voir l'article 2 de la proposition sous avis, tout en précisant que, d'après les critères y repris, une telle situation de crise du logement serait donnée actuellement, et cela depuis plusieurs années.

6 Le Conseil d'État renvoie également à la question parlementaire n° 1808 du 31 janvier 2020 des députés Mars di Bartolomeo et Yves Cruchten relative à la mention du capital investi dans les contrats de bail afin de protéger les locataires contre des loyers abusifs (réponse datée du 5 février 2020).

7 Voir le commentaire du point 5 de l'article 3 de la proposition de loi sous examen.

de telle sorte qu'il en conclut que le contrat de bail reste juridiquement valable, même si les éléments en question n'y figurent pas tous.

En ce qui concerne, en second lieu, l'obligation de faire parvenir à la commission nationale des loyers une copie de tout bail conclu ou modifié après l'entrée en vigueur des dispositions sous examen, en vue de la reprise du bail dans un traitement de données spécifique, le Conseil d'État a de sérieuses réserves quant à la compatibilité du traitement mis en place pour gérer les données ainsi collectées avec le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), ci-après le « RGPD ».

En effet, l'article 5 du RGPD, et plus particulièrement son point 1, lettre c), prévoit que les données à caractère personnel collectées doivent être « adéquates, pertinentes et limitées à ce qui est nécessaire au regard des finalités pour lesquelles elles sont traitées », ce qui correspond au principe de la minimisation des données. Or, la proposition de loi n'indique pas clairement quelle est la finalité de la transmission d'une copie de chaque contrat de bail. Il est vrai que le commentaire des articles précise que : « [...] la commission nationale vérifie les copies de contrats de baux qui leur ont été transmis en vertu de ces dispositions. Au cas où la commission nationale constate qu'un contrat ne répond pas aux prescriptions de la présente loi, elle prend l'initiative pour faire redresser les modalités contractuelles en question [...]. » Le Conseil d'État reviendra sur ce point dans la suite du présent avis.⁸ Le commentaire indique encore que « la banque des données enregistrées par la commission nationale des loyers peut être consultée pour des besoins statistiques et des recherches », sous forme « évidemment » anonymisée. Le texte de la proposition de loi omet toutefois de consacrer ces finalités, de sorte que le Conseil d'État ne peut que constater que la finalité du traitement ne résulte pas clairement de la proposition de loi, ce qui l'amène à émettre une opposition formelle.

La communication des données personnelles pourrait encore se comprendre, dans une certaine mesure, dans l'optique où la commission nationale des loyers serait en charge de la fixation des coefficients de pondération. Or, d'après les auteurs de la proposition de loi, cette fixation appartiendra à l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Il ressort de la lecture de la liste des données devant être fournies à la commission nationale des loyers au vœu des auteurs de la proposition de loi, dont certaines sont éminemment personnelles, que le principe précité de la minimisation des données, qui doivent être en adéquation avec les finalités ayant présidé à la mise en place du traitement en question, n'est pas respecté, ce qui, outre de contrevenir au RGPD, constitue également une violation des dispositions tant internationales que nationales garantissant le respect de la vie privée.

Le Conseil d'État ne saurait admettre qu'à défaut de détermination claire d'une finalité spécifique du traitement, les données puissent être conservées et utilisées par la commission nationale des loyers au-delà de l'examen immédiat auquel elle peut procéder au titre de l'article 5 de la proposition de loi sous avis. Aussi, le Conseil d'État doit-il émettre une opposition formelle à l'encontre de la disposition proposée pour autant qu'elle prévoit la collecte des baux et des informations y contenues par ladite commission.

Le Conseil d'État regrette par ailleurs que l'avis de la Commission nationale pour la protection des données ne semble pas avoir été sollicité, bien que la proposition de loi préconise la mise en place d'un nouveau traitement de données personnelles, cela d'autant plus qu'elle prévoit de surcroît des sanctions pénales conséquentes en cas de manquement à l'obligation de communication.

Article 2

L'article 2 introduit un nouvel article *3bis* dans la loi précitée du 21 septembre 2006, qui obligera le bailleur à rembourser au locataire les montants perçus au-delà du loyer maximal autorisé « aussi longtemps que persiste une crise du logement », cette dernière notion étant définie à l'alinéa 2 de la disposition sous avis.

La nouvelle disposition constitue ainsi une sanction du dépassement du loyer maximal permis. Les auteurs de la proposition de loi sous avis sont toutefois muets sur la procédure à appliquer pour obtenir restitution du montant trop payé.

⁸ Voir observation à l'endroit de l'article 5.

En ce qui concerne les concepts utilisés, le Conseil d'État note d'abord que le terme « ménage » n'est pas défini. Il rappelle que les dispositifs légaux en matière sociale prennent à chaque fois soin de préciser ce concept, qui est un élément central pour l'application de la loi proposée. L'absence de précision de cette notion est source d'insécurité juridique et le Conseil d'État doit émettre une opposition formelle.

Pour ce qui concerne la notion de « crise du logement » ainsi que les critères du surpeuplement et de qualité d'un logement standard, il est renvoyé à un règlement grand-ducal. Le Conseil d'État s'interroge sur la possibilité de déterminer des critères en vue de définir ces concepts.

Il attire encore l'attention sur le risque d'une surréglementation, qui, à nouveau, entraînera celui de voir les bailleurs potentiels renoncer à mettre leur bien sur le marché.

Article 3

L'article 3 modifie l'article 6 de la loi précitée du 21 septembre 2006.

Point 1°

Le choix du seuil de 200 pour cent du loyer moyen mensuel de la région étant un choix politique, le Conseil d'État n'a pas d'observation à formuler sur ce point. Il relève cependant que la notion de « région » n'est définie ni dans la proposition de loi ni dans la loi qu'elle entend modifier. Il n'y a pas non plus de renvoi vers une autre loi qui permettrait de connaître les contours de ce terme. Cette imprécision étant par conséquent source d'insécurité juridique, le Conseil d'État doit émettre une opposition formelle de ce chef.

Point 2°

Sans observation, il s'agit encore d'un choix politique.

Il y a toutefois lieu d'écrire « qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5 ».

Point 3°

Le point 3° crée une base légale pour un règlement grand-ducal appelé à déterminer les modalités de calcul du « loyer mensuel moyen », de la « valeur de référence moyenne d'un logement faisant partie d'une copropriété » ainsi que de la « valeur de référence moyenne d'une maison unifamiliale ». Toutes ces valeurs semblent correspondre aux termes « valeur de référence du loyer » introduits au nouvel alinéa 1^{er} du paragraphe 3 de l'article 3 de la loi précitée du 21 septembre 2006. Pour assurer la lisibilité du texte, le Conseil d'État estime par conséquent qu'il s'impose de ne retenir que cette dernière dénomination. Il se demande en outre si la référence à l'article 3, paragraphe 2, ne devrait pas être complétée pour inclure également le paragraphe 3 du même article, étant donné que la valeur du capital investi est calculée en application de ces deux paragraphes.

Article 4

Sans observation.

Article 5

L'article sous examen propose d'insérer dans la loi précitée du 21 septembre 2006, un nouvel article 7*bis* instituant la commission nationale des loyers. Cette commission existera à côté des commissions communales des loyers qui seront maintenues.

Le Conseil d'État note qu'outre les missions définies dans certains articles de la proposition de loi sous avis ainsi que dans la disposition sous examen, la commission nationale des loyers sera encore « en charge du contrôle de la salubrité et de la qualité du logement », dont les critères seraient à fixer par règlement grand-ducal.

Or, cette matière est, depuis le dépôt de la proposition de loi sous avis, régie par la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation⁹ qui, notamment, donne compétence au bourgmestre pour vérifier la salubrité des logements et chambres donnés en location et prévoit les

⁹ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2019/12/20/a882/jo>

sanctions nécessaires si les conditions de salubrité ne sont pas remplies. Le dispositif sous examen prévoit que ces critères de salubrité sont fixés par règlement grand ducal. Le dispositif prévu ne donne aucune garantie quant à la cohérence de ce régime avec celui prévu dans la loi précitée du 20 décembre 2019. Par ailleurs, il n'est pas indiqué de créer une deuxième compétence dans le chef de la commission nationale des loyers avec une finalité identique. Par conséquent, le Conseil d'État insiste, sous peine d'opposition formelle, sur l'omission de l'instauration d'un nouveau mécanisme de fixation des critères de salubrité, qui créerait une incohérence, source d'insécurité juridique, en raison de la dualité des régimes applicables à une même situation.

La proposition de loi sous avis donne encore compétence à la commission nationale des loyers pour vérifier la conformité des baux qui lui sont transmis par les bailleurs avec les prescriptions de la loi qu'elle entend modifier. Si une non-conformité est constatée, la commission nationale des loyers met en demeure le bailleur de redresser les modalités contractuelles concernées, et, à défaut de suite satisfaisante, elle convoque le bailleur et le locataire en vertu des dispositions de l'alinéa 3 de l'article 8 de la loi précitée du 21 septembre 2006.

Le Conseil d'État s'interroge sur cette procédure. Telle que la disposition proposée est actuellement libellée, la commission nationale des loyers pourra imposer sa lecture de la loi en vue de voir adapter les baux librement consentis entre les parties. Les auteurs de la proposition de loi sont également muets sur la finalité de la convocation des parties au bail, se bornant à établir les règles de procédure en vue de cette convocation. Est-ce que la commission nationale des loyers procédera à un débat contradictoire ? Quelle sera la valeur juridique de l'issue de cette procédure, qui constitue en fait un contrôle d'office de l'ensemble des baux en dehors de tout litige ? Quels seront les pouvoirs décisionnels de cette nouvelle commission ? Le cas échéant, comment articuler de tels pouvoirs avec la compétence exclusive reconnue par le Nouveau Code de procédure civile au juge de paix statuant en matière de bail à louer ?

En ce qui concerne la composition de la commission nationale des loyers, qui fait l'objet du paragraphe 3 du nouvel article 7bis, le Conseil d'État constate l'absence de tout critère de détermination des membres représentant, respectivement les locataires et les propriétaires et investisseurs. À défaut d'organisations nationales représentatives de ces parties, le Conseil d'État a du mal à concevoir la désignation de leurs représentations respectives. Cette imprécision est à nouveau source d'insécurité juridique, de telle sorte que le Conseil d'État doit s'opposer formellement à cette disposition.

Le Conseil d'État attire l'attention des auteurs de la proposition de loi sous avis sur le fait qu'au paragraphe 3, la notion de « carrière supérieure » est désuète depuis la réforme de la fonction publique de 2015. Il y a lieu d'écrire « fonctionnaires relevant de la catégorie de traitement A ».

Enfin, le Conseil d'État s'interroge sur la signification pratique de l'obligation faite, au paragraphe 4, à l'État de mettre à disposition de la commission nationale des loyers les outils nécessaires à l'exercice de ses missions « dans des délais convenables ».

Articles 6 à 9

Sans observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observations générales

Le Conseil d'État signale qu'il est surfait de remplacer un article ou un paragraphe dans son intégralité, s'il est envisagé de ne modifier qu'un seul mot ou qu'une seule phrase. Ce n'est que si plusieurs mots dans une phrase, voire plusieurs passages de texte à travers un article ou un paragraphe sont à remplacer ou à ajouter qu'il est indiqué de remplacer cette phrase, cet article ou ce paragraphe dans son ensemble. À titre d'exemple, il y a lieu de citer l'article 3, point 2°, et l'article 8, point 2°, de la proposition de loi sous examen.

Lorsqu'il est fait référence à des qualificatifs latins tels que « *bis, ter,...* », ceux-ci sont à écrire en caractères italiques.

Les institutions, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif. Lorsque les termes génériques sont visés, tous les substantifs s'écrivent en lettres minuscules. Il

y a dès lors lieu d'écrire « Commission nationale des loyers » et « Chambre des députés », tandis que tous les substantifs des termes « commission communale des loyers » s'écrivent en lettres minuscules, ces termes étant visés de manière générique et devant s'appliquer à l'ensemble des communes.

Le Conseil d'État constate, à la lecture de la proposition de loi sous avis, que celle-ci prévoit l'application de plusieurs de ses dispositions à des contrats de bail conclus « après l'entrée en vigueur de la présente loi ». Or, les modifications de la proposition de loi sous avis sont à insérer dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et ont donc vocation à en faire partie intégrante. La référence à « la présente loi », alors qu'il s'agit de la proposition de loi sous avis, est dès lors erronée. De ce qui précède, il convient de se référer à la proposition de loi sous avis de la manière suivante :

« après l'entrée en vigueur de la loi du [...] portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ».

L'intitulé complet ou, le cas échéant, abrégé de l'acte à modifier doit obligatoirement être mentionné au dispositif à la première modification qu'il s'agit d'apporter à cet acte, même s'il a déjà été cité dans l'intitulé ou auparavant dans le dispositif. Les modifications subséquentes que le dispositif apporte à cet acte indiqueront « de la même loi », en lieu et place de la citation de l'intitulé. À titre d'exemple, le Conseil d'État cite la phrase liminaire de l'article 6 de la proposition de loi sous avis qui est à formuler comme suit :

« Art. 6. L'article 8, de la même loi, est modifié comme suit : ».

À l'occasion de l'insertion d'articles, le texte nouveau est précédé de l'indication du numéro correspondant qui est souligné, au lieu d'être mis en gras, pour mieux le distinguer des articles de l'acte modificatif. À titre d'exemple, il convient d'écrire à l'article 2 visant à insérer un article *3bis* nouveau : « Art. 3bis. ».

Il y a lieu d'indiquer avec précision et de manière correcte les textes auxquels il est renvoyé, en commençant par l'article et ensuite, dans l'ordre, le paragraphe, l'alinéa, le point, la lettre et la phrase visée. Ainsi, il faut écrire, à titre d'exemple : « l'article 6, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1^o, lettre c), deuxième phrase, [de la loi] », et non pas « la phrase 2 de la lettre c) du point 1 de l'alinéa 1 du premier paragraphe de l'article 6 [de la loi] ».

Les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur.

Les termes « ministère du logement » sont à remplacer par ceux de « ministre ayant le Logement dans ses attributions ».

Article 1^{er}

Au point 3, lettre a), à l'alinéa 1^{er} à remplacer, il est indiqué d'insérer une virgule après les termes « À cette fin ». Par ailleurs, le terme « respectivement » est employé de manière inappropriée. Ce terme est à remplacer par le terme « ou », ceci à deux reprises.

Toujours au point 3, lettre a), à l'alinéa 1^{er} à remplacer, le Conseil d'État signale que si un ajout tel que « suivant » figure dans un renvoi sans indication de numéro, l'insertion d'une nouvelle disposition à l'occasion d'une modification ultérieure peut avoir pour conséquence de rendre le renvoi inexact. Partant, au point 3, lettre a), dernière phrase, il convient de remplacer les termes « alinéa suivant » par les termes « alinéa 2 ».

Au point 4^o, au paragraphe 4, alinéa 1^{er}, à remplacer, il y a lieu d'insérer une virgule entre les termes « À cette fin » et les termes « le bailleur soumet » et de supprimer la virgule entre les termes « toute pièce justificative » et les termes « dont il dispose ».

À l'alinéa 2, il y a lieu de supprimer les virgules entourant les termes « et les frais de l'acte ».

Au point 5^o, le Conseil d'État propose de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« À la suite du paragraphe 5, est inséré un paragraphe 6 nouveau, qui prend la teneur suivante : ».

Au même point 5^o, au paragraphe 6, alinéa 1^{er}, première phrase, le Conseil d'État propose d'écrire :

« [...] le ~~montant~~ du capital investi, ~~celui~~ ajusté à l'année de référence 1995, le ~~montant~~ réévalué et ~~celui~~ décoté, [...] ».

Au point 5^o, au paragraphe 6, alinéa 1^{er}, le Conseil d'État propose de scinder la deuxième phrase en deux phrases distinctes, pour écrire :

« Une copie de chaque contrat de bail conclu ou modifié après l'entrée en vigueur de la loi du [...] portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est transmise endéans un mois suivant la conclusion ou la modification du contrat par le bailleur ou son représentant à la Commission nationale des loyers prévue à l'article 7bis. Celle-ci enregistre la localisation du logement, le type de logement, les nom, prénoms et adresse du propriétaire, les nom et prénoms du locataire, le capital investi, celui ajusté à l'année de référence 1995, le montant réévalué et décoté, la valeur de référence du loyer et le montant du loyer convenu dans une banque de données, qui est soumise aux dispositions de la loi du 1^{er} août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données. »

Au point 5°, au paragraphe 6, alinéa 3, à insérer, la référence à l'« alinéa précédent » est erronée. Par ailleurs, en ce qui concerne les montants d'argent, les tranches de mille sont séparées par une espace insécable. Partant, le Conseil d'État propose de reformuler la première phrase comme suit :

« L'omission par le bailleur d'inscrire les données visées à l'alinéa 1^{er} dans le contrat de bail, de même que l'omission ou le refus de transmettre ces données à la Commission nationale des loyers dans le délai prescrit, ainsi que le fait de fournir intentionnellement des renseignements inexacts ou incomplets, sont passibles d'une amende de 251 à 45 000 euros. »

Au point 5°, au paragraphe 6, alinéa 4, à insérer, il convient d'accorder le terme « recommandé » au genre féminin, pour écrire « lettre recommandée ».

Toujours à l'alinéa 4, il y a lieu d'ajouter une virgule entre le terme « décoté » et le terme « et », et d'insérer le terme « sur » entre les termes « et » et « la valeur de référence », pour écrire :

« [...] réévalué et décoté, et sur la valeur de référence du loyer. »

Article 2

La phrase liminaire est à reformuler de la manière suivante :

« Art. 2. Après l'article 3 de la même loi, il est inséré un article 3bis nouveau qui prend la teneur suivante : ».

À l'article 3bis, alinéa 1^{er}, première phrase, à insérer, il y a lieu de supprimer le terme « au » entre les termes « revenu annuel inscrit » et les termes « à l'article 3, paragraphe 1^{er} », et de remplacer le terme « de » par le terme « en », pour écrire « Les montants perçus en trop ». À la deuxième phrase, il convient de supprimer la virgule entre les termes « la prise d'effet du contrat » et « sont à rembourser ».

À l'alinéa 2, il y a lieu d'insérer une virgule entre les termes « crise du logement » et les termes « la situation », et de supprimer la virgule après les termes « la situation ». En ce qui concerne les pourcentages, les nombres s'écrivent en chiffres et la locution « pour cent » s'écrit en deux mots. Il y a dès lors lieu d'écrire « 5 pour cent des ménages ».

Article 3

Aux points 1° et 2°, il y a lieu de remplacer le symbole « % » par les termes « pour cent ».

Au point 2°, le texte à remplacer est à faire précéder du terme « b) ». Par ailleurs, il convient d'accorder le terme « moyen » au genre féminin, pour écrire « la valeur de référence moyenne ». À la fin du point 2°, il y a lieu de remplacer le nombre « 6 » par le nombre « 5 », pour écrire « [...] et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5. »

Au point 3°, la phrase liminaire est à rédiger comme suit :

« À la suite de l'alinéa 1^{er}, il est inséré un alinéa 2 nouveau qui prend la teneur suivante : ».

Toujours au point 3°, il convient d'accorder le terme « moyen » au genre féminin et le terme « déterminé » au pluriel. Par ailleurs, il est encore indiqué de supprimer les parenthèses entourant le nombre « 2 ».

Article 5

Il y a lieu d'omettre dans les textes normatifs les dispositions qui n'ont pas de caractère normatif, notamment celles qui ne font qu'annoncer les matières faisant l'objet des articles suivants ou celles qui ne sont que purement indicatives. L'article 7bis, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, à insérer, est dès lors à supprimer et la forme abrégée pour désigner la Commission nationale des loyers est à introduire au paragraphe 1^{er}. Subsidiairement, il faut écrire « Commission nationale des loyers ».

Le Conseil d'État propose de scinder l'article 7bis, paragraphe 2, alinéa 4 (3 selon le Conseil d'État), à insérer, en deux phrases distinctes, pour écrire :

« La Commission nationale a une mission d'information des locataires et des bailleurs. Elle a également une mission d'assistance juridique et de mise à disposition d'expertise en matière de logement aux commissions communales des loyers et aux offices sociaux, prévus par la loi modifiée du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale. »

Au paragraphe 3, le Conseil d'État signale que les substantifs désignant les attributions ministérielles prennent une majuscule. À la troisième phrase, il convient en outre de faire précéder le terme « attributions » du terme « ses » et non pas du terme « ces ».

Article 6

Au point 1°, il convient d'insérer des guillemets ouvrants avant les termes « à la commission compétente ». Il y a lieu d'écrire « le réclamant » avec une lettre « a » et de supprimer les termes « des loyers », suite à l'introduction d'une forme abrégée pour désigner la « Commission nationale des loyers ».

Concernant le point 2°, le Conseil d'État renvoie à son observation générale relative au remplacement d'une disposition dans son intégralité lorsqu'il ne s'agit que d'un changement textuel mineur et demande subsidiairement de reformuler le point 2° comme suit :

« 2° L'alinéa 3 est remplacé comme suit :

« Les parties sont convoquées respectivement par la commission communale et par la Commission nationale par lettre recommandée avec accusé de réception qui contient le jour, l'heure et lieu pour se présenter devant la commission, ainsi qu'une copie de la requête introductive de la partie requérante. La convocation est faite au moins huit jours avant la réunion devant la commission. Si une partie n'est pas touchée personnellement, la commission respective reconvoque les parties quinze jours avant la nouvelle date de la réunion, le tout sous peine de nullité. La deuxième convocation est valablement faite à domicile. » »

Article 7

Le Conseil d'État propose de reformuler l'article 7 comme suit :

« **Art. 7.** L'article 10 de la même loi est modifié comme suit :

« 1° L'alinéa 1^{er} est remplacé comme suit :

« Contre la décision de la commission communale ou de la Commission nationale déterminant le capital investi, ajusté le cas échéant à l'année de référence 1995, réévalué et décoté, et la valeur de référence du loyer, un recours est ouvert devant le juge de paix du lieu de situation du logement. Ce recours devra être introduit, sous peine de déchéance, dans un délai d'un mois à compter de la notification du procès-verbal de la commission communale ou de la Commission nationale. Le recours sera introduit, instruit et jugé conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. Une copie du procès-verbal de la commission communale ou de la Commission nationale est jointe à la requête. »

2° [...] » ».

Article 8

À la phrase liminaire, il y a lieu d'insérer une virgule entre les termes « alinéa 1^{er} » pour écrire :

« **Art. 8.** L'article 11, alinéa 1^{er}, de la même loi, est modifié comme suit : ».

Il convient de reformuler l'article 11, alinéa 1^{er}, à remplacer, de la manière suivante :

« La détermination du loyer par la Commission nationale, par la commission communale des loyers ou par le juge, ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle soit la Commission nationale soit le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8. »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 28 avril 2020.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Agné DURDU

