

N° 7598⁴**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée
du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modi-
fiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(15.6.2020)

La Commission se compose de: Mme Semiray Ahmedova, Présidente-Rapportrice; 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 Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner, M. Serge Wilmes, membres.

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique fut déposé le 22 mai 2020.

L'avis du Conseil d'Etat est parvenu à la Chambre des Députés le 12 juin 2020.

Les avis respectifs de la Chambre des Salariés et de la Chambre de Commerce sur le projet de loi ont été émis le 28 mai 2020.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi fut présenté à la Commission du Logement le 28 mai 2020.

Mme la Présidente Semiray Ahmedova a été désignée rapportrice du projet de loi au cours de la même réunion.

Un traitement dans les meilleurs délais du projet de loi est demandé, étant donné que les dispositions visées dans le projet de loi font partie des mesures prises par le Gouvernement dans le cadre de la lutte contre les effets de la pandémie de Covid-19.

Le rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la commission le 12 juin 2020.

Madame la Présidente-Rapportrice l'a formellement présenté le 15 juin 2020.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 15 juin 2020.

*

III. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi 7598 a comme objet le gel temporaire de toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer des logements à usage d'habitation telle que prévue par l'article 3, paragraphe 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation – jusqu'à la fin de l'année 2020.

Le projet de loi fait ainsi partie des « projets-relais » visant à prolonger une mesure prise en application de l'article 32, paragraphe 4 de la Constitution dans le cadre du Covid-19 au-delà de la fin de l'état de crise.

Cette mesure vise à protéger les locataires d'un logement à des fins d'habitation du marché privé, visés par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation en dérogeant temporairement à l'article 3, paragraphe 5, de ladite loi.

Il convient de noter qu'il sera toujours possible au bailleur de décider une diminution du loyer voire de convenir avec son locataire un échelonnement en cas d'arriérés du loyer actuel. Chaque locataire concerné par la mesure est évidemment toujours tenu au paiement du montant actuel du loyer, tel qu'indiqué dans son contrat de bail à loyer.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 12 juin 2020, le Conseil d'État porte l'attention sur le fait que si la loi en projet entre en vigueur avant la date de la fin de l'état de crise, la référence à cette date pose problème en ce qu'elle provoque une discontinuité entre le dispositif réglementaire et le dispositif légal sous examen qui n'est pas voulu par les auteurs du projet de loi. Pour résoudre ce problème, le Conseil d'État propose une formulation pour le début de l'article «Par dérogation à [...]».

A part certaines remarques d'ordre formel ou légistique, le Conseil d'État n'a pas d'autres observations à formuler.

Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles.

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

a) Avis de la Chambre de Commerce (28 mai 2020)

Dans son avis du 28 mai 2020 la Chambre de Commerce marque son accord avec le projet de loi. Elle souligne qu'elle s'oppose en principe à toute intervention du législateur dans la libre fixation des prix mais note que dans le contexte exceptionnel il s'agit d'une mesure louable visant à éviter une dégradation de la situation économique des ménages locataires visés. Néanmoins, la Chambre de Commerce regrette qu'une telle mesure n'ait pas été envisagée pour les baux commerciaux.

b) Avis de la Chambre des Salariés (28.05.2020)

Dans son avis du 28 mai 2020 la Chambre des Salariés marque son accord avec le projet de loi. Elle considère qu'il s'agit d'une mesure absolument indispensable pour protéger les ménages locataires. Afin d'éviter une crise sociale la Chambre des Salariés estime que le législateur devrait promouvoir une réduction temporaire, voire, dans le pire des cas, une suspension intégrale des loyers des baux à usage d'habitation.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Selon le commentaire des articles du projet de loi déposé par le Gouvernement, le texte proposé vise à prévoir une 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 pour la période qui suit l'état de crise.

La mesure du « gel » temporaire de toute augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation pour tous les contrats de bail – en cours à la date d'entrée en vigueur de la mesure – auxquels s'applique le prédit article 3, paragraphe 5, de la loi de 2006 a été introduite par un *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 civil et sera prorogée par le présent texte de loi pour la période qui suit la fin de l'état de crise jusqu'au 31 décembre 2020.

Le Conseil d'Etat rend attentif au fait que la formulation de l'article 1^{er} ne pose pas problème si la loi entre en vigueur le lendemain du dernier jour de la période couverte par l'état de crise. Si par contre la loi en projet entre en vigueur avant la date de la fin de l'état de crise, la référence à cette date pose problème en ce qu'elle provoque une discontinuité entre le dispositif réglementaire et le dispositif légal sous examen qui n'est pas voulu par les auteurs.

Pour éviter cette conséquence, le début de l'article 1^{er} déterminant le point de départ du dispositif légal dérogatoire doit être omis. Le texte devrait commencer par :

« Par dérogation à [...] »

Le Conseil d'Etat relève que cette formulation est également correcte si la loi entre en vigueur le lendemain du dernier jour de la période couverte par l'état de crise, au cours de laquelle s'applique le règlement, de sorte qu'il propose de reprendre cette formulation en tout état de cause.

Le Conseil d'Etat ajoute que si la loi entre en vigueur avant la fin de l'état de crise, il convient de clarifier que les dispositions prévues figurent dorénavant dans la loi en projet et ne relèvent plus du règlement grand-ducal précité du 20 mai 2020. Aussi le Conseil d'Etat demande-t-il, dans ce cas, à ce que, concomitamment avec l'entrée en vigueur de la loi en projet, le règlement grand-ducal précité du 20 mai 2020 soit abrogé.

La commission parlementaire se rallie à la proposition de texte du Conseil d'Etat.

Pour une meilleure lisibilité, le Conseil d'Etat propose en outre, de déplacer les termes « jusqu'au 31 décembre 2020 » vers la fin de la phrase, à savoir après le terme « interdite ».

La commission parlementaire est également d'accord avec cette modification.

L'article 1^{er} prend la teneur suivante :

« Art. 1er. ~~A partir de la date de la fin de l'état de crise, tel que déclaré par le règlement grand-ducal modifié du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 et prorogé par la loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre Covid-19, jusqu'au 31 décembre 2020,~~ Par 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, toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation visée au prédit article 3 est interdite jusqu'au 31 décembre 2020. »

Article 2

La Commission du Logement fait sienne la proposition du Conseil d'Etat de reformuler l'article de la manière suivante :

« **Art. 2.** La présente loi entre en vigueur le jour après celui qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

*

La Commission du Logement décide de faire sienne la suggestion du Conseil d'Etat concernant l'intitulé du projet de loi.

Le terme « temporaire » peut dès lors être omis. L'intitulé se lit comme suit :

Projet 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.

*

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement propose à la Chambre des Députés de voter le projet de loi dans la teneur qui suit:

*

**« PROJET DE LOI
portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée
du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modi-
fiant certaines dispositions du Code civil**

Art. 1er. Par 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, toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation visée au prédit article 3 est interdite jusqu'au 31 décembre 2020.

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le jour après celui qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Luxembourg, le 15 juin 2020

La Présidente-Rapportrice,
Semiray AHMEDOVA