

N° 7684⁴**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

**PROPOSITION DE LOI
7684****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**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(10.12.2020)

La Commission se compose de: Mme Semiray Ahmedova, Présidente ; M. David Wagner, Rapporteur ; 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. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

I. ANTECEDENTS

La proposition de loi sous rubrique fut déposée le 21 octobre 2020.

La proposition de loi a été déclarée recevable par la Chambre des Députés le 28 octobre 2020.

L'avis de la Chambre des Salariés sur la proposition de loi a été émis le 27 novembre 2020.

L'avis du Conseil d'Etat est parvenu à la Chambre des Députés le 4 décembre 2020.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

La proposition de loi fut présentée à la Commission du Logement le 3 décembre 2020.

M. David Wagner a été désigné rapporteur de la proposition de loi au cours de la même réunion.

Le rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la commission le 8 décembre 2020. Monsieur le Rapporteur l'a formellement présenté le 10 décembre 2020.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 10 décembre 2020.

La commission, au vu de l'existence du projet de loi 7713, qui prévoit le gel des loyers jusqu'au 30 juin 2021, propose qu'il soit établi un suivi de la situation sanitaire et des aides publiques accordées au terme de la période prévue dans le projet de loi gouvernemental. S'il s'avérait nécessaire, ces mesures pourraient toujours être prolongées.

*

III. OBJET DE LA PROPOSITION DE LOI

En date du 20 juin 2020 la Chambre des Députés a voté une loi¹ pour interdire toute augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation visée à l'article 3 paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre 2020. Il s'agissait de la prolongation d'une des mesures prises par la voie d'un règlement grand-ducal² dans le cadre de l'état de crise.

En l'absence d'une nouvelle modification de la loi en question, la législation habituelle en matière d'adaptation des loyers visée à l'article 3 paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sera à nouveau en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2021.

La présente proposition de loi vise à prolonger ce « gel » d'une année supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2021.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 4 décembre 2020, le Conseil d'État note que par dépêche du 18 novembre 2020, le Premier ministre, ministre d'État, l'a saisi d'un projet de loi similaire à la proposition de loi sous avis³. La seule différence entre les deux textes réside dans le fait que le projet de loi entend modifier la loi précitée du 20 juin 2020 en prorogeant l'interdiction visée ci-avant jusqu'au 30 juin 2021.

Dans sa prise de position du 30 novembre 2020 relative à la proposition de loi sous avis, le Gouvernement renvoie au projet de loi n° 7713, en expliquant qu'il « est cependant d'avis qu'il est préférable de prolonger le gel temporaire des hausses de loyer jusqu'au 30 juin 2021, ceci de manière corollaire à la prolongation des mesures visant le chômage partiel ».

Le Conseil d'Etat conclut que « la détermination de la date jusqu'à laquelle l'interdiction d'une adaptation du loyer est prorogée relève du pouvoir d'appréciation du législateur au regard de la prévention des effets de la crise de la pandémie du Covid-19. »

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

Au moment de l'approbation du présent projet de rapport, seulement un avis d'une chambre professionnelle était parvenu à la commission.

Avis de la Chambre des Salariés (27 novembre 2020)

Dans son avis conjoint relatif au projet de loi 7713 et la proposition de loi 7684, la Chambre des Salariés signale ses doutes quant à la proposition de prolonger le gel de seulement six mois. Vu que ce gel vise notamment à soulager les locataires qui souffrent des conséquences économiques de la crise sanitaire COVID-19, la chambre professionnelle est d'avis qu'un prolongement de seulement 6 mois est insuffisant. Estimant que les effets économiques et sociaux de la crise sanitaire se feront encore sentir longtemps après la mise sur le marché d'un vaccin, la Chambre des Salariés est convaincue que la relance notamment des secteurs économiques les plus touchés prendra plusieurs trimestres, voire des années.

Par conséquent, elle soutient la proposition que le gel des loyers devrait persister bien au-delà du 30 juin 2021, au moins jusqu'à la fin de l'année 2021.

La chambre professionnelle revendique que le prolongement du gel des loyers soit également couplé à la suspension temporaire des déguerpissements en cas de non-paiement du loyer à l'image de la suspension qui était en vigueur pendant la durée de l'état de crise.

¹ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2020/06/20/a517/jo>

² <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2020/05/20/a414/jo>

³ Projet de loi n° 7713 portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant 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.

Par le passé, la chambre professionnelle a déjà plaidé pour un gel temporaire des loyers jusqu'à ce que soit trouvé un modèle performant de plafonnement de ces derniers qui soit à la fois adapté aux conditions actuelles du marché privé et apte à protéger les locataires.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Le texte proposé vise à prolonger d'un supplémentaire la 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 en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020.

Suite à la remarque du Conseil d'Etat qu'il y a lieu de préciser si l'interdiction court jusqu'au 31 décembre 2021 inclus ou non, la Commission décide d'ajouter le mot « inclus » à la fin de l'article 1^{er}.

Article 2

L'article 2 précise la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

*

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Compte tenu de ce qui précède, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés de ne pas voter en faveur de la proposition de loi ci-après:

*

TEXTE COORDONNE DE LA PROPOSITION DE LOI

« PROPOSITION 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

Art. 1^{er}. 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 2021 inclus.

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021. »

Luxembourg, le 10 décembre 2020

La Présidente,
Semiray AHMEDOVA

Le Rapporteur,
David WAGNER

