

N° 7713³**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI

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

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(10.12.2020)

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

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique fut déposé le 18 novembre 2020.

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

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

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi fut présenté à la Commission du Logement le 3 décembre 2020.

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

Le rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la commission le 7 décembre 2020.

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

*

III. OBJET DU PROJET DE LOI

En date du 20 mai 2020, le Gouvernement en Conseil a décidé un gel temporaire de toute adaptation du loyer – dans le sens d'une augmentation du loyer– des logements à usage d'habitation telles que visées par 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 ceci jusqu'à la fin de l'année 2020. Cette décision faisait partie des mesures prises en faveur de catégories de personnes méritant une protection, comme notamment les locataires d'un logement à des fins d'habitation du marché privé.

Cette dérogation temporaire a été d'application pendant la durée de l'état de crise par le biais du 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, pris en application de l'article 32, paragraphe 4, de la Constitution (publié le 20 mai 2020 au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg).

Elle est également d'application pour la période qui suit la fin de l'état de crise jusqu'au 31 décembre 2020 par 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 (publiée le 24 juin 2020 au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg).

Par le présent projet de loi, il est proposé de prolonger le gel temporaire des hausses de loyer jusqu'au 30 juin 2021, ce au regard de l'augmentation importante du nombre d'infections et des restrictions introduites à travers la loi du 29 octobre 2020 modifiant: 1° la loi modifiée du 17 juillet 2020 sur les mesures de lutte contre la pandémie Covid-19; 2° la loi du 8 mars 2018 relative aux établissements hospitaliers et à la planification hospitalière; 3° la loi du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales, et du projet de loi visant l'extension des mesures prises en faveur du chômage partiel.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 4 décembre 2020, le Conseil d'Etat note 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 prévision des effets de la crise de la pandémie du Covid-19. »

*

V. AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

L'avis de la Chambre des Salariés sur le projet de loi 7713 et la proposition de loi 7684 a été émis le 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.

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

Intitulé

Il y a lieu de faire omission du terme « temporaire » dans l'intitulé du projet de loi initial déposé à la Chambre des Députés. Le Conseil d'Etat approuve ce redressement.

L'intitulé se lit comme suit :

« Projet de loi portant modification de la loi du 20 juin 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 ».

Article 1^{er}

Le texte proposé vise à prolonger 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 pour la période qui suit l'état de crise introduite par 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.

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 présent article 3, paragraphe 5, de la loi de 2006 a été introduite par le *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 a été prorogée une première fois par la loi du 20 juin 2020 précitée.

Le présent texte de loi vise à prolonger ladite mesure de six mois supplémentaires.

Le Conseil d'État suggère d'insérer les termes « ceux de » à la suite du terme « par ».

La commission parlementaire approuve toutes les propositions de modification émises par le Conseil d'Etat.

Article 2

L'article 2 précise la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Elle doit entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2021.

*

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 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

Art. 1^{er}. A l'article 1^{er} 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, les termes « 31 décembre 2020 » sont remplacés par ceux de « 30 juin 2021 ».

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Luxembourg, le 10 décembre 2020

La Présidente-Rapportrice,
Semiray AHMEDOVA

