

N° 8076³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

portant suspension temporaire des déguerpissements
en matière de baux d'habitation

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES SALARIES

(20.10.2022)

Par lettre en date du 30 septembre 2022, Madame Sam Tanson, Ministre de la Justice, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle le projet de loi sous rubrique.

L'objet du projet de loi

1. En raison de l'envolée du coût de la vie qui pèse de manière disproportionnée sur les personnes et les ménages à faibles revenus, il est probable que de nombreux ménages locataires seront incapables à honorer l'intégralité de leur loyer et de leurs charges locatives et se verront condamner de quitter leur logement sous peine d'exécution forcée par le biais d'un déguerpissement.

2. Afin d'éviter que les ménages concernés se trouvent du jour au lendemain à la rue et ceci en plein hiver, **les auteurs du projet de loi sous avis proposent la suspension temporaire de l'exécution des déguerpissements ordonnées en matière de bail à usage d'habitation** en application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil **jusqu'au 31 mars 2023**.

Les commentaires de la Chambre des salariés

3. Les ménages à faibles revenus qui sont surreprésentés parmi les locataires font indubitablement face à une situation économique et financière extrêmement difficile. La crise du logement et la hausse continue des loyers, l'explosion des prix énergétiques, ainsi que les pressions inflationnistes qui grignotent les salaires réels et donc le pouvoir d'achat des locataires créent un contexte explosif qui risque de provoquer une envolée du taux de risque de pauvreté.

4. La Chambre des salariés est d'avis qu'une meilleure protection des locataires est devenue indispensable. Par conséquent, nous soutenons le projet de loi sous avis.

5. En même temps, notre Chambre tient d'ores et déjà à souligner qu'il est fort probable que cette situation difficile, voire désastreuse dans laquelle se retrouvent de nombreux ménages locataires – baisse des salaires réels, taux d'effort lié au logement élevé, manque d'offre en logements abordables, accès difficile au marché locatif pour les locataires aux faibles revenus – persistera bien au-delà du 31 mars 2023. D'ailleurs, ni la durée ni l'envergure des conséquences économiques et sociales de l'envolée des prix énergétiques ne sont connues pour le moment.

6. En conséquence, nous proposons que le gouvernement observe de près l'évolution socio-économique des locataires vulnérables et prévoit une prolongation automatique de la suspension des déguerpissements en matière de baux d'habitation au cas où la crise énergétique se poursuivrait au-delà du 31 mars 2023.

7. De plus, dans le cas où la crise énergétique provoquerait une récession et une hausse abrupte du taux de chômage, la seule suspension des déguerpissements serait insuffisante.

8. En fait, si la suspension temporaire proposée par les auteurs rallonge le moment de la mise à rue, il n'existe aucune législation qui empêche les propriétaires à résilier un contrat de bail dans le cas du non-paiement du loyer en période de récession et il se peut que des ménages moins aisés se retrouvent à la rue une fois que la suspension temporaire des déguerpissements arrive à son terme.

9. Par conséquent, le gouvernement devrait aller au-delà et viser une interdiction temporaire de toute résiliation unilatérale de la part du bailleur d'un contrat de bail à usage d'habitation pour raison de non-paiement du loyer sous condition que le locataire fasse preuve du fait qu'il a perdu une partie essentielle de son revenu (chômage, chômage partiel, etc.) à la suite des conséquences économiques de la crise des prix énergétiques.

Luxembourg, le 20 octobre 2022

Pour la Chambre des salariés,

Le Directeur
Sylvain HOFFMANN

La Présidente
Nora BACK