

N° 7642²⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET 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

* * *

TROISIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES LUXEMBOURGEOISES

(3.6.2024)

I. Remarques générales

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire de l'avoir consulté, par courrier du 19 avril 2024, au sujet des amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Le présent avis complémentaire fait suite à l'avis du SYVICOL émis en date du 7 décembre 2020, à l'avis complémentaire du SYVICOL du 12 décembre 2022 ainsi qu'au deuxième avis complémentaire du 22 mai 2023 et porte sur le texte des amendements gouvernementaux approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 15 avril 2024¹.

Le SYVICOL ne s'oppose pas aux amendements gouvernementaux au projet de loi susmentionné.

II. Eléments-clés de l'avis

- Le SYVICOL est bien entendu favorable à l'exigence d'un contrat de bail écrit pour des raisons de transparence et de traçabilité et ne peut que saluer l'ajustement de tous les textes qui pourraient remettre en cause ce principe. Les clarifications introduites dans ce contexte par les amendements gouvernementaux au projet de loi susmentionné permettent d'accroître la sécurité juridique pour toutes les parties.
- Il prend acte de la suppression de la réforme qui prévoyait de diminuer le plafond des loyers qu'un bailleur peut demander à son locataire (amendement 2).
- Le SYVICOL salue le fait que le remplacement de la règle des tiers annuels, lorsqu'une augmentation de loyer est supérieure à dix pour cent, par une disposition selon laquelle l'augmentation du loyer ne peut excéder dix pour cent par période de deux ans est maintenu (amendement 2).

III. Remarques article par article

Amendement 2

L'amendement 2 supprime la réforme du plafond des loyers prévue par les amendements gouvernementaux du 14 octobre 2022² qui prévoyait de diminuer la limite du revenu annuel que la location d'un logement peut rapporter à un bailleur de 5% à 3,5% du capital investi dans le logement, respectivement 3% lorsque le certificat de performance énergétique du bâtiment en question se situe dans les catégories F, G, H, I.

¹ Document parlementaire n°7642²¹

² Document parlementaire n°7642⁸

Selon l'exposé des motifs, le choix de renoncer à cette réforme fait suite aux contestations exprimées par les acteurs du secteur. Le SYVICOL a pris connaissance de ces observations et ne s'oppose pas à cette suppression.

Ensuite, le SYVICOL salue le maintien d'une limite biennale des loyers de 10% qui remplace la règle de tiers annuels, proposée dans le cadre des amendements gouvernementaux du 6 avril 2023³. Comme déjà formulé dans son avis du 22 mai 2023, le SYVICOL est favorable à cette modification dont l'objectif est de protéger les locataires contre les bailleurs qui augmenteraient excessivement les loyers.

Adopté par le bureau du SYVICOL, le 3 juin 2024

3 Document parlementaire n°7642¹⁴