

Commission du Logement et de l'Aménagement du territoire

Réunion retransmise en direct¹

Procès-verbal de la réunion du 04 juillet 2024

Ordre du jour :

1. 7642 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
Rapporteur : Monsieur Gilles Baum
 - Examen des avis des organes consultatifs
 - Présentation d'une proposition d'amendement de la sensibilité politique « déi Lénk »
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport
2. Divers

*

Présents : Mme Barbara Agostino, M. Gilles Baum, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Luc Emering, M. Max Hengel, Mme Paulette Lenert, M. Marc Lies, Mme Lydie Polfer, Mme Alexandra Schoos

Mme Diane Adehm remplaçant M. Alex Donnersbach

M. Marc Baum remplaçant M. David Wagner

M. Ben Polidori, observateur délégué, remplaçant M. Marc Goergen

M. Claude Meisch, Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Andrée Gindt, M. Jérôme Krier, du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire

Mme Joëlle Merges, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Bausch, M. Alex Donnersbach, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

Présidence : M. Gilles Baum, Président de la Commission

1. 7642 **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**

• **Examen des avis des organes consultatifs**

Le Président-Rapporteur, M. Gilles Baum (DP) présente les grandes lignes des avis des organes consultatifs, à savoir :

- la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (doc. parl. 7642¹, 7642¹⁰, 7642²³) ;
- la Chambre des Salariés (doc. parl. 7642², 7642⁹, 7642¹⁹, 7642²²) ;
- les autorités judiciaires (doc. parl. 7642³) ;
- le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises (doc. parl. 7642⁴, 7642¹², 7642¹⁸, 7642²⁴) ;
- la Chambre de Commerce (doc. parl. 7642⁵, 7642¹³, 7642¹⁶) ;
- la Chambre des Métiers (doc. parl. 7642⁶, 7642¹³) ;
- l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg (doc. parl. 7642¹⁵) ;
- l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (doc. parl. 7642¹⁷).

• **Présentation d'une proposition d'amendement de la sensibilité politique « déi Lénk »**

M. Marc Baum (« déi Lénk ») prend la parole pour présenter la proposition d'amendement de sa sensibilité politique relative au projet de loi sous rubrique. Il est proposé de modifier l'article 5, points 1° et 2°, comme suit :

« 1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit :

« (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins :

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;

2° la date de prise d'effet du bail ;

3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail ;

4° le montant du loyer sans les charges ;

5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles ;

6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé ;

7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée ;

8° ~~le montant du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement et~~ la mention que le loyer demandé par le bailleur pour le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel tel que prévu par l'article 3 ;

9° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers **intervenant** dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires des personnes sont **partagés par moitié entre le bailleur et le locataire à charge exclusive du bailleur, à l'exception des frais et honoraires liés aux prestations visées à l'alinéa 3.**

Les honoraires des personnes mandatées par le locataire pour constituer et gérer son dossier, pour organiser la visite du logement mis en location à usage d'habitation et pour rédiger le contrat de bail sont à charge exclusive du locataire. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. La rémunération de personnes intervenant dans la location d'un logement à usage d'habitation ne peut excéder le montant du loyer mensuel hors taxes

inscrit dans le contrat de bail et fixé conformément aux dispositions de l'article

3.

2° Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mot « trois » est remplacé par celui **de « deux »**
d'« un ». »

M. Marc Baum explique que la proposition d'amendement reprend les éléments essentiels de la proposition de loi 7094 portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006, déposée le 15 novembre 2026 par M. David Wagner (« déi Lénk »), visant à :

- introduire une réglementation en matière de prise en charge des frais d'agence par la partie commanditaire des prestations de l'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers dans la location d'un logement à usage d'habitation ;
- réduire le montant maximum de la garantie locative de trois à un mois de loyer.

Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, M. Claude Meisch, propose de ne pas donner suite à cette proposition d'amendement et de maintenir les grands principes des dispositions dans la teneur proposée par le Gouvernement précédent, à savoir :

- le partage à parts égales entre le bailleur et le locataire des frais de commission d'agence ;
- la réduction du montant maximum de la garantie locative de trois à deux mois de loyer.

Ces modifications constituent des avancées majeures en faveur du locataire par rapport à la législation actuellement en vigueur. L'orateur donne à considérer qu'une réduction du montant maximum de la garantie locative à un mois, telle que proposée par « déi Lénk », risque d'être insuffisante pour couvrir les obligations du locataire qui peut d'ailleurs solliciter des aides financières pour la location en cas de surcharge financière. Celle-ci est par ailleurs considérablement réduite par le partage à parts égales des frais de commission d'agence, qui sont actuellement exclusivement à charge du locataire. Au vu de ces améliorations, il serait judicieux de finaliser dans les meilleurs délais l'instruction parlementaire du projet de loi sous rubrique, qui serait retardée par l'adoption de la proposition d'amendement ci-dessus.

M. Marc Lies (CSV) dit partager le point de vue de M. Claude Meisch et souligne que les dispositions telles que proposées dans le projet de loi visent à protéger les intérêts des locataires. Il convient dès lors d'adopter le dispositif dans la teneur proposée par le projet de rapport diffusé par courrier électronique le 1^{er} juillet 2024.

Mme Paulette Lenert (LSAP), tout en se prononçant en faveur d'une finalisation rapide de l'instruction parlementaire, dit reconnaître le bien-fondé de la proposition d'amendement visant à reconnaître le principe du commanditaire dans la prise en charge des frais de commission d'agence. Il est dans l'intérêt du locataire en tant que maillon faible dans la chaîne de location de ne pas le charger de frais pour des prestations qu'il n'a pas commanditées.

M. Marc Baum dit ne pas partager l'argument selon lequel l'adoption de la proposition d'amendement retarderait la procédure législative. Ladite proposition tient compte de l'opposition formelle émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 17 mars 2017 à l'endroit de la proposition de loi 7094 précitée (doc. parl. 7094¹), de sorte que l'élaboration d'un avis complémentaire supplémentaire par la Haute Corporation ne serait pas chronophage.

La Commission procède au vote sur la proposition d'amendement :

- les représentants des groupes politiques CSV et DP se prononcent contre les modifications proposées à l'endroit de l'article 5, point 1°. Les représentants des groupes politiques LSAP et ADR ainsi que de la sensibilité politique « déi Lénk » se prononcent en leur faveur ;

- les représentants des groupes politiques CSV, DP, LSAP et ADR se prononcent contre la modification proposée à l'endroit de l'article 5, point 2°. Le représentant de la sensibilité politique « déi Lénk » se prononce en sa faveur.

- ***Présentation et adoption d'un projet de rapport***

Le Président-Rapporteur, M. Gilles Baum, présente les grandes lignes du projet de rapport, pour le détail duquel il est prié de se référer au document envoyé par courrier électronique le 1^{er} juillet 2024.

Le projet de rapport est adopté à la majorité des voix, avec l'abstention du représentant de la sensibilité politique « déi Lénk ».

Les membres de la Commission proposent le modèle 1 pour les discussions en séance plénière.

2. Divers

M. Gilles Baum informe les membres de la Commission qu'ils se verront présenter le rapport d'activités 2023 du Fonds du Logement et le rapport 2023 du Fonds spécial pour le logement abordable lors d'une réunion de la Commission à fixer en septembre 2024¹.

Procès-verbal approuvé et certifié exact

¹ La réunion aura lieu le 19 septembre 2024.