

N° 5696¹⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2007-2008

PROJET DE LOI

portant:

1. **promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,**
2. **sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie,**
3. **modification**
 - a) **de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;**
 - b) **de la loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier;**
 - c) **de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;**
 - d) **de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé „Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“;**
 - e) **de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation;**
 - f) **de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;**
 - g) **de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(18.3.2008)

Par dépêche en date du 18 janvier 2008, le Président de la Chambre des députés a saisi le Conseil d'Etat d'une nouvelle série d'amendements au projet de loi sous rubrique, arrêtés par la commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement lors de sa réunion du 17 janvier 2008. Le texte des amendements était accompagné d'un commentaire. En annexe à la lettre de saisine était joint un texte coordonné du projet de loi.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS

Amendement 1

La Commission parlementaire veut par cet amendement rencontrer une interrogation formulée par le Conseil d'Etat dans le cadre de son avis du 27 novembre 2007 et prévoit désormais qu'au cas où la commune ne réussit pas à atteindre l'objectif prévu dans le pacte logement à signer avec l'Etat, celui-ci „pourra“ réclamer le remboursement total ou partiel de sa contribution financière.

Le Conseil d'Etat, tout en comprenant le souci des auteurs de l'amendement, ne saurait admettre la teneur actuelle de la disposition afférente. Le texte doit prévoir avec précision les conditions d'un éventuel remboursement à effectuer par la commune, les modalités exactes et le montant. Il ne saurait tolérer à cet égard une application arbitraire au détriment de telle commune par rapport à telle autre. Le Conseil d'Etat doit de ce fait s'opposer formellement à l'amendement tel que proposé.

Le Conseil d'Etat n'est pas en mesure de formuler d'alternative en raison du choix politique à opérer (remboursement en fin de „contrat“ ou suspension des paiements en cours d'exécution du „contrat“ ou encore renonciation à toute récupération de fonds). Le pacte logement tel que prévu par les auteurs du projet ne constitue pas un contrat de droit privé.

Amendement 2

Le texte de l'amendement ne coïncide pas avec l'objectif déterminé dans le commentaire. Il est prévu de ne régler la contribution financière à la commune que „pour les années où les seuils de 1% et de 30 habitants sont atteints“, alors que le commentaire prévoit qu'il faut une augmentation de la population d'au moins 15% sur 10 ans, mais qu'il n'est *pas* nécessaire que la population augmente d'au moins 1% chaque année. Faut-il en déduire qu'au terme de 10 années, et suite à une augmentation *globale* de la population de 15%, il pourrait y avoir règlement des dix annuités en bloc, qui ne seraient donc pas réparties par année d'échéance? Si telle était la volonté du législateur, il faudrait le préciser dans le texte légal. Le Conseil d'Etat donne à considérer s'il ne faudrait pas faire abstraction de l'amendement et laisser le texte dans son état initial. L'amendement est finalement contraire à l'objectif même du pacte logement et risque par ailleurs de s'avérer difficile voire impossible à exécuter en pratique.

Amendement 3

La commission parlementaire entend maintenir dans le giron du droit de préemption les échanges de terrains, en précisant qu'il s'agit des échanges avec soulte dépassant 20% de la valeur du terrain à préempter.

Le Conseil d'Etat maintient son point de vue que le droit de préemption ne saurait être qu'un mécanisme aux contours bien définis. La précision apportée par la commission compétente de la Chambre des députés à la disposition sous examen n'est à cet égard d'aucune utilité.

Les auteurs des amendements partent de la prémisse que seul un des terrains faisant l'objet de l'échange constitue un terrain à préempter. Qu'en est-il si les deux terrains sont situés dans des zones assujetties au droit de préemption?

A supposer qu'on arrive à surmonter les difficultés déjà signalées par le Conseil d'Etat dans son avis du 27 novembre 2007 („*Le Conseil d'Etat voit mal comment, en pratique, un droit de préemption pourrait être exercé. Quelle sera la responsabilité du notaire, s'agissant de l'évaluation de la valeur du terrain susceptible de préemption, qui sert de base pour l'appréciation du coefficient que la soulte à payer ne doit pas dépasser?*“), il restera toujours la question de la contrepartie, question qui se présentera avec d'autant plus d'acuité si les deux terrains faisant l'objet de l'échange sont susceptibles d'un droit de préemption: le pouvoir préemptant exercera-t-il son droit de préemption à l'égard des deux terrains?

Concernant la question de la contrepartie dans le cadre d'un échange portant sur des terrains dont un seul est sujet à préemption, il n'y a pas non plus lieu de perdre de vue qu'il se peut très bien que le propriétaire du bien susceptible de préemption entende obtenir en échange de sa propriété immobilière une autre propriété immobilière (par exemple pour compléter une propriété immobilière qui, dans la configuration existante, ne lui permet pas d'y ériger un immeuble). Il n'est alors pas du tout intéressé à la contrevalet en espèces de son immeuble. De par l'exercice du droit de préemption, le pouvoir préemptant pourrait se substituer au coéchangiste, non pas dans le cadre d'un échange, mais dans le cadre d'une vente immobilière. L'opération serait alors transformée contre le gré du propriétaire du

bien sujet à préemption. Il n'y aura alors qu'un pas pour affirmer que la préemption constitue en réalité une véritable expropriation, en dehors des conditions et procédures prévues à cet effet.

Le Conseil d'Etat ne peut donc pas marquer son accord à l'amendement sous rubrique, auquel il doit au contraire s'opposer formellement.

A titre complémentaire, le Conseil d'Etat signale encore que le texte, en ce qu'il inclut dans les échanges de terrains les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux, inclut ces mêmes opérations dans „l'exception à l'exception“. En d'autres termes, le droit de préemption serait appelé à jouer si, dans le cadre d'une opération de remembrement de biens ruraux, une soulte de plus de 20% (voir à ce sujet l'article 7 de la loi modifiée du 25 mai 1964) venait à être établie. Une opération de remembrement de biens ruraux, qui est elle-même destinée à assurer, dans l'intérêt général, une exploitation plus économique des biens ruraux, risque de ce fait d'être tenue en échec. Il y a lieu d'admettre que telle n'était pas l'intention des auteurs du projet de loi.

Amendement 4

Le Conseil d'Etat voudrait faire les observations préliminaires suivantes. Il a noté que la commission parlementaire a accepté, pour l'essentiel, les dispositions sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie dans la formulation proposée par le Conseil d'Etat. Il a encore noté que la commission parlementaire a suivi la suggestion du Conseil d'Etat de ne pas inscrire les nouvelles dispositions dans le Code civil. Le Conseil d'Etat peut marquer son accord au texte proposé qui fait l'objet de l'*amendement 12*.

Sous l'amendement 4, la commission parlementaire entend maintenir le droit de préemption en faveur de l'emphytéote et du superficiaire, à l'instar de ce qui est prévu à l'article 15 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Dans son avis du 27 novembre 2007, le Conseil d'Etat avait préconisé de ne pas entrer dans une logique qui assimile le droit d'emphytéose ou de superficie à un type de bail, dès lors que les droits de l'emphytéote ou du superficiaire ne sont pas affectés par un changement de propriétaire. Le Conseil d'Etat ne peut que prendre acte du fait que la commission parlementaire n'entend pas le suivre dans ce raisonnement.

Les dispositions sur le droit de préemption ne figurent plus dans le titre 3 relatif au droit d'emphytéose et au droit de superficie, mais dans le chapitre 3 du titre 2 relatif au droit de préemption. Cette place peut surprendre alors que le droit de préemption consacré au titre 2 bénéficie aux pouvoirs publics et que l'hypothèse de la préemption au profit de l'emphytéote est tout à fait étrangère à ce régime.

Si la commission parlementaire entendait maintenir le droit de préemption au profit de l'emphytéote, il y aurait lieu de faire figurer cette disposition dans le chapitre relatif à l'emphytéose.

Amendement 5

A l'amendement 5, la commission parlementaire maintient deux dispositions dont le Conseil d'Etat avait préconisé la suppression, à savoir l'exigence d'un terme minimal de 50 ans en cas d'emphytéose portant sur un immeuble destiné au logement et l'exigence de procéder, sous peine de nullité du titre constitutif, à un état des lieux de l'immeuble donné en emphytéose.

La commission parlementaire rappelle, dans son commentaire, les raisons déjà avancées dans son amendement initial. Le Conseil d'Etat ne peut que renvoyer aux observations qu'il avait formulées dans son avis du 27 novembre 2007 et dans lesquelles il avait mis en question l'utilité de ces dispositions et la praticabilité de l'exigence d'un état des lieux.

Amendement 6

L'amendement formulé à l'endroit de l'article 577-3, qui deviendra l'article 16-3, est de nature rédactionnelle et n'appelle pas d'observation.

L'amendement formulé à l'endroit de l'article 577-4, qui deviendra l'article 16-4, est destiné à étendre l'exigence d'un état des lieux à la constitution d'un droit de superficie. Le Conseil d'Etat de renvoyer à ses observations formulées ci-dessus.

Amendement 7

Le Conseil d'Etat considère que l'amendement proposé tient compte dans une large mesure des critiques qu'il avait formulées à l'endroit du chapitre 2 du titre 4 traitant des mesures fiscales en supprimant l'alinéa 2 de l'article 30 (31 nouveau) et l'article 31 du projet initial.

Par contre, la commission parlementaire entend maintenir le dispositif prévoyant l'exemption de l'impôt sur le revenu des plus-values et bénéfiques de cession sur des biens immobiliers aliénés à l'Etat, aux communes ou syndicats de communes et au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat dans le cadre du droit de préemption institué au titre 2.

Le dispositif retenu appelle de la part du Conseil d'Etat les observations suivantes:

- La commission parlementaire estime que la différence de traitement en matière fiscale se justifie alors que les situations dérogatoires envisagées sont en phase avec l'objectif poursuivi par la loi, qui est de conférer aux autorités publiques la possibilité de se doter des réserves foncières leur permettant d'intervenir sur le marché des terrains à construire. Le Conseil d'Etat prend acte de ces explications. Il considère qu'en définitive il appartiendra au juge de la constitutionnalité de trancher les questions sur lesquelles avaient porté les interrogations du Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat rappelle qu'il est d'avis que le droit de préemption serait à réserver aux autorités communales. En étendant le droit de préemption et donc l'exemption fiscale envisagée au Fonds du logement, on risque de se placer en contradiction avec le droit communautaire. En accordant au Fonds, qui doit être considéré comme entreprise publique ou service d'intérêt économique général au regard de l'article 86 du Traité CE, des avantages exorbitants du droit commun, on risque de se trouver en présence d'une distorsion de la concurrence. Le Conseil d'Etat doit donc maintenir son opposition formelle en ce qui concerne l'inclusion du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat dans le périmètre des exemptions fiscales envisagées par la disposition sous revue.

- Il y a lieu de supprimer l'hypothèse envisagée d'une aliénation au titre du droit de préemption des syndicats de communes, ces syndicats ne se voyant pas investis d'un droit de préemption légal.
- D'un point de vue formel, il convient de supprimer à l'intitulé les termes „et d'impôt commercial communal“ et au dispositif les termes „ , dénommée ci-après „loi concernant l'impôt sur le revenu“ ;“.

Amendement 8

La commission parlementaire propose d'amender l'article 33.8. (et non 33.6.) du projet relatif à l'article 104 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le Conseil d'Etat maintient son analyse concernant l'autonomie communale en matière fiscale qui se dégage clairement des articles 99, 102 et 107 de la Constitution, par ailleurs conformes à la Charte européenne de l'autonomie communale approuvée par la loi du 18 mars 1987, en ce que ces dispositions vont au-delà des prescrits de la Charte. La tutelle de l'autorité supérieure, instituée par la loi, ne restreint pas cette autonomie d'initiative.

La Constitution n'interdit certes pas au législateur d'adopter des lois en relation avec la création d'impôts communaux, à condition toutefois que ces lois ne limitent pas l'autonomie communale. Par la suppression de l'article 27 du projet (ancien article 25), cette condition est remplie. Les autres dispositions relatives à la taxe spécifique sont néanmoins maintenues.

Le Conseil d'Etat maintient ses réserves expresses concernant notamment la confusion qui risque de s'installer par rapport à l'hypothèque légale applicable aux seules taxes instituées dans le cadre du présent projet.

Il en est de même pour les modifications proposées à l'article 104 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain pour les raisons développées dans son avis du 27 novembre 2007.

Les auteurs de l'amendement 8 ont tenu compte des observations du Conseil d'Etat en réservant le droit d'établir la taxe et de fixer les modalités d'exécution et le montant de la taxe aux seules autorités communales.

Le Conseil d'Etat considère que la taxe en cause ne peut être comprise comme la contrepartie d'un service fourni par la commune, ce qui est le propre d'une taxe communale. Il ne s'agit pas davantage d'une imposition communale au sens traditionnel du terme, dès lors que la charge financière n'a pas une portée générale, mais vise les personnes qui ne respectent pas l'ordre du conseil communal. La taxe spéciale instaurée par l'article 104 risque d'être requalifiée en sanction ou amende fiscale. Outre le fait que le texte proposé ne satisfait pas aux exigences résultant de cette analyse de la nature de la taxe, se posent des problèmes sérieux de répartition des compétences juridictionnelles entre le juge administratif et le juge judiciaire: ainsi, le contrôle de la légalité de l'ordre de la commune relève du

juge administratif; la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est du ressort du juge civil; se pose la question du juge compétent pour examiner la légalité et le montant de la taxe imposée en lieu et place de la procédure d'expropriation.

L'article 18 du projet sous rubrique donne de toute façon aux communes le droit d'imposer des taxes annuelles spécifiques sur les terrains à bâtir non affectés à la construction. Cette disposition devrait suffire pour assurer la finalité de voir réaliser les constructions. Le Conseil d'Etat ne voit pas l'utilité de créer, à côté de la taxe spécifique de l'article 18, une taxe particulière, comme il est envisagé actuellement à l'article 104. Au titre de l'article 104, la commune devrait seulement garder le droit de recourir à la procédure d'expropriation pour sanctionner le non-respect de l'ordre communal. Pour rester cohérent, il faudra supprimer, à l'article 18, l'exclusion formelle des terrains visés à l'article 104 en rayant sous b) le bout de phrase „non visés par l'article 104, alinéa 3, point 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain“.

Pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement au texte de l'alinéa 3 de l'article 104 actuellement proposé.

Le Conseil d'Etat ne peut pas non plus marquer son accord à la disposition substituant l'Etat à la commune, pour ce qui est de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'utilité publique, qui seule permet de priver une personne privée de sa propriété, n'est pas interchangeable, sous peine de réduire l'expropriation pour cause d'utilité publique à sa plus simple expression, en ce sens qu'il suffirait qu'une personne morale de droit public entame la procédure. Ce serait vider l'article 16 de la Constitution de toute substance. Le Conseil d'Etat maintient en conséquence son opposition formelle.

La commission parlementaire a encore demandé au Conseil d'Etat de prendre position quant aux observations qu'elle a formulées par rapport aux oppositions formelles exprimées par le Conseil d'Etat dans son avis du 27 novembre 2007 à l'endroit de l'article 3 du projet de loi originaire (institution d'un droit de préemption au bénéfice des communes et du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat pour les terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci), d'une part, à l'endroit de l'article 33, point 2 du projet de loi, d'autre part.

a) La commission parlementaire entend maintenir la disposition de l'article 3, cinquième tiret. Elle considère que les termes „terrains adjacents au périmètre d'agglomération“ sont suffisamment explicites pour dissiper toute incertitude concernant l'assiette du droit de préemption.

Pour ce qui est de l'objectif auquel doit répondre ce droit de préemption, la commission parlementaire de faire état de ce que „pour beaucoup de communes ce sont précisément les terrains situés en dehors du périmètre, tout en y étant adjacents, qui permettent un développement du territoire répondant aux objectifs d'une politique de l'habitat réaliste à moyenne et à longue échéance“. Toujours selon la commission, les administrations publiques auraient plus d'emprise sur le développement de leur commune quand il s'agit de terrains qui leur appartiennent qu'en présence de terrains qui font partie du domaine privé.

En suivant les auteurs dans leurs développements, une première question vient à l'esprit: s'il s'agit d'assurer le développement futur d'une commune, à quel titre intervient le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat?

La commission parlementaire ajoute à cet égard que „si on veut donner aux communes et au Fonds les moyens de se constituer des réserves à long terme, leur permettant d'intervenir sur le marché de l'immobilier non bâti afin de garantir aux générations futures l'accès à la propriété dans des conditions abordables, il faut leur réserver un droit de préemption précisément sur les terrains adjacents au périmètre d'agglomération“.

Force est de constater que les incertitudes signalées par le Conseil d'Etat, concernant l'objectif auquel doit répondre l'exercice du droit de préemption dans les conditions données, ne sont pas dissipées par les remarques de la commission parlementaire. Il y a en réalité plus d'un objectif, sans toutefois qu'aucun objectif ne soit vraiment clairement articulé.

La loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a précisément pour objet de permettre, à moyen voire à long terme, l'organisation du territoire communal (voir en particulier l'article 2 de cette loi qui met l'accent sur le développement durable de toutes les parties du territoire communal). Cette loi offre de nombreuses possibilités aux communes (zones de développement, zones de réserves foncières) qui permettent de prendre en considération les objectifs actuellement avancés par les auteurs des amendements. Le présent projet de loi entend encore renforcer

les moyens d'action tant des communes que du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, en instituant un droit de préemption à leur profit sur les terrains sis dans les zones de développement (au bénéfice des communes) et sur les terrains sis dans les zones de réserves foncières (au bénéfice des communes et du Fonds). A quel objectif concret peut alors servir en plus le droit de préemption à instituer en dehors du périmètre d'agglomération?

Rien n'empêche une commune (ou le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, voire l'Etat) de se porter acquéreur de terrains sis à l'extérieur du périmètre d'agglomération, que ces terrains y soient adjacents ou non. Les conditions auxquelles les communes ou le Fonds peuvent se porter acquéreur seront sensiblement les mêmes, que la personne morale de droit public se porte acquéreur dans le cadre d'une vente de gré à gré ou dans le cadre du mécanisme de substitution que constitue le droit de préemption à instituer sur les terrains adjacents au périmètre d'agglomération.

Il y a encore lieu de signaler que l'article 9(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée prévoit que tous les six ans au moins, le conseil communal décide par une délibération dûment motivée soumise à l'approbation du ministre si le plan d'aménagement général sera soumis ou non à une mise à jour, et ce sur base d'un rapport du collège des bourgmestre et échevins suite à un examen approfondi de la situation existante par une personne qualifiée. Dans le cadre d'une telle révision, de nouvelles zones pourront être définies dans lesquelles le droit de préemption sera de toute façon appelé à s'appliquer. Les moyens d'action de la loi modifiée du 19 juillet 2004 apparaissent dès lors comme suffisants pour garantir le développement à moyen et à long terme des communes.

Le Conseil d'Etat ne peut pas suivre les auteurs des amendements lorsqu'ils proposent de maintenir le droit de préemption sur les terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci, ce droit de préemption ne poursuivant aucun objectif suffisamment concret et objectivable, de nature à justifier une immixtion dans des relations contractuelles de droit privé. Il maintient en conséquence son opposition formelle à l'endroit de la disposition en question.

b) S'agissant de l'article 33, point 2 de la loi en projet, le Conseil d'Etat maintient également son opposition formelle.

Il n'est pas possible de tirer argument de la loi de 1937. D'une part, la situation en matière de contrôle juridictionnel a entre-temps complètement changé, en particulier depuis l'introduction d'un contrôle de la constitutionnalité des lois. A cet égard, l'affirmation „il ne faut toutefois pas perdre de vue qu'il s'agit d'une disposition figée dans le texte d'une loi que tout propriétaire promoteur d'un projet d'une telle envergure est censée connaître“ est sans pertinence aucune.

D'autre part, les conditions ne sont, d'après les auteurs eux-mêmes, plus les mêmes, alors qu'il s'agissait à l'époque de prémunir les pouvoirs publics contre des abus. En l'espèce, le but de la disposition sous avis est de favoriser la mixité sociale. Le Conseil d'Etat peut souscrire sans réserve aux développements afférents de la commission parlementaire. Ces développements ne sont toutefois pas de nature à justifier la disposition dont s'agit.

L'objectif d'une certaine mixité sociale relève de l'intérêt général, et pour y parvenir la loi en projet entend doter les pouvoirs publics des moyens d'action nécessaires, dont précisément le mécanisme du droit de préemption au profit des pouvoirs publics.

A quoi pourrait en effet servir le droit de préemption au profit des communes, ou encore du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, si ce n'était pas pour favoriser l'accession à la propriété immobilière à des prix abordables?

En suivant le raisonnement des auteurs des amendements, à savoir que l'affectation d'une partie de grands projets immobiliers à la réalisation de logements à coût modéré relève du pouvoir des autorités publiques de réglementer l'usage de la propriété privée, il suffirait d'étendre cette mesure à tous les projets dépassant une envergure même inférieure à 1 hectare, et il serait à la limite possible de faire l'économie du droit de préemption.

Le Conseil d'Etat ne suit cependant pas les auteurs dans leur raisonnement qu'il ne s'agirait que de réglementer l'usage de la propriété, alors que cette „réglementation“ ne se suffit pas à elle-même (quelles obligations incombent à un propriétaire tenu de réaliser des „logements à coût modéré“, en comparaison à des dispositions réglementaires déterminant le gabarit d'un immeuble, sa hauteur faîtière, son affectation à des utilisations déterminées, etc.?), mais que son application est en définitive fonction de la décision des autorités communales, dans le cadre de la convention à conclure entre la commune et le propriétaire ou son mandataire.

Amendement 9

Les modifications à l'endroit de l'article 34, point 4 (modification de la loi concernant l'évaluation des biens et valeurs) ne donnent pas lieu à observation.

Amendement 10

Les auteurs proposent l'ajout d'un nouvel article 38 au projet de loi sous rubrique destiné à pallier une lacune de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Actuellement, l'article 1er, paragraphe 3, alinéa 1, premier tiret dispose que „La loi ne s'applique pas: – aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des dispositions prévues par le chapitre VIII;“.

Dans la mesure où les dispositions de la loi de 2006 relatives au règlement des litiges (chapitre V de la loi de 2006), dont les dispositions relatives à l'introduction de l'instance, ou encore les dispositions relatives à l'appel, ne sont ainsi pas applicables aux contestations entre bailleur et locataire dans le cadre d'un bail distinct du bail à usage d'habitation, il en résulte, selon les auteurs, une insécurité juridique quant à la question de savoir, s'il est encore possible, en matière de bail commercial ou de bail à usage mixte, de continuer à appliquer la procédure de la simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix, telle qu'elle était prévue par l'article 22 de la loi abrogée du 14 février 1955. Des incertitudes en résulteraient également pour ce qui est de l'appel. Les auteurs des amendements proposent en conséquence de réserver, pour les baux auxquels la loi de 2006 n'est en principe pas applicable, outre les dispositions du chapitre VIII, également les dispositions du chapitre V de cette même loi.

Le Conseil d'Etat peut se rallier à l'approche des auteurs.

Amendement 11

Le Conseil d'Etat peut marquer son accord au nouvel article 41. Toutefois, il maintient ses observations formulées dans son avis du 27 novembre 2007 relatives au chapitre premier du titre 4 et il renvoie à ses interrogations soulevées dans le prédit avis concernant l'abrogation des dispositions de la loi de 1979 relatives aux déclarations de zones de réserves foncières par la loi du 19 juillet 2004.

Amendement 12

Tout en renvoyant à son observation y relative à l'endroit de l'amendement 4, le Conseil d'Etat marque son accord à l'amendement 12.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 18 mars 2008.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Alain MEYER

