

**N° 6610**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2012-2013

---

**PROJET DE LOI**

**modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage  
d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

\* \* \*

*(Dépôt: le 6.9.2013)*

**SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (27.8.2013).....	1
2) Exposé des motifs et commentaire des articles.....	2
3) Texte du projet de loi.....	3

\*

**ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT**

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

*Article unique.*— Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Château de Berg, le 27 août 2013

*Le Ministre du Logement,*  
Marco SCHANK

HENRI

\*

## EXPOSE DES MOTIFS ET COMMENTAIRE DES ARTICLES

Le détournement de la destination d'immeubles ou de parties d'immeubles devant servir à l'habitation au profit de locaux de bureaux ou de locaux de commerce est un problème bien connu et réel, surtout dans la capitale et les communes de la périphérie de la Ville de Luxembourg.

Par sa *proposition de loi n° 6280 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation*, l'honorable député Ben Fayot a voulu contribuer à la solution dudit problème en clarifiant et en encadrant plus strictement les dispositions légales destinées à protéger les logements et à faire en sorte que les logements existants dans les villes du pays servent effectivement à la fin pour laquelle ils ont été créés.

En effet, au cours des dernières décennies, beaucoup de propriétaires ont transformé des maisons ou appartements en locaux à usage professionnel dans les agglomérations urbaines, et ceci sans demander une autorisation expresse de la part des autorités communales compétentes telle qu'elle est prescrite par l'article 27 de la loi de 2006 sur le bail à loyer, respectivement en violation des règles édictées par les autorités communales en matière d'aménagement communal.

Dans son avis du 16 décembre 2011 sur ladite proposition de loi, le Conseil d'Etat a partagé les préoccupations de l'auteur de la proposition de loi concernant le problème de l'affectation non conforme des immeubles réservés à l'habitation selon les instruments normatifs de l'aménagement communal et a rappelé que *„la loi sur le bail à usage d'habitation n'est pas la place adéquate pour résoudre ce problème“*. Déjà dans son avis du 25 octobre 2005 sur le *projet de loi n° 5216 sur le bail à usage d'habitation principale*, le Conseil d'Etat a estimé que les dispositions de l'actuel article 27 (article 28 du projet de loi initial) *„ne trouvent pas vraiment leur place dans la loi et suggère en conséquence de supprimer cet article“*.

Dans sa prise de position transmise le 5 décembre 2012 à la Chambre des Députés (doc. parl. 6280<sup>2</sup>), le Gouvernement partage les arguments développés par le Conseil d'Etat dans ledit avis du 16 décembre 2011, et ceci surtout depuis l'entrée en vigueur de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

En effet, depuis l'entrée en vigueur de cette loi du 28 juillet 2011, c'est-à-dire à partir du 1er août 2011, chaque *„changement du mode d'affectation“* d'une construction est soumise à une autorisation du bourgmestre (article 37, alinéa 1, de la loi modifiée du 19 juillet 2004).

Or, l'article 27, paragraphe (1), de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation donne actuellement encore compétence au collège des bourgmestre et échevins pour accorder l'autorisation de changement de destination d'un immeuble. Cet article 27 n'est donc plus en concordance avec les dispositions de la législation actuelle relative à l'aménagement communal et au développement urbain de 2004, telle qu'elle a été modifiée en juillet 2011. Il n'est également pas en phase avec la loi communale (articles 57 et 67) dans la mesure où les autorisations visées par l'article 27, paragraphe (1), constituent l'exécution de dispositions de police. Or, d'après la loi communale, c'est au bourgmestre seul qu'appartient l'exécution des lois et règlements de police.

Des sanctions pénales et des mesures administratives sont prévues par l'article 107 de la loi de 2004 pour les cas où il est enfreint de quelque manière que ce soit aux prescriptions des PAG, des PAP ou des autorisations de bâtir. Le juge pourrait alors ordonner la suppression des travaux exécutés ainsi que le rétablissement des lieux dans leur pristin état, aux frais des contrevenants.

Au vu de ces considérations, il est jugé opportun de supprimer l'alinéa 1er du paragraphe (1) de l'article 27 de la loi de 2006.

L'alinéa 2 du paragraphe (1) dudit article 27 prévoit une exception légale en faveur notamment des services publics: l'interdiction de conversion d'un logement en local commercial ou artisanal *„ne s'applique ni aux bureaux de services publics, ni aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement“*.

Contrairement aux grandes villes comme Luxembourg et Esch-sur-Alzette, cette exception légale a été utile pour des communes rurales où il n'existe souvent aucun immeuble à usage professionnel, commercial ou artisanal, respectivement où il n'y a pas de disponibilité/vacance dans les immeubles existants affectés à des bureaux. Ainsi, à l'époque, lorsqu'une commune rurale avait demandé à l'Etat la réalisation d'un certain service public bénéfique aux habitants de la commune, il a pu être recouru sans délai à la location – à loyer raisonnable – d'un appartement ou d'une maison unifamiliale pour

installer ledit service, et ceci au moins temporairement, faute d'alternative pour le Gouvernement et jusqu'à ce qu'une solution définitive dans un immeuble à usage professionnel ait pu être trouvée.

Depuis des années, le Gouvernement, et plus particulièrement le ministre ayant les Finances dans ses attributions, fait attention à ne pas prendre en location à des fins de bureau des locaux destinés au logement. Ainsi, sur le territoire de la Ville de Luxembourg, l'Etat ne loue actuellement plus beaucoup de logements convertis en bureaux, et il entend résilier les contrats de bail y relatifs encore existants dans les meilleurs délais possibles, dès qu'il existe une possibilité pour déménager les bureaux des services concernés. Il en sera de même pour les bureaux concernés dans les communes rurales, en collaborant étroitement avec les autorités communales compétentes pour trouver des solutions adéquates afin de régulariser à court terme la situation des services publics installés encore actuellement dans des locaux à usage d'habitation.

Pour assurer une égalité de tous devant la loi, il convient de ne plus prévoir à l'avenir d'exception légale au principe de la nécessité d'une autorisation du bourgmestre en cas de changement du mode d'affectation d'une construction. Par conséquent, il est jugé utile de supprimer également l'alinéa 2 du paragraphe (1) de l'article 27.

Pour le transfert du régime actuel vers le régime plus strict à venir, il est jugé utile – comme d'ailleurs recommandé par le Conseil d'Etat – de prévoir dans le texte un délai raisonnable pendant lequel les services publics concernés doivent régulariser leur situation (p. ex. en demandant une autorisation expresse auprès du bourgmestre compétent pour le local en question). La période transitoire proposée est de 5 ans à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

\*

## TEXTE DU PROJET DE LOI

**Art. 1er.**– L'article 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

„**Art. 27.** Le collège des bourgmestre et échevins peut obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit collège. La déclaration devra préciser le volume non-occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros.“.

**Art. 2.**– Les bureaux de services publics respectivement les propriétaires de locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituant que l'accessoire du logement installés dans un immeuble à destination d'habitation disposent d'un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi pour se conformer aux nouvelles dispositions.

**Art. 3.**– La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

