

Objet : Projet de loi n°6610 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. (4451SMI)

*Saisine : Ministre du Logement
(15 mai 2015)*

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

Le projet de loi sous avis a pour objet de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après dénommée la « Loi »).

Le projet de loi initial a fait l'objet d'amendements gouvernementaux approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 1^{er} août 2014.

Des amendements parlementaires au projet de loi sous avis ont été adoptés par la Commission du logement de la Chambre des Députés en date du 12 mai 2015.

Par conséquent, la Chambre de Commerce limitera son avis à la dernière version du projet de loi n°6610, telle que résultant des amendements parlementaires.

Le projet de loi sous avis a pour objet de modifier les articles 1^{er} et 27 de la Loi.

L'article 1^{er}, relatif au champ d'application de la Loi, est ainsi complété afin notamment d'exclure du champ d'application de la Loi les logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Les auteurs du projet de loi sous avis profitent également de la modification de l'article 1^{er} pour clarifier certaines questions de procédures et soumettre les litiges concernant les contrats relatifs à certaines catégories d'immeubles exclus du champ d'application de la Loi¹, à la procédure simplifiée de saisine du juge de paix par voie de requête.

L'article 27 paragraphe 1^{er} de la Loi est quant à lui supprimé afin de mettre un terme à l'exception au principe de la nécessité d'une autorisation du bourgmestre en cas de changement du mode d'affectation d'un immeuble d'habitation, lorsqu'il s'agit d'y installer des bureaux de services publics, ou si les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement.

¹ Sont concernés : 1) les immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, 2) les structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, 3) les logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, 4) les logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Finalement, le projet de loi sous avis modifie le libellé de l'article 27 paragraphe 2 de la Loi en prévoyant que le pouvoir d'obliger les propriétaires à déclarer leurs logements non-occupés relèvera désormais de la compétence du conseil communal et non plus du collège des bourgmestre et échevins. Le montant des amendes encourues en cas de non-respect de cette obligation de déclaration se trouve également réduit afin de respecter le principe de proportionnalité de la peine².

La Chambre de Commerce n'a pas de commentaires à formuler et s'en tient aux commentaires du projet de loi et des amendements successifs, qui expliquent clairement le cadre et les objectifs du projet de loi sous avis.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis.

SMI/DJI

² Le montant des amendes encourues sera réduit de 251 à 25.000 euros actuellement à 1 à 250 euros.