



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

COMMISSION DU LOGEMENT

6610 - 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

- Lettre d'amendements

Transmis pour information

- aux Membres de la Commission du Logement
- aux Membres de la Conférence des Présidents

Luxembourg, le 12 mai 2015

Francine Cocard
Secrétaire de la Commission du Logement



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Luxembourg, le 12 mai 2015

Dossier suivi par Francine Cocard
Service des Commissions
Tél.: + 352 466 966-322
Fax: + (352) 466 966-661 /364
Courriel: fcocard@chd.lu

Madame la Présidente
du Conseil d'État
5, rue Sigefroi
L-2536 Luxembourg

Concerne: Projet de loi 6610 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Madame la Présidente,

Me référant à l'article 19 (2) de la loi du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'État, j'ai l'honneur de vous soumettre ci-après une série d'amendements au projet de loi mentionné sous rubrique, que la Commission du Logement a adoptés dans sa réunion du 11 mai 2015. A toutes fins utiles, je joins également un nouveau texte coordonné du projet de loi. L'énoncé et la motivation des amendements se présentent comme suit:

Amendement I portant sur l'article 1^{er}, paragraphe (3):

La Commission du Logement fait sienne la suggestion du Conseil d'Etat de réorganiser le libellé de l'article 1^{er}, paragraphe (3), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et de le munir d'une séquence abécédaire.

Amendement II portant sur l'article 1^{er}, paragraphe (3):

A la première ligne, la référence à l'alinéa 1 est biffée. Elle est devenue superfétatoire étant donné que le paragraphe (3) dans son ensemble est remanié.

Amendement III portant sur l'article 1^{er}, paragraphe (3):

Aux points a), e) et f) (selon le nouvel agencement), le bout de phrase «*Sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V*» est biffé. Le Conseil d'Etat avait estimé que le bout de phrase «*sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V*» manque de limpidité. La Commission du Logement est d'avis que la proposition de texte auxiliaire émise par la Haute Corporation («*Toutefois, les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.*») pourrait utilement s'insérer comme nouvel alinéa dans le corps du paragraphe (3). La Commission parlementaire suggère d'en adapter le libellé afin de tenir compte de l'exception inscrite au point a).

Au point a) *in fine*, le bout de texte libellé «*sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII*» est biffé.

Au point e) *in fine*, le bout de phrase «*sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V*» est biffé.

Au point f) *in fine*, le libellé «*sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V*» est biffé.

Cependant, pour aussi tenir compte de l'exception prévue à la fin du point a) – non évoquée par le Conseil d'Etat - et pour ne pas devoir répéter le même bout de phrase quatre fois, la commission a jugé utile d'insérer après l'alinéa 1 du paragraphe (3) un nouvel alinéa libellé comme suit: «*Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.*».

Amendement IV portant sur l'article 1^{er}, paragraphe (3):

La commission se rallie à l'avis du Conseil d'Etat qui avait mis en garde devant les difficultés pratiques résultant d'une référence à une législation qui n'existe pas encore. Elle propose dès lors de biffer le bout de phrase «*un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables*».

Cependant pour spécifier quelles instances publiques sont à viser par l'exception, la commission propose de libeller comme suit la fin du paragraphe g) (dans le nouvel agencement): «*une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.*».

Amendement V portant sur l'article 1^{er}, paragraphe (3):

Il est proposé de scinder en deux la phrase ayant composé le dernier alinéa de l'article 1^{er}, paragraphe (3).

La première partie («*Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*») reste inchangée. Dans le texte qui suit, la mention «*à l'exception des*» est remplacée par «*Toutefois, ils sont applicables aux (...).*»

La deuxième phrase du dernier alinéa se lirait dès lors comme suit: «*Toutefois, ils sont applicables aux à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.*»

L'article 1^{er} du projet de loi 6610 tel que modifié pourrait finalement se lire comme suit:

«**Art. 1^{er}.** L'article 1^{er}, paragraphe (3), ~~alinéa 4,~~ 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:

« (3) La loi ne s'applique pas:

- a) 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 les chapitres V et VIII;~~
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux 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, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;~~
- f) aux 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 oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V.~~
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation oeuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.».

Amendement VI portant sur l'article 2:

Il convient de rappeler que le paragraphe (1) de l'article 27 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est à supprimer tel que proposé dans le projet de loi initial (voir doc. parl. 6610-0).

Le paragraphe (2) de l'article 27 de ladite loi de 2006 prévoit actuellement la faculté pour les communes d'obliger les propriétaires de déclarer les logements non-occupés.

La Haute Corporation avait estimé que cette disposition trouverait utilement sa place dans la législation relative à l'aménagement communal et au développement urbain et que la déclaration soit rendue obligatoire dans toutes les communes.

La Commission du Logement ne rejoint pas le Conseil d'Etat dans cette vue. Elle propose par contre de maintenir cette disposition dans le chapitre VI de la loi de 2006, au vu de l'esprit (cf. définition et objectifs, art. 1^{er} et 2) de la législation concernant l'aménagement communal et le développement urbain. En effet, la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est à considérer comme une loi-cadre qui permet aux communes d'édicter, par le biais de règles générales et permanentes, l'organisation de leur territoire communal. Elle ne saurait, partant, contenir des dispositions visant à renseigner les autorités communales sur le taux d'occupation effectif des habitations sises sur leur territoire.

De plus, après évaluation des arguments en faveur (p. ex. en cas de pénurie de logements) et à l'encontre (coûts et démarches administratives, droit de propriété) d'une éventuelle disposition rendant obligatoire la déclaration des logements non-occupés dans toutes les communes du pays, il est jugé préférable de laisser à chaque commune la faculté de prendre un règlement communal en ce sens, et donc de ne pas rendre ladite déclaration obligatoire, comme suggéré par le Conseil d'Etat. La disposition actuelle est jugée satisfaisante.

Conformément à l'avis de la Haute Corporation, il convient d'adapter ladite disposition en prévoyant dorénavant dans le texte que le pouvoir d'obliger les propriétaires de déclarer leurs logements non-occupés relève de la compétence du conseil communal - et non du collège des bourgmestre et échevins -, par le biais d'un règlement communal.

Amendement VII portant sur l'article 2:

La Commission parlementaire suit le Conseil d'Etat dans sa critique relevant du critère de proportionnalité de la peine par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause. Elle propose donc d'adapter la sanction prévue et de la réduire à un niveau plus approprié par rapport à l'objectif poursuivi par l'infraction en cause.

La Commission du Logement se rallie dès lors à l'argumentation du Conseil d'Etat qui, dans son avis du 19 décembre 2014, avait estimé qu'une punition au niveau de la contravention «semble largement suffisante pour une simple violation d'une obligation de déclaration d'un immeuble non occupé, d'autant plus que si l'immeuble change par après d'affectation sans l'accord du bourgmestre, des sanctions pénales en relation avec la gravité des faits sont prévues par l'article 107» de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Amendement VIII concernant l'article 2:

La Commission du Logement propose de biffer dans la loi la disposition prévoyant actuellement certaines mentions devant obligatoirement figurer dans une déclaration concernant un immeuble ou une partie d'immeuble non occupé destiné à servir de logement.

L'article 2 du projet de loi 6610 tel que modifié prendrait donc la teneur qui suit:

«**Art. 2.-** 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 prend la teneur qui suit:

«Art. 27.

Le conseil communal ~~collège des bourgmestre et échevins~~ peut, par règlement communal, 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 conseil. ~~La déclaration précise 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 peine d'amende comprise entre 1 et 250 de 251 à 25.000 euros ».

Amendement IX concernant l'article 3:

Dans son avis du 19 décembre 2014, le Conseil d'État s'est formellement opposé au libellé tel que prévu par l'article sous avis pour insécurité juridique.

En supprimant l'article 3 du projet, la Commission du Logement la Commission entend répondre à cette critique de la Haute Corporation.

Au vu du fait que depuis la mise 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, il est désormais clairement fixé à l'article 37 de la loi de 2004 que les cas de changements d'affectation des constructions sont de la seule compétence du bourgmestre, et non du collège des bourgmestre et échevins. Cette loi de 2004 prévoit en son article 107 des dispositions pénales et des mesures administratives pour les cas où il serait contrevenu de quelque manière que ce soit aux prescriptions des PAG/PAP, du règlement des bâtisses ou des autorisations de bâtir. Le juge peut ainsi, le cas échéant, ordonner le rétablissement des lieux dans leur pristin état.

Par conséquent, et au vu des réflexions du Syvicol dans son avis du 30 mars 2015 (doc. parl. 6610-3) et du principe des droits acquis, il est jugé inopportun de prévoir une quelconque période transitoire dans le texte, même en supprimant de la loi l'exception actuellement prévue pour les bureaux des services publics et pour les cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement.

La Commission du Logement estime que les prédites dispositions de la loi de 2004 sont suffisantes pour permettre d'agir contre des abus éventuels.

Article 4 (devenant l'article 3 après adaptation de la numérotation)

Le Conseil d'État se doit de relever qu'en fonction de la date de publication effective de la loi au Mémorial, et surtout dans l'hypothèse où la publication a lieu vers la fin du mois, la formule «*La présente loi entre en vigueur le premier jour du premier mois qui suit sa publication au Mémorial*» peut conduire à une réduction du délai de quatre jours usuellement appliqué. Aussi peut-t-il être préférable de viser à cet égard un délai d'entrée en vigueur plus généreux, évoquant au moins le premier jour du deuxième ou du troisième mois qui suit la publication au Mémorial.

La Commission parlementaire se rallie à l'avis du Conseil d'Etat. L'article 4 prendrait donc la teneur suivante:

«**Art.-4 3.-** La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.»

* * *

Copie de la présente est adressée pour information à M. Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'Etat, à Mme Maggy Nagel, Ministre du Logement, à M. Marc Hansen, Secrétaire d'Etat au Logement, et à M. Fernand Etgen, Ministre aux Relations avec le Parlement.

Veillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération très distinguée.


Mars Di Bartolomeo
Président de la Chambre des Députés

* * *

Annexe: Texte coordonné proposé par la Commission du Logement

TEXTE COORDONNE

**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**

Art. 1^{er}. L'article 1^{er}, paragraphe (3), ~~alinéa 4~~, 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:

« (3) La loi ne s'applique pas:

- a) 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 les chapitres V et VIII;~~
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;
- e) aux 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, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V;~~
- f) aux 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, ~~sous réserve des dispositions prévues par le chapitre V.~~
- g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par ~~un organisme de gestion locative sociale tel que visé par l'article 46 de la loi du xx relative à la promotion du logement et de l'habitat durables~~ une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2.- 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 prend la teneur qui suit:

«Art. 27.

Le conseil communal collège des bourgmestre et échevins peut, par règlement communal, 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 conseil. ~~La déclaration précise 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 peine d'amende comprise entre 1 et 250 de 251 à 25.000 euros ».

~~**Art. 3.** 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.~~

~~Les dispositions de l'article 2 ne s'appliquent que pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi.~~

Art. 4 3.- La présente loi entre en vigueur le premier jour du deuxième mois qui suit sa publication au Mémorial.».

* * *