

Objet : Proposition de loi n°7094 portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006. (4830SMI)

*Saisine : Ministre du Logement
(29 mars 2017)*

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

La proposition de loi n°7094 sous avis (ci-après la « Proposition de loi »), déposée par Monsieur le député David Wagner en date du 15 novembre 2016, a pour objet de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer.

La Proposition de loi vise à apporter deux modifications à la législation actuelle afin de faciliter l'accès au logement locatif en allégeant la charge financière incombant aux nouveaux locataires.

En effet, la pratique actuelle consiste généralement à demander au locataire entrant dans les lieux, outre le paiement du premier loyer, une garantie locative correspondant à trois mois de loyers, à laquelle peut encore s'ajouter l'éventuelle commission d'un mois de loyer due à l'agence immobilière par l'intermédiaire de laquelle le contrat de bail aura été conclu, soit un total de cinq mois de loyers à déboursier pour le locataire lors de son entrée dans les lieux.

Cette situation, ajoutée à une hausse continue des loyers¹ sur le marché national de l'immobilier, rend l'accès au logement locatif de plus en plus difficile.

La Proposition de loi sous avis prévoit ainsi dans son article 1^{er} de limiter le montant de la garantie locative pouvant être exigée par le propriétaire à un mois de loyer.

L'article 2 de la Proposition de loi consiste quant à lui, à l'instar des législations allemandes, belges et françaises en la matière, à introduire le principe selon lequel les commissions d'agences immobilières seront à charge du commanditaire de leurs interventions, soit dans la très grande majorité des cas, à charge du propriétaire.

Si la Chambre de Commerce comprend la volonté de l'auteur de la présente Proposition de loi, elle s'interroge néanmoins quant à la réelle plus-value apportée par celle-ci et craint qu'elle ne produise à terme plus d'effets négatifs que positifs.

I) Concernant la réduction du montant maximum de la garantie locative

La Chambre de Commerce souhaite rappeler le rôle essentiel de sûreté que joue la garantie locative à l'égard du propriétaire, permettant à ce dernier de prélever sur cette garantie les éventuels défauts de paiement de loyers ou les dégradations du bien occupé imputables au locataire. En fin de bail, et dans l'hypothèse où le locataire a respecté toutes ses obligations contractuelles, cette garantie est entièrement restituée au locataire.

¹ Sur la période de 2005 à 2016, une hausse de 27% des loyers annoncés pour les maisons et de 41% pour ceux des appartements a été constatée par l'Observatoire de l'Habitat.

Il est vrai que de prime abord, la proposition visant à alléger la charge financière initiale incombant au locataire en diminuant le montant de la garantie locative peut paraître tentante. Cependant, la Chambre de Commerce redoute que cette mesure n'engendre de nombreux effets indésirables.

En effet, la Chambre de Commerce est d'avis que face à ce qu'ils pourraient ressentir comme une augmentation du risque encouru lors du choix d'un locataire, les propriétaires pourraient décider de revoir à la hausse leurs exigences à l'égard de leurs futurs locataires, notamment en termes de revenus du ménage, rendant ainsi l'accès au logement locatif encore plus difficile pour certaines catégories de personnes.

De même, face à la diminution du montant de la garantie locative à leur disposition en cas de difficultés rencontrées avec leur locataire, la Chambre de Commerce estime qu'il est à craindre que les propriétaires ne décident d'augmenter les loyers afin de se constituer un « complément de garantie », de sorte que la situation des locataires pourrait à terme se trouver dégradée.

Enfin, il convient de souligner que consciente des difficultés rencontrées par certains locataires, la pratique a d'ores et déjà considérablement évolué en la matière.

Ainsi, la fourniture de la garantie locative au moyen d'une garantie bancaire simple ou à première demande, permettant au locataire de conserver la propriété du montant de la garantie locative tout en capitalisant des intérêts sur ce montant, ainsi que le recours à l'assurance garantie locative, permettant au locataire d'éviter d'immobiliser les fonds correspondant au montant de la garantie locative en contrepartie du paiement d'une prime d'assurance, se développent de plus en plus, diminuant ainsi les inconvénients pour les locataires.

II) Concernant les commissions d'agence immobilière

Concernant la deuxième mesure envisagée par la Proposition de loi sous avis consistant à introduire le principe selon lequel les commissions d'agences immobilières seront à charge du commanditaire, la Chambre de Commerce relève qu'une telle disposition incitera nécessairement les propriétaires à se dispenser, dans la mesure du possible, du recours à un professionnel de l'immobilier pour louer leurs biens.

Or, il convient de relever ici le rôle important joué par les professionnels de l'immobilier dans le cadre de la conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation.

Dans un premier temps, l'intervention de professionnels permet en effet une estimation du bien offert à la location au plus proche de la valeur du marché, permettant ainsi d'encadrer les prix demandés par les propriétaires afin de les maintenir au plus proche du prix du marché.

Dans un second temps, l'intervention de professionnels permet également de garantir aux parties une certaine sécurité juridique en leur assurant les conseils de personnes habituées à cette matière.

Enfin, il convient de ne pas négliger le fait que les propriétaires pourraient être tentés de répercuter le coût de cette commission sur les loyers.

Par conséquent, la Chambre de Commerce s'interroge quant aux réels effets bénéfiques de cette disposition.

Enfin, la Chambre de Commerce rappelle qu'au regard de l'actuelle pénurie de logements au Grand-Duché de Luxembourg, toute action uniquement basée sur une facilitation de l'accès à la location ou à la propriété n'aura pour effet que d'augmenter la demande sur un marché immobilier national d'ores et déjà saturé.

A défaut d'augmentation corrélative de l'offre sur le marché immobilier, une telle action risque dès lors de n'avoir pour effet que de favoriser davantage l'augmentation des loyers et des prix de l'immobilier.

La Chambre de Commerce souhaite par conséquent une nouvelle fois souligner l'importance d'une politique de logement agissant simultanément tant sur l'offre que sur la demande de logements afin de rééquilibrer la situation sur le marché immobilier national. A défaut, toutes les subventions et autres mesures visant à faciliter l'accès à la location ou à la propriété qui pourront être créées ne feront que renforcer la demande de logements et ne contribueront, en fin de compte, qu'à accélérer la hausse effrénée des prix de l'immobilier.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce n'est pas en mesure d'approuver la proposition de loi sous avis.

SMI/DJI