

Objet : Amendements gouvernementaux au projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14quater-1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Amendements gouvernementaux au projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. (5032bisSMI/NJE)

*Saisine : Ministre du Logement
(21 octobre 2019)*

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

La Chambre de Commerce a d'ores et déjà avisé les projets de règlements grand-ducaux susvisés dans le cadre de son avis relatif au projet de loi n°7528¹ ainsi que des règlements grand-ducaux qui y étaient annexés².

Les présents amendements gouvernementaux font principalement droit aux observations d'ordre textuel et/ou légistique formulées par le Conseil d'Etat dans ses avis en date du 9 octobre 2018 et apportent certaines modifications aux dispositions des deux projets de règlements grand-ducaux.

Considérations générales

A titre préliminaire, la Chambre de Commerce rappelle que la situation actuelle du logement au Luxembourg, notamment l'inadéquation entre l'offre et la demande, suscite de nombreuses inquiétudes. Les difficultés pour se loger ne cessent en effet de s'amplifier, ceci alors même que la dynamique de l'économie entraîne un besoin en main-d'œuvre croissant.

La Chambre de Commerce s'inquiète par conséquent d'une potentielle surréglementation générée notamment par le projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, en raison de l'addition de ce texte aux critères inscrits dans les différents règlements sur les bâtisses.

Cette crainte est d'autant plus fondée que le renforcement des critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité proposé par ledit projet de règlement grand-ducal s'avère substantiel par rapport au règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location. De manière plus préoccupante encore, il pourrait résulter de ces propositions un important resserrement, volontaire ou non, de l'offre de logement à louer sous forme de colocation, ce que la Chambre de Commerce ne peut approuver.

En outre, la Chambre de Commerce déplore ne pas avoir été saisie pour avis des amendements parlementaires au projet de loi n°7528 qui se trouve désormais scindé en deux

¹ Projet de loi n°7258 portant modification.

1. de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

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

3. de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

² Avis 5032NJE/CCH de la Chambre de Commerce du 15 mai 2018

projets de loi distincts³. Dans la mesure où le projet de loi initial se trouve ainsi considérablement modifié, la Chambre de Commerce aurait souhaité être consultée.

* * *

1) Concernant les amendements gouvernementaux au projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives

Le Chambre de Commerce n'a pas de remarques particulières à formuler quant aux présents amendements gouvernementaux.

* * *

2) Concernant les amendements gouvernementaux au projet de règlement grand-ducal déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation

Le projet de règlement grand-ducal objet des présents amendements détermine les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Dans leur ensemble, la Chambre de Commerce accueille favorablement les présents amendements gouvernementaux qui assouplissent certaines conditions fixées dans le projet de règlement grand-ducal initial et font droit à certaines observations que la Chambre de Commerce avait formulées dans le cadre de son avis initial.

Ainsi, la Chambre de Commerce se félicite de l'assouplissement des critères d'habitabilité prévus à l'article 11 du projet de règlement grand-ducal. Désormais, en présence d'un logement avec au moins deux chambres à coucher, respectivement d'au moins deux chambres, le local collectif devra comprendre une cuisine équipée d'une surface minimale de 8m² et non plus une pièce de séjour d'une surface minimale de 15m². De même, en cas de cinq occupants ou plus, le local collectif devra comprendre une pièce de séjour d'une surface minimale de 10m², augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire.

La Chambre de Commerce réitère cependant la proposition d'ores et déjà formulée dans son précédent avis de dispenser de l'obligation de disposer d'une cuisine équipée les logements dans lesquels chaque chambre serait équipée d'une niche de cuisine.

En outre, l'article 20 du projet de règlement grand-ducal qui prévoyait initialement une obligation pour le propriétaire d'assurer la réception et la distribution du courrier aux occupants, se trouve remplacée par l'obligation d'installer une boîte aux lettres pour chaque chambre ou logement. Toutefois, dans l'hypothèse où l'installation d'une boîte aux lettres ne serait pas possible, l'obligation pour le propriétaire d'assurer la réception et la distribution du courrier aux occupants se trouve maintenue.

³ (i) Projet de loi n°7258A portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et (ii) Projet de loi n°7258B relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation

Finalement, la Chambre de Commerce réitère son inquiétude quant à la période transitoire de deux ans prévue au projet de règlement grand-ducal pour la mise en conformité des logements, chambres et logements collectifs actuellement donnés en location.

Il convient de rappeler que dans l'hypothèse d'un bail à durée déterminée ayant une période encore à courir de plus de deux années, le propriétaire se verra, à défaut d'accord du locataire pour une résiliation, dans l'impossibilité de procéder à la résiliation du bail afin de pouvoir effectuer les travaux de mise en conformité nécessaire avant l'échéance du bail.

En effet, aux termes de la législation actuelle en matière de bail à usage d'habitation⁴, le bailleur et le locataire peuvent uniquement résilier un contrat de bail à durée déterminée à l'expiration de son terme, en respectant le délai de préavis stipulé dans le contrat. Sauf accord contraire trouvé entre les parties, le contrat ne peut donc pas être résilié avant l'expiration du terme stipulé dans le contrat de bail à durée déterminée.

Ainsi, en cas de contrat de bail à durée déterminée, et en cas de refus du locataire de procéder à une résiliation d'un commun accord, le propriétaire pourrait se trouver dans une situation juridiquement insoluble, ne pouvant résilier le contrat de bail et ne pouvant pas mettre son immeuble en conformité endéans la période transitoire.

La Chambre de Commerce est par conséquent d'avis qu'il conviendrait de réfléchir à instaurer concomitamment dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, une disposition autorisant le propriétaire à résilier un contrat de bail à durée déterminée avant son échéance en cas de modifications des critères légaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité nécessitant des travaux urgents de mise en conformité, en s'inspirant notamment de la faculté de résiliation anticipée pour cause de travaux figurant dans la loi belge du 20 février 1991 sur les loyers.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements gouvernementaux sous avis sous réserve de la prise en considération de ses observations.

SMI/NJE/DJI

⁴ Article 12 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil