



Projet de loi
portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation à
l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur
le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du
Code civil.

Texte du projet de loi

Art. 1^{er}. A l'article 1^{er} de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, les termes « 31 décembre 2020 » sont remplacés par « 30 juin 2021 ».

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Exposé des motifs

Au cours du mois de mars 2020, le virus dit « Coronavirus » désigné par « Covid-19 » et déclaré comme constituant une pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé, a pris une ampleur et une rapidité telles qu'il y a lieu de considérer cette pandémie comme constituant une menace réelle pour les intérêts vitaux de la population qui nécessite la prise de mesures en faveur de catégories de personnes méritant une protection, comme notamment les locataires d'un logement à des fins d'habitation du marché privé tels que prévus par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En date du 20 mai 2020, le Gouvernement en Conseil a décidé un gel temporaire de toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer des logements à usage d'habitation telles que visées par l'article 3, paragraphe 5 de la prédite loi de 2006, et ceci jusqu'à la fin de l'année 2020.

Cette dérogation temporaire a été d'application pendant la durée de l'état de crise: par le biais du règlement grand-ducal du 20 mai 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, pris en application de l'article 31, paragraphe 4, de la Constitution (publié le 20 mai 2020 au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg).

Elle est également d'application pour la période qui suit la fin de l'état de crise jusqu'au 31 décembre 2020: par la loi du 20 juin 2020 portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (publié le 24 juin 2020 au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg).

Au regard de l'augmentation importante du nombre d'infections et des restrictions introduites à travers la loi du 29 octobre 2020 modifiant: 1° la loi modifiée du 17 juillet 2020 sur les mesures de lutte contre la pandémie Covid-19; 2° la loi du 8 mars 2018 relative aux établissements hospitaliers et à la planification hospitalière; 3° la loi du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales et du projet de loi visant l'extension des mesures prises en faveur du chômage partiel, il est proposé de prolonger le gel temporaire des hausses de loyer jusqu'au 30 juin 2021.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Le texte proposé vise à prolonger la dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil pour la période qui suit l'état de crise introduite par la loi du 20 juin 2020 portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

La mesure du « gel » temporaire de toute augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation pour tous les contrats de bail - en cours à la date d'entrée en vigueur de la mesure - auxquels s'applique le prédit article 3, paragraphe 5, de la loi de 2006 a été introduite par un *règlement grand-ducal portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil* et a été prorogée une première fois par la loi précitée. Le présent texte de loi vise à prolonger ladite mesure de six mois supplémentaires.

Article 2

L'article 2 précise la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Elle doit entrer en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2021.

Texte coordonné de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Art. 1^{er}. Par dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, toute adaptation du

loyer dans le sens d'une augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation visée au prédict article 3 est interdite jusqu'au ~~31 décembre 2020~~ 30 juin 2021.

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le jour après celui qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Fiche financière

Le présent projet de loi n'a aucun impact financier sur le budget de l'Etat.

Fiche d'évaluation d'impact

Voir pages suivantes.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

| | |
|--|---|
| Intitulé du projet : | Projet de loi portant modification de la loi du 20 juin 2020 portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil |
| Ministère initiateur : | Ministère du Logement |
| Auteur(s) : | |
| Téléphone : | 237-84837 |
| Courriel : | jerome.krier@ml.etat.lu |
| Objectif(s) du projet : | Prolongation de la dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, laquelle prévoit un moratoire des augmentations du loyer pour les logements à usage d'habitation sur le marché privé pour la période qui suit l'état de crise jusqu'au 30 juin 2021 |
| Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)s | Ministère de la Justice |
| Date : | 11/11/2020 |



Mieux légiférer

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales :

Oui Non

- Citoyens :

Oui Non

- Administrations :

Oui Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a. ¹
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ?

Oui Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non

Remarques / Observations :



6

Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)

Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x
coût administratif par destinataire)

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

7

a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

8

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

9

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?

Oui Non N.a.

Si oui, laquelle :

10

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

Oui Non N.a.



Sinon, pourquoi ?

11 Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une

Oui Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non

Remarques / Observations :

12 Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui Non N.a.

13 Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14 Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :



Egalité des chances

- 15 Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- 16 Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez
de quelle manière :

Directive « services »

- 17 Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

- 18 Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

N° 7684

Session ordinaire 2020-2021

**Proposition de loi portant dérogation temporaire à l'article 3,
paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à
usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code
civil**

- 1) Exposé des motifs
- 2) Texte de la proposition de loi
- 3) Commentaire des articles

Dépôt: (Monsieur David Wagner, Député, Monsieur Marc Baum, Député): 21.10.2020

Transmis en copie pour information
- aux Membres de la Commission du Logement
- aux Membres de la Conférence des Présidents
Luxembourg, le 28 octobre 2020

N°7684

PROPOSITION DE LOI

**portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée
du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant
certaines dispositions du Code civil**

* * *

(Dépôt : Monsieur Marc Baum, Monsieur David Wagner)

SOMMAIRE :

| | |
|-------------------------------------|---|
| Exposé des motifs | 1 |
| Texte de la proposition de loi..... | 2 |
| Commentaire des articles | 2 |

EXPOSE DES MOTIFS

En date du 20 juin 2020 la Chambre des Députés a voté une loi¹ pour interdire toute adaptation du loyer, dans le sens d'une augmentation du loyer, d'un logement à usage d'habitation visée à l'article 3 paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil jusqu'au 31 décembre 2020.

Par cette modification législative le « gel » temporaire de toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer des logements à usage d'habitation telle que visée par l'article 3, paragraphe 5 de la prédite loi, décidé le 20 mai 2020 par la voie d'un règlement grand-ducal², a été prolongé pour la période qui suit la fin de l'état de crise pour prendre fin le 31 décembre 2020.

En l'absence d'une nouvelle modification de la loi en question, la législation habituelle en matière d'adaptation des loyers visée à l'article 3 paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sera à nouveau en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2021.

¹ <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2020/06/20/a517/jo>

² <http://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2020/05/20/a414/jo>

La présente proposition de loi vise à prolonger ce « gel » d'une année supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2021.

La pandémie de la « Covid-19 » sévit encore partout au monde et on constate même un rebond important des infections depuis les mois d'été, également au Luxembourg. Selon les prévisions de l'Organisation mondiale de la Santé (OMS), la pandémie de la « Covid-19 » risque de rester une menace pour les intérêts vitaux des populations dans les mois à venir et pour l'année 2021. Les mesures de confinement prises dans de nombreux pays ont provoqué un ralentissement économique qui risque d'entraîner des faillites, des pertes d'emplois et une baisse des revenus des ménages.

Au vu de l'ampleur de la pandémie de la « Covid-19 » et de son impact socioéconomique, une prolongation du « gel » des loyers jusqu'au 31 décembre 2021 est justifiée.

TEXTE DE LA PROPOSITION DE LOI

Art. 1er. Par dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation visée au prédit article 3 est interdite jusqu'au 31 décembre 2021.

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le 1 janvier 2021.


COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Le texte proposé vise à prolonger d'un an supplémentaire la dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en vigueur jusqu'au 31 décembre 2020. La mesure du « gel » temporaire de toute augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation pour tous les contrats de bail – en cours à la date d'entrée en vigueur de la mesure – auxquels s'applique le prédit article 3, paragraphe 5, de la loi de 2006 a été introduite par un règlement grand-ducal portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et a été prorogée par la loi du 20 juin 2020 jusqu'à la fin de l'année 2020. Le présent texte de loi prévoit de proroger cette même disposition d'une année supplémentaire jusqu'au 31 décembre 2021.

Article 2

L'article 2 précise la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

David Wagner


Marc Baum
