

A-3299/20-9



CHFEP

Chambre des fonctionnaires
et employés publics

26, boulevard Royal | L-2449 Luxembourg | Tél.: 47 22 41-1 | Fax: 47 23 74 | chfep@chfep.lu | www.chfep.lu

A V I S

sur

la proposition de loi portant modification

- 1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil;**
- 2° du Code civil**

Par dépêche du 6 janvier 2020, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur la proposition de loi spécifiée à l'intitulé.

Selon l'exposé des motifs qui l'accompagne, la proposition de loi en question vise à lutter contre le recours abusif aux contrats à durée déterminée en matière de bail à usage d'habitation.

La législation actuellement en vigueur permet de conclure des contrats de bail à durée indéterminée ou à durée déterminée. Selon l'auteur de la proposition de loi, il est de pratique courante de conclure des contrats à durée déterminée contenant une clause de reconduction tacite. Cette façon de faire permet aux bailleurs "*de générer un temps de préavis artificiel plus généreux que celui prévu pour la résiliation d'un contrat de bail à durée indéterminée*", ce qui a pour conséquence que "*le locataire désireux de résilier son contrat de bail doit ainsi anticiper son déménagement à chaque échéance de son contrat*". Or, ceci pose évidemment problème pour le locataire dans la mesure où il y a peu de chances que la date de déménagement dans un nouvel immeuble coïncide avec l'échéance du contrat de bail.

Afin d'éviter des abus et de protéger les locataires, la proposition de loi prévoit de limiter le recours aux contrats à durée déterminée avec prorogation tacite, en instaurant le principe selon lequel la reconduction à durée indéterminée des contrats à durée déterminée (et donc le recours aux contrats à durée indéterminée) constitue la règle. Selon le texte proposé, un contrat de bail peut seulement être prorogé à durée déterminée si le bailleur a besoin des locaux loués pour les occuper lui-même (ou pour les faire occuper par un membre de famille) ou si une rénovation substantielle des locaux est indispensable et rend impossible la continuation de la relation contractuelle.

La proposition de loi prévoit en outre de supprimer la possibilité donnée par le Code civil d'insérer dans le contrat de bail une clause fixant un préavis de résiliation supérieur à trois mois, ceci pour éviter que le préavis soit augmenté artificiellement par le propriétaire au détriment du locataire.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics ne peut que se rallier aux affirmations reprises à l'exposé des motifs accompagnant la proposition de loi lui soumise pour avis, selon lesquelles *"le Luxembourg connaît, depuis quelques années, un problème au niveau du marché immobilier, due à une demande qui dépasse largement l'offre", "l'acquisition d'un immeuble s'avère souvent inatteignable pour une grande partie de la société" et "pour les personnes qui ne veulent pas déménager au-delà de la frontière, où les prix sont plus abordables, il (ne) reste que l'option de louer un bien immobilier au Grand-Duché"*, ce qui fait que dans *"le contexte actuel du marché immobilier, le bailleur se trouve dans une position économique confortable par rapport au locataire"*.

La Chambre approuve ainsi l'initiative de l'auteur de la proposition de loi de suggérer des mesures pour protéger plus particulièrement les locataires, qui sont généralement à la merci des propriétaires et parmi lesquels se retrouvent souvent les plus démunis de la société. Elle marque dès lors son accord avec le texte lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 2 mars 2020.

Le Directeur,

G. MULLER

Le Président,

R. WOLFF