

**A-2718/15-29**



26, boulevard Royal | L-2449 Luxembourg | Tél.: 47 22 24-1 | Fax: 47 23 74 | [chfep@chfep.lu](mailto:chfep@chfep.lu) | [www.chfep.lu](http://www.chfep.lu)

# A V I S

sur

**le 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**

et

**les amendements gouvernementaux y relatifs**

Par dépêche du 11 mai 2015, Madame le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur le projet de loi et les amendements gouvernementaux spécifiés à l'intitulé.

Le projet et les amendements en question, adoptés par le Conseil de gouvernement respectivement le 26 juillet 2013 et le 1<sup>er</sup> août 2014, ont déjà fait l'objet d'un avis unique du Conseil d'État en date du 19 décembre 2014.

La Chambre suppose que ce n'est que suite à cet avis n° 50.326, dans lequel le Conseil d'État a fait remarquer qu'il ne résultait pas des dépêches par lesquelles il a été saisi si les chambres professionnelles avaient été consultées, que le Ministère du Logement s'est rendu compte de l'obligation de consultation découlant de la loi modifiée du 4 avril 1924 portant création de chambres professionnelles à base élective et qu'il a donc demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, avec près de deux années de retard!

Le projet de loi initial n° 6610 lui ayant été soumis ensemble avec les amendements gouvernementaux adoptés le 1<sup>er</sup> août 2014, la Chambre émet son avis donc sur la base du texte amendé qui était joint au dossier en question.

Le projet de loi amendé entend modifier les articles 1<sup>er</sup> et 27 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

A. Modifications apportées à l'article 1<sup>er</sup>

Les modifications en question ont pour objet de mettre les dispositions actuellement en vigueur en phase avec:

- la nouvelle législation concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, et
- l'article 46 du projet de loi n° 6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables (déposé à la Chambre des députés le 20 juin 2013), disposition qui prévoit une participation étatique aux frais de fonctionnement d'organismes de gestion locative sociale.

Elles sont en outre destinées à remédier à une insécurité juridique découlant de la question de savoir si la procédure sur requête en matière de bail d'habitation est également applicable aux contestations entre parties relatives aux contrats d'accueil ou d'hébergement et prévues par la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

B. Modifications apportées à l'article 27

Les modifications de l'article 27 sont devenues nécessaires alors que celui-ci n'est plus en concordance ni avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ni avec celles de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

En effet, l'article 27, paragraphe (1), alinéa 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation soumet les changements d'affectation d'immeubles ou de parties d'immeubles devant servir à l'habitation (aux fins de les utiliser comme bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal) à l'autorisation du collège des bourgmestre et échevins, alors que l'article 37, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain donne compétence exclusive au bourgmestre pour délivrer les autorisations en question.

De plus, l'alinéa 2 du paragraphe (1) de l'article 27 de la loi précitée du 21 septembre 2006, qui prévoit en faveur des services publics une exception légale à la nécessité de demander une autorisation en cas de changement d'affectation d'un immeuble, est jugé inapproprié car contraire à l'"égalité de tous devant la loi".

Par conséquent, les paragraphes (1) et (3), alinéa 1<sup>er</sup> (ce dernier fixant les peines en cas de violation des dispositions du paragraphe (1)) de l'article 27 sont supprimés par le texte sous avis, qui appelle les observations suivantes de la part de la Chambre des fonctionnaires et employés publics.

Étant donné que la Chambre n'a été consultée qu'après la publication de l'avis n° 50.326 du 19 décembre 2014 du Conseil d'État, alors que d'ordinaire c'est l'inverse, elle se limite à signaler qu'elle se rallie aux observations de la Haute Corporation.

Ainsi délibéré en séance plénière le 18 juin 2015.

Le Directeur,

G. MULLER

Le Président,

E. HAAG