



CHAMBRE DES SALAIRES  
LUXEMBOURG

Projet No 46/2020-1

22 mai 2020

## Loyers

### *Texte du projet*

Projet 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.

#### Informations techniques :

|                              |                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>No du projet :</b>        | 46/2020                                                                         |
| <b>Remise de l'avis :</b>    | meilleurs délais                                                                |
| <b>Ministère compétent :</b> | Ministère du Logement                                                           |
| <b>Commission :</b>          | Commission « Affaires sociales, sécurité et santé au travail et environnement » |

.... Procedure consultative ....



**Projet 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**

**Texte du projet de loi**

**Art. 1<sup>er</sup>.** A partir de la date de la fin de l'état de crise, tel que déclaré par le règlement grand-ducal modifié du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 et prorogé par la loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre Covid-19, jusqu'au 31 décembre 2020, et 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.

**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.

Au vu de cette ampleur, le Gouvernement a déclaré, en application de l'article 32, alinéa 4 de la Constitution, l'état de crise sur le territoire national par règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19, et confirmé par la loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le précité règlement grand-ducal (prorogation pour une durée de 3 mois).

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 est 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);
- pour la période qui suit la fin de l'état de crise jusqu'au 31 décembre 2020: par le présent projet de loi.

Il sera bien sûr toujours loisible au bailleur de décider une diminution du loyer voire de convenir avec son locataire un échelonnement du loyer actuel en cas de problèmes financiers du locataire pour payer ses loyers au cours de la pandémie du Covid-19.

Chaque locataire concerné par la mesure est évidemment toujours tenu au paiement du montant actuel du loyer, tel qu'indiqué dans son contrat de bail à loyer.

## **Commentaire des articles**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Le texte proposé vise à prévoir une 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.

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 sera prorogée par le présent texte de loi pour la période qui suit la fin de l'état de crise jusqu'au 31 décembre 2020.

### **Article 2**

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

## **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 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

Ministère initiateur :

Ministère du Logement

Auteur(s) :

Téléphone :

237-84837

Courriel :

jerome.krier@ml.etat.lu

Objectif(s) du projet :

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 31 décembre 2020

Autre(s) Ministère(s) /  
Organisme(s) / Commune(s)  
impliqué(e)(s)

Ministère de la Justice

Date :

20/05/2020



## Mieux légiférer

1

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

Si oui, laquelle / lesquelles : Ministère de la Justice

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. <sup>1</sup>

(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

<sup>1</sup> 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 administrative<sup>2</sup> 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 administratif<sup>3</sup> approximatif total ?  
(nombre de destinataires x  
coût administratif par destinataire)

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 personnel<sup>4</sup> ?

☐ Oui ☐ Non ☒ N.a.

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

<sup>4</sup> 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](http://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 évaluation<sup>5</sup> ? ☐ 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](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

<sup>5</sup> 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 transfrontaliers<sup>6</sup> ? ☐ 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](http://www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html)

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