



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Deuxième avis complémentaire du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

I. Remarques générales

Le Syndicat des villes et communes luxembourgeoises remercie Monsieur le Ministre du Logement de l'avoir consulté, par courrier du 31 mars 2023, au sujet des amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Le présent avis complémentaire fait suite à l'avis du SYVICOL émis en date du 7 décembre 2020 ainsi qu'à l'avis complémentaire du SYVICOL du 12 décembre 2022 et porte sur le texte des amendements gouvernementaux approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 31 mars 2023¹.

En général, le SYVICOL est en faveur des amendements sous revue. Il ne peut que saluer les objectifs visés par ces derniers, à savoir vouloir inciter les bailleurs à rénover davantage leurs immeubles et lutter plus efficacement contre les hausses de loyer excessives.

Ces objectifs sont en harmonie avec les objectifs que les communes poursuivent depuis plusieurs années notamment dans la lutte contre le mal-logement et la précarité énergétique des ménages, le renforcement de la protection des locataires et également d'encourager la rénovation afin de lutter contre le réchauffement climatique en réduisant les émissions dans les bâtiments résidentiels et tertiaires.

II. Eléments-clés de l'avis

- Le SYVICOL est favorable à la modification de la prise en compte de la décote pour les dépenses liées aux travaux d'entretien, de réparation et de rénovation qu'à partir de la réalisation effective des travaux pour le calcul du plafond du loyer (amendement 1).
- Il salue l'effort visant à protéger les locataires contre des hausses de loyer exagérées en remplaçant la règle des « tiers annuels » par une augmentation de loyer maximale de 10 pour cent tous les deux ans. Cependant, le SYVICOL émet quelques réserves quant à l'efficacité de sa mise en œuvre sur l'objectif recherché (amendement 2).

¹ Document parlementaire n°7642¹⁴



III. Remarques amendement par amendement

Amendement 1

L'amendement 1 modifie la période de calcul de la décote appliquée au capital investi dans les travaux d'entretien et de réparation d'un logement ainsi que dans les travaux d'amélioration et de rénovation pour déterminer le capital investi, réévalué et décoté qui servira de base pour calculer le plafond du loyer qu'un bailleur peut demander à son locataire.

Le projet de loi tel qu'il résulte des amendements gouvernementaux du 5 octobre 2022 prévoit que toutes les dépenses d'amélioration, que le bailleur a déboursées depuis l'acquisition ou la construction du bien, sont décotées avec le même pourcentage auquel est soumis le capital investi dans la construction ou l'acquisition initiale et ce sans tenir compte de la date réelle d'exécution des travaux. En effet, le texte actuel dispose que le coût d'acquisition ou de construction investi réévalué (hors terrain) ainsi que les travaux d'amélioration réévalués sont réduits de 1% par année pour tous les logements dont la construction ou l'acquisition remonte à 2 ans ou plus, sans tenir compte de la date réelle des travaux d'entretien, de réparation ou d'amélioration effectués après l'investissement initial.

Ce mode de calcul de la décote constitue clairement un désavantage pour les bailleurs qui ont construit ou acquis leur bien locatif il y a longtemps et qui souhaitent effectuer des travaux. En effet, leurs éventuels travaux récents seraient décotés avec un pourcentage très élevé puisqu'il serait le même que celui appliqué au capital investi dans la construction initiale ou dans l'acquisition du bien. Les règles actuelles ne sont dès lors guère de nature à inciter les bailleurs à procéder à des travaux d'amélioration de leurs logements.

L'amendement 1 permet tout d'abord que l'application de la décote ne commence à courir qu'à partir de l'achèvement des travaux. De cette manière, le capital investi dans les travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration et de rénovation ne sera plus décoté au même pourcentage que le coût d'acquisition ou de construction investi. Ceci permet une méthode plus juste et équitable de calculer la décote sur les dépenses liées aux rénovations.

De plus, l'amendement 1 prévoit que la première réduction sur l'investissement n'intervient qu'à partir de la troisième année à compter de l'achèvement des travaux. Par conséquent, il incitera davantage les bailleurs à investir dans l'amélioration de leur location puisque ce report du début de la décote permettra une augmentation du capital investi, réévalué et décoté et ainsi ils pourront demander un loyer mensuel maximal plus élevé.

Le SYVICOL est favorable à l'amendement 1 car un immeuble régulièrement rénové par le bailleur améliorera en principe les conditions de vie des locataires. Dans la mesure où le respect des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité relève de la compétence du bourgmestre en vertu de la loi du 20 décembre 2019 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, il est également dans l'intérêt des communes que les bailleurs soient incités à investir de manière continue pendant toute la durée du bail dans leur immeuble.

En outre, les communes sont fortement engagées dans la lutte contre le réchauffement climatique, notamment via le Pacte Climat, dans le cadre duquel elles sont appelées à soutenir par différentes manières l'amélioration de la performance énergétique des constructions privées.



La mesure discutée ici renforçant l'incitation pour les bailleurs à prendre des mesures dans ce sens est donc à saluer également de ce point de vue.

Amendement 2

L'amendement 2 supprime la règle des tiers annuels lorsqu'une augmentation de loyer est supérieure à dix pour cent et la remplace par une augmentation de loyer qui ne peut être supérieure à dix pour cent, sachant qu'une adaptation du loyer n'est possible que tous les deux ans. L'objectif est de protéger les locataires contre les bailleurs qui augmenteraient excessivement les loyers.

Le SYVICOL salue cet amendement dans la mesure où il limite les bailleurs dans leurs possibilités d'augmenter le loyer. L'objectif de lutter contre les hausses excessives sera donc atteint, mais seulement si le locataire adresse, par lettre recommandée, une réclamation dans les trois mois au bailleur dans le cas où l'augmentation dépasse 10 pour cent.

A noter cependant que, selon l'article 8 de la loi en vigueur, le propriétaire qui souhaite augmenter ou réduire son loyer doit notifier l'autre partie de son intention par écrit, sans qu'un courrier recommandé ne soit exigé. Afin d'assurer que le délai de trois mois soit effectivement garanti, le SYVICOL propose de modifier ledit article de sorte que la notification de la part du bailleur doive également prendre la forme d'un courrier recommandé et que le délai de trois mois ne commence à courir qu'après réception de celui-ci. Ceci apporterait davantage de sécurité pour des locataires qui ne seraient pas à même de réagir rapidement, étant par exemple hospitalisés pour une durée prolongée ou séjournant à l'étranger lors de l'envoi de la lettre d'augmentation du loyer.

Adopté par le comité du SYVICOL, le 22 mai 2022