



# 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

### Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises

#### I. Remarques générales

Le SYVICOL remercie Monsieur le Ministre du Logement de l'avoir sollicité, par courrier du 11 août 2020, en son avis au sujet du projet de loi portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Ledit projet de loi poursuit plusieurs objectifs auxquels le SYVICOL ne peut qu'adhérer. De manière générale, il vise à améliorer la situation des locataires en renforçant les droits de cette partie réputée la plus faible au contrat de bail et à créer un cadre légal pour la colocation qui fait actuellement défaut.

En effet, la colocation est un phénomène qui a pris de plus en plus d'ampleur au Luxembourg, où le prix élevé des loyers a rendu ce mode de vie très attractif. C'est une réalité à laquelle les communes font face lors de la demande d'inscription d'une personne sur le registre national des personnes physiques, et qui peut résulter en une différence de traitement selon les communes.

Le SYVICOL salue dès lors la volonté des auteurs du projet de loi de légiférer pour combler ce vide juridique et introduire des règles applicables de manière uniforme et protectrices pour chacune des parties, les locataires et les bailleurs. Le SYVICOL n'est cependant pas convaincu que les dispositions du présent projet de loi permettront de répondre à tous les problèmes auxquels les communes sont confrontées au quotidien. En effet, l'application de ces nouvelles règles spécifiques à la colocation sera conditionnée au fait que le contrat répond à toutes les conditions de forme et de fond prévues par le projet de loi pour pouvoir être qualifié de 'colocation'. Or si les parties n'optent pas pour une telle colocation, elles ne seront pas pour autant dans l'illégalité, leurs relations restant régies, comme c'est le cas actuellement, à titre principal par les dispositions du Code civil et à titre particulier par celles de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Ce faisant, le projet de loi n'appréhende pas une multitude de situations rencontrées dans la pratique correspondant à une cohabitation non formalisée – colocation de fait, sous-location – qui resteront possibles et qui continueront de poser des problèmes aux autorités communales. Faute de caractère impératif, le SYVICOL craint dès lors que le futur régime légal de la colocation ne mette pas fin à l'insécurité juridique en ce qui concerne le traitement des personnes vivant sous le même toit. Le SYVICOL analysera cette problématique plus en détail dans le cadre de l'examen de l'article 1<sup>er</sup> du projet de loi.



Il n'en reste pas moins que, comme le soulignent les auteurs du projet de loi, la colocation étant une forme de location à usage d'habitation, elle tombe dans le champ d'application 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 et de son règlement d'application. Cette loi, à laquelle tous les baux à loyer devront être conformes au plus tard à la date du 20 décembre 2021<sup>1</sup>, a constitué un pas important dans la bonne direction, afin de permettre aux communes de s'assurer que les logements et chambres respectent les conditions prescrites par la loi et le règlement précités et de mettre ainsi fin à d'éventuels abus. Encore faut-il que le propriétaire ou l'exploitant déclare effectivement au préalable à la commune la ou les chambres données en location, pour qu'un contrôle puisse avoir lieu. Tel n'est souvent pas le cas en pratique, ce qui est non seulement problématique pour les communes, mais encore fait courir des risques aux personnes qui y sont logées.

En effet, cette loi, qui devait « responsabiliser les propriétaires et les exploitants » et les sanctionner en cas d'infractions aux critères légaux, est largement méconnue. C'est le cas en particulier de son article 3, qui impose à tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres de les déclarer au préalable au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux. Or, le non-respect de cette obligation de déclaration préalable complique de facto le contrôle desdits logements et chambres (et) le respect des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, qui est de la compétence du bourgmestre aux termes de l'article 4 de ladite loi. Malgré le fait que l'article 7 de ladite loi prévoit des sanctions pénales<sup>2</sup> en cas d'infraction à cette disposition, certains propriétaires et exploitants s'affranchissent de cette disposition en s'abstenant de faire la déclaration préalable auprès des autorités communales. C'est donc le plus souvent à l'occasion du changement d'adresse ou de la déclaration d'arrivée de la personne dans la commune que celle-ci pourra éventuellement – le problème se pose avec plus d'acuité pour les immeubles soumis au statut de la copropriété que pour les maisons unifamiliales – constater que la chambre n'a pas été préalablement déclarée.

Malheureusement, c'est le locataire, pourtant de bonne foi et déjà lié par un contrat de bail qu'il doit exécuter, qui va alors faire les frais de la faute commise par le propriétaire. En effet, devant une telle situation, la commune devra, dans l'hypothèse où, après contrôle, il s'avère que le logement loué ne remplit pas les conditions énoncées par la loi et son règlement d'exécution, soit ordonner au propriétaire de se mettre en conformité avec ces prescriptions dans un délai déterminé, soit ordonner la fermeture administrative du logement ou de la chambre louée. La commune devra également signaler le propriétaire indélicat aux autorités judiciaires aux fins d'engager des poursuites sur base de l'article 7 précité. La question reste ouverte de savoir si une commune est en droit de refuser au locataire concerné l'inscription sur le registre principal

---

<sup>1</sup> L'article 8 de cette loi prévoit que pour une période transitoire de deux ans après son entrée en vigueur, les articles 32 à 36 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

<sup>2</sup> Les infractions aux dispositions des articles 2 et 3 sont punies d'une amende de 251 à 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.



dans la mesure où aucune disposition de la loi du 20 décembre 2019 ne l'interdit expressément au sens de l'article 27, paragraphe 1, point a, de la loi modifiée du 19 juin 2003<sup>3</sup>.

Le SYVICOL est d'avis que le respect de cette règle, qui permet également à la commune de vérifier combien de personnes peuvent vivre dans le même logement et d'éviter ainsi un surpeuplement<sup>4</sup>, doit absolument être assuré en amont. Il faudrait dès lors agir à deux niveaux : d'une part, en responsabilisant encore davantage les propriétaires et les exploitants, le cas échéant en aggravant les sanctions prévues par l'article 7 de la loi pour les rendre plus dissuasives. D'autre part, en renforçant l'information de toutes les parties – malgré l'adage 'nul n'est censé ignorer la loi' – au contrat de bail mais surtout des futurs locataires et colocataires, afin qu'ils puissent eux-mêmes s'enquérir de la question de savoir si la chambre louée a fait l'objet ou non d'une déclaration préalable auprès de la commune avant de signer le contrat de bail.

Plusieurs options s'offrent ici. On pourrait ainsi envisager, à l'instar de ce qui est prévu pour la règle du plafond légal du loyer annuel, d'insérer une disposition spécifique dans le contrat de bail par laquelle le propriétaire déclare qu'il a procédé à la déclaration préalable requise à l'article 3 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, respectivement que le logement ou la chambre louée remplit les conditions posées par cette même loi. Cette disposition pourrait être érigée en une clause résolutoire, le contrat de bail devant être considéré comme nul et non avenue au cas où il s'avérerait par la suite que le bailleur n'aurait pas satisfait à cette obligation. Une autre possibilité consisterait à exiger des propriétaires ou exploitants qu'ils présentent un certificat délivré par la commune attestant que la formalité de la déclaration préalable a été accomplie, et de faire de l'obtention de ce certificat une condition suspensive du contrat de bail. Le but des mesures proposées est de faire pression sur les propriétaires pour régulariser des situations en infraction avec les dispositions de la prédite loi.

Le SYVICOL souhaite également rendre attentifs les auteurs du projet de loi sur le problème de la sous-location et de la cession de bail. Ces deux situations sont autorisées par l'article 1717 du Code civil qui dispose que « le preneur a le droit de sous-louer et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite », ce qui est confirmé par l'article 2 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation selon lequel « toute cession de bail portant sur des baux à usage d'habitation n'est interdite qu'en cas de stipulation contractuelle expresse dans le contrat de bail. Les dispositions des articles 3 à 11 s'appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires ».

---

<sup>3</sup> Article 27 de la loi modifiée du 19 juin 2013 précitée :

(1) Sont inscrits sur le registre d'attente :

a) les personnes qui sollicitent une inscription sur le registre communal, mais dont l'endroit où elles entendent établir leur résidence habituelle ne saurait servir à cette fin parce qu'une disposition légale ou réglementaire y interdit la résidence habituelle pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire;

<sup>4</sup> En principe, un logement peut accueillir autant de personnes que sa configuration le permet, c'est-à-dire à condition de respecter un minimum de 9m<sup>2</sup> par chambre et par occupant, avec un maximum de deux personnes majeures par chambre.



En pratique, les clauses interdisant la sous-location et/ou la cession du bail sont fréquentes, mais elles sont difficiles voire impossibles à faire respecter. En effet, même dans le cas où le propriétaire a expressément interdit la sous-location ou la cession dans le contrat de bail, il ne pourra pas s'adresser à la commune pour savoir qui est effectivement déclaré à cette adresse<sup>5</sup> - à supposer toutefois que ces personnes se soient inscrites sur les registres communaux – ni même combien de personnes habitent son logement. Or, si les communes disposent de moyens de contrôle du respect des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité évoqués ci-dessus, il ne saurait en aucun cas leur incomber de contrôler le respect des stipulations contractuelles entre le locataire et le propriétaire.

Le SYVICOL tient encore à souligner que l'établissement de colocations dans des immeubles non prévus initialement à cette fin risque de poser des problèmes pratiques au niveau des communes. Ainsi, par exemple, le nombre de places de stationnement aménagées sur des fonds privés dans les alentours d'une maison unifamiliale risque de s'avérer insuffisant lorsque la maison est affectée à une colocation. Dans un milieu plus urbain, des questions analogues se posent en ce qui concerne la gestion du parking résidentiel. Pour éviter ceci, les communes n'auront d'autre choix que d'adapter leurs PAG et autres règlements concernés à la nouvelle réalité.

Le SYVICOL analysera le texte principalement du point de vue des communes, de sorte que ses réflexions se concentreront essentiellement sur trois points : la colocation, les chambres meublées et les commissions des loyers.

## II. Éléments-clés de l'avis

- **Le SYVICOL salue la volonté des auteurs du projet de loi de légiférer** pour introduire des règles applicables protectrices pour chacune des parties, les locataires et les bailleurs. Néanmoins, l'application du futur régime légal dépendra entièrement de la volonté des parties. Si les colocataires remplissent les conditions de fond et décident de vivre dans une colocation au sens de la future loi, ils devront se soumettre alors à **un formalisme assez lourd et rigide, ce qui risque de rendre le dispositif peu attractif.**
- A défaut de caractère impératif, le SYVICOL craint que la multitude de situations rencontrées dans la pratique correspondant à une **cohabitation non formalisée** – colocation de fait, sous-location – ne persiste et ne continue de **poser des problèmes aux autorités communales.** Le SYVICOL plaide dès lors plutôt pour la mise en place d'un **cadre légal plus souple mais obligatoire**, qui appréhende davantage de situations (colocation à bail unique ou colocation à baux multiples) protégeant ainsi plus de colocataires tout en leur laissant le choix de choisir le mode de colocation qui leur convient le mieux.

---

<sup>5</sup> Article 41 de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques : « Les données ou listes de données figurant au registre national ou communal ne peuvent être communiquées à des tiers. Cette interdiction ne vise pas les autorités, administrations, services, institutions ou organismes habilités, par ou en vertu de la loi, à obtenir de telles données ou listes de données et ce pour les informations sur lesquelles porte cette habilitation. »



- La colocation étant une forme de location à usage d'habitation, elle tombe dans le champ d'application 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 et de son règlement d'application. Le SYVICOL donne ici à considérer que **l'obligation de déclarer au préalable** à la commune la ou les chambres données en location prévue à l'article 3 de ladite loi n'est souvent pas respectée en pratique par les propriétaires ou les exploitants, de sorte que le **contrôle par la police des bâtisses** du respect des prescriptions légales et réglementaires est compromis. Pour le SYVICOL, le respect de cette règle doit absolument être assuré en amont, afin de protéger les (co)locataires et de garantir la sécurité publique, en **responsabilisant** encore davantage les propriétaires et les exploitants et en renforçant **l'information de toutes les parties** et surtout des futurs locataires sur la législation applicable.
- Le SYVICOL se félicite que le projet de loi sous avis supprime l'article 4 de la loi modifiée précitée, qui **permettait aux propriétaires ou exploitants de chambres meublées souvent situées au-dessus des cafés de demander un loyer échappant à la règle de plafonnement des loyers** uniquement parce que la chambre est garnie de quelques meubles. A l'avenir, la limite légale s'appliquera également si le logement ou la chambre est meublé, le bailleur ayant la possibilité de demander à côté du loyer proprement dit, un **supplément de loyer** pour le mobilier. Toutefois, le SYVICOL donne à considérer que dans la mesure où les chambres meublées relèvent du régime de la sous-location voire même de la sous-sous-location, le contrat de bail principal étant un **bail commercial**, la limite du loyer annuel maximal prévue à l'article 3, paragraphe 1<sup>er</sup>, sera **difficile à déterminer et à faire respecter**.
- En ce qui concerne l'obligation prévue au futur article 3, paragraphe 3, alinéa 3, d'insérer dans le contrat de bail la mention que le loyer demandé par le bailleur pour la chambre ou le logement loué est déterminé de façon à respecter le **plafond légal du loyer annuel ne pouvant dépasser un taux de 5% du capital investi**, réévalué et décoté, le SYVICOL s'étonne de constater que le texte ne prévoit **aucune sanction** ni pour le cas où le contrat de bail ne contient pas cette mention, ni pour le cas où cette règle n'est pas respectée par le bailleur. Ce faisant, cette mesure risque de ne pas atteindre l'objectif de renforcer le **respect de la limite légale du loyer annuel, auquel s'est engagé le bailleur**. Le SYVICOL est d'avis que **l'inscription obligatoire dans le contrat de bail du montant du capital investi** serait un moyen plus sûr pour y parvenir, mettant ainsi le locataire en mesure d'exercer un contrôle réel sur le respect de cette règle légale au moment de la signature du contrat de bail.
- Le nouvel article 9, paragraphe 5, permet **la saisine directe du juge de paix dans tous les cas où la commission des loyers compétente ne peut pas ou plus siéger** vu la vacance de poste d'un des assesseurs. Le SYVICOL regrette **que les parties soient ainsi privées d'un recours extrajudiciaire devant la commission des loyers**. Dans ce contexte, il tient à rappeler son avis du 8 décembre 2014 sur le projet de loi portant abolition des districts, dans lequel il proposait de **créer un organe de conciliation national** qui reprendrait les compétences de toutes les commissions des loyers existant actuellement à travers le pays. Le SYVICOL maintient que cette solution serait plus adéquate.



### III. Remarques article par article

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

L'article 1<sup>er</sup> du projet de loi insère un nouveau chapitre *lbis* – de la colocation – dans la loi du 21 septembre 2006 précitée. Ce nouveau chapitre comporte six articles, de l'article *2bis* à l'article *2sexies*, dont le but, selon les auteurs, est de « faciliter la colocation et renforcer les droits des parties contractantes ». Si le SYVICOL reconnaît le mérite des auteurs de consacrer un régime légal de la colocation, il regrette que ce dispositif ne soit pas assorti d'un caractère impératif, ce qui diminue considérablement sa portée.

#### Article 2bis

Selon cet article, la colocation « désigne la location d'un même logement par plusieurs locataires (...) qui optent (...) pour l'application des règles spécifiques de la colocation (...) et formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur ». Chaque colocation ne doit donc pas obligatoirement être formalisée par un contrat de bail, et seule la conclusion d'un contrat de bail unique conforme aux conditions du futur article *2bis* de la loi pourra être qualifiée de colocation. La volonté des parties sera donc déterminante. Si les colocataires remplissent les conditions de fond et décident de vivre dans une colocation au sens de la future loi, ils devront se soumettre à un formalisme assez lourd et rigide, ce qui risque de rendre le dispositif peu attractif. Celui-ci présente d'ailleurs plus de garanties pour le bailleur que pour les colocataires : règle de la solidarité, possibilité de résiliation en cas de départ anticipé d'au moins la moitié des colocataires, maintien des obligations du colocataire sortant jusqu'à trois mois après la date d'expiration du congé. Les parties pourront tout aussi bien choisir de vivre dans une colocation de fait, non formalisée ou formalisée selon des règles différentes ne respectant pas les conditions du futur chapitre *lbis* de la loi.

De fait, le SYVICOL est d'avis que les auteurs du projet de loi, en créant un régime particulier pour la colocation mais sans l'imposer, ne sont pas allés au bout de leur logique. Il souhaite attirer l'attention du législateur sur le fait que cette problématique se traduit pour les communes à deux niveaux, au niveau de la tenue des registres communaux des personnes physiques et au niveau de la réglementation communale.

Concrètement, une commune aura-t-elle le droit de refuser l'inscription d'un colocataire sur le registre communal au motif qu'il ne présente pas un contrat de bail conforme aux dispositions de la future loi ? A priori, la réponse – non – ne fait pas de doute, puisqu'il suffit à une personne de prouver qu'elle réside de façon réelle et continue sur le territoire de la commune pour pouvoir prétendre à l'inscription sur le registre. Il est courant pour les communes d'exiger des documents probants tels que l'acte notarié de vente, respectivement le contrat de bail au moment de l'inscription d'une personne sur le registre communal. Les autorités communales devront alors vérifier que la demande d'inscription remplit les conditions prévues par la loi modifiée du



19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques et notamment que l'endroit où la personne entend établir sa résidence habituelle peut servir à cette fin<sup>6</sup>.

Le SYVICOL est d'avis que l'obligation pour les parties de recourir à un contrat de colocation en bonne et due forme - surtout pour les habitations soumises au régime de la copropriété - faciliterait grandement la tâche des autorités communales pour identifier les personnes vivant dans un même logement et constater de manière systématique d'éventuelles infractions aux lois et règlements. Dans cet esprit, le contrat de bail devrait obligatoirement et expressément mentionner qu'il s'agit d'un contrat de bail de colocation. Un tel contrôle est, de l'avis du SYVICOL, non seulement dans l'intérêt des parties au contrat de colocation mais également dans l'intérêt général. A défaut, l'objectif des auteurs du projet de loi de réglementer « cette forme de location particulière, notamment afin de mieux protéger les différents intérêts des intervenants d'une colocation » est voué à l'échec.

Le SYVICOL est cependant d'avis que la définition de la colocation devrait être élargie afin d'appréhender un maximum de situations qui se présentent en pratique, notamment la colocation à baux multiples, c'est-à-dire avec autant de contrats de location qu'il y a de colocataires. Cette ouverture permettrait de ne pas imposer un modèle unique de colocation, mais de laisser le choix aux colocataires et au bailleur de choisir le modèle qui correspond le mieux à leurs besoins. Cette définition plus souple de la colocation, sur base de la loi française, permettrait aussi une requalification par les tribunaux des colocations de fait et dès lors l'application des règles prévues par la future loi, protégeant davantage les parties au contrat.

Au niveau du traitement informatique des demandes d'inscription, le SYVICOL attire l'attention sur le fait que le logiciel de gestion communal (Gescom) devra être adapté afin de pouvoir mettre en évidence que les personnes habitant à la même adresse font partie d'une colocation.

Le SYVICOL se pose également la question de savoir si la création d'un cadre législatif ouvre la voie à une réglementation communale. Par exemple, une commune pourra-t-elle interdire une colocation non conforme au futur chapitre *1bis* de la loi, respectivement restreindre, par le biais des prescriptions de son plan d'aménagement général, l'usage d'une habitation à des fins de colocation ou le soumettre à une autorisation ?

D'autre part, les auteurs affirment à l'exposé des motifs du projet de loi qu'une « colocation ne change dès lors pas la nature ou le type de logement, et ne réunit pas automatiquement ses membres dans une même communauté domestique ». Si cela semble vrai en ce qui concerne la réglementation urbanistique<sup>7</sup>, le SYVICOL se montre plus prudent par rapport aux notions de

---

<sup>6</sup> Article 27 de la loi modifiée du 19 juin 2013 précitée :

(1) Sont inscrits sur le registre d'attente :

a) les personnes qui sollicitent une inscription sur le registre communal, mais dont l'endroit où elles entendent établir leur résidence habituelle ne saurait servir à cette fin parce qu'une disposition légale ou réglementaire y interdit la résidence habituelle pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire;

<sup>7</sup> Un jugement rendu par le Tribunal administratif (8 janvier 2018, n°38557 du rôle) a retenu qu'au regard des définitions de logement et de maison unifamiliale contenues à l'annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011, une maison unifamiliale est compatible avec la colocation, sans que ce mode d'habitation



'ménage' et de 'communauté domestique'. Nombreuses sont les prestations sociales qui dépendent de l'interprétation de ces notions – subvention de loyer<sup>8</sup>, aide étatique au financement d'une garantie locative<sup>9</sup>, revenu d'inclusion sociale, allocation de vie chère, etc. – respectivement certaines obligations, par exemple en matière de pension alimentaire. De plus, la définition de 'communauté domestique'<sup>10</sup> pourrait poser des problèmes dans l'hypothèse où les colocataires ouvrent un compte joint afin d'exécuter certaines dépenses, directement liées au contrat de bail de colocation (dépôt de garantie, paiement du loyer et des charges communes) ou à la vie en commun (charges privatives comme téléphone/internet, frais de ménage, assurance). La colocation étant par ailleurs également un mode de vie très populaire parmi les étudiants, la question se pose de savoir si, oui ou non, une colocation est considérée comme une communauté domestique au niveau des bourses d'études, notamment pour les étudiants étrangers. Le SYVICOL recommande dès lors de préciser ce point dans le texte de la loi.

En ce qui concerne la formulation de l'article *2bis*, la précision selon laquelle la colocation est formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur « au moment de la conclusion initiale du contrat » prête à confusion. De quel contrat s'agit-il ? Est-ce qu'il s'agit du pacte de colocation ou du contrat de bail de colocation ? Dans ce cas, si les auteurs souhaitent que la signature du contrat de colocation ou de son avenant intervienne au plus tard au moment de l'entrée en jouissance des lieux loués, le projet de loi devra être adapté en ce sens.

L'article *2bis*, alinéa 2, prévoit que la colocation ne peut s'appliquer à des époux ou à des partenaires liés par un partenariat. Le SYVICOL se demande s'il ne faudrait pas également exclure les couples vivant en concubinage, dans la mesure où l'on peut considérer qu'ils disposent d'un budget commun. En effet, le risque est qu'un couple choisisse le régime légal de la colocation pour ne pas être considéré comme une communauté domestique ou un ménage, et bénéficier ainsi individuellement d'avantages auxquels ils ne pourraient pas prétendre ou dans une moindre mesure si leur situation financière était appréciée ensemble.

Enfin, le SYVICOL est d'avis qu'il serait utile d'élaborer un modèle-type d'un tel contrat de bail de colocation à l'intention des bailleurs.

---

ne change la nature de l'immeuble, et cela même dans l'hypothèse où différentes chambres de la maison sont occupées par des personnes non liées par des liens familiaux.

<sup>8</sup> Le site [guichet.public.lu](http://guichet.public.lu) indique par exemple que « Les revenus des personnes qui habitent dans le logement du ménage et qui y sont déclarés (par exemple : ceux des parents, ceux des enfants du demandeur ou ceux de toute autre personne), sont pris en compte dans le revenu du ménage. »

<sup>9</sup> Les articles *14quater-1* et *14quater-2* se réfèrent au ménage qui détermine le calcul de l'aide accordée au demandeur, et qui est défini comme suit « ménage : une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur ».

<sup>10</sup> Article 4, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale : « Sont présumées former une communauté domestique toutes les personnes qui vivent dans le cadre d'un foyer commun, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'elles résident ailleurs. »





### Article 2<sup>quater</sup>

Cet article concerne la résiliation du contrat de bail. Le projet de loi prévoit que le contrat de bail peut être résilié avant le terme à l'initiative d'un des colocataires qui doit le notifier simultanément au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, et à ses colocataires. En ce qui concerne la forme du congé donné aux autres colocataires, l'article 2<sup>sexies</sup> prévoit que le Pacte de colocation doit obligatoirement régler cette question.

Puisqu'un colocataire peut donner congé à tout moment et sans avoir à justifier de motif légitime, on peut se demander pourquoi cette double obligation de notification est prévue. Le SYVICOL se pose également la question de savoir si l'absence de notification aux autres colocataires pourrait à elle seule faire échec à la résiliation du contrat de bail. Il est d'avis qu'une simple information serait suffisante afin de permettre aux autres colocataires de se mettre en quête d'un remplaçant. Le cas échéant, un certain formalisme serait absolument nécessaire pour éviter que les autres colocataires ne contestent la notification du congé.

Le paragraphe 4 de l'article 2<sup>quater</sup> permet au bailleur de mettre fin au contrat de bail de colocation « lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du contrat de bail ont donné leur congé ». Ainsi, en présence de deux colocataires, il suffira que l'un d'eux donne congé pour que le bailleur puisse résilier le contrat de bail. Cet article constitue une dérogation au principe de la prorogation légale des baux qui viennent à cesser posé à l'article 12, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 précitée, qui énumère limitativement les cas dans lesquels le bailleur peut mettre fin au contrat de bail à durée indéterminée. Ce principe, qui existait déjà dans la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, porte atteinte à la liberté contractuelle des parties dans l'intérêt du locataire. Le SYVICOL éprouve dès lors des difficultés à comprendre pourquoi les auteurs ont voulu remettre en cause ce principe, ce d'autant plus que le bailleur dispose de certaines garanties quant au remplacement des locataires sortants.

### Article 2<sup>quinquies</sup>

Cet article concerne les obligations du colocataire sortant. Il est prévu que celui-ci est délié de ses obligations à la date d'expiration de son congé lorsque celui-ci s'est engagé en signant l'avenant au contrat de bail initial ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué « une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire ». Au contraire, donc si le colocataire ne peut pas prouver qu'il a effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire, alors dans ce cas ses obligations se poursuivront jusqu'à trois mois après l'expiration de son congé. Le SYVICOL constate que l'hypothèse dans laquelle un nouveau colocataire s'est installé pendant ce délai de trois mois dans la colocation, respectivement où le nouveau colocataire s'est installé, de l'accord des parties, avant l'expiration du congé du colocataire sortant n'a pas été envisagée. Or, il serait injuste et même contraire à la loi de réclamer au colocataire sortant l'exécution de ses obligations alors même qu'un nouveau colocataire paye le loyer. Le SYVICOL propose dès lors de compléter la dernière phrase de l'article 2<sup>quinquies</sup> par « à moins qu'un nouveau colocataire rejoigne la colocation et signe l'avenant visé à l'article 2<sup>quater</sup>, paragraphe 3 ».



En pratique, de nombreuses contestations risquent d'émerger en ce qui concerne la « recherche active et suffisante » d'un nouveau colocataire par le locataire sortant, ce d'autant plus que, d'après l'article 2<sup>quater</sup>, paragraphe 2, cette recherche se fait « selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2<sup>sexies</sup> ». Non seulement chaque colocation pourra avoir des règles différentes, mais en plus il doit y avoir accord de toutes les parties, bailleur et autres colocataires, sur la personne du nouveau colocataire. Le SYVICOL se demande ce qu'il se passera dans la situation où un nouveau colocataire, accepté par toutes les parties et ayant signé l'avenant au contrat de bail initial, refuse au dernier moment de signer l'avenant au pacte de colocation, ou qu'un seul colocataire s'oppose au dernier moment au choix du nouveau colocataire. Ces faits sont totalement indépendants de la volonté du colocataire sortant qui a pourtant mis en œuvre les moyens nécessaires pour trouver un nouveau colocataire, ne serait-ce qu'un seul. Il serait sans doute utile de préciser ces points et surtout de prévoir la signature de l'avenant au pacte de colocation au plus tard au jour de la signature de l'avenant au contrat de bail initial.

Finalement, l'alinéa 2 de l'article 2<sup>quinquies</sup> dispose que « l'engagement de la personne qui s'est portée initialement caution pour le colocataire sortant s'éteint à la même date ». Il n'est pas certain ce que les auteurs entendent par la « caution ». S'il s'agit d'un cautionnement au sens des articles 2011 à 2043 du Code civil, par lequel une personne, la caution, s'engage à payer les dettes locatives du locataire envers le propriétaire du logement loué, alors l'article 2034 du Code civil prévoit que « l'obligation qui résulte du cautionnement, s'éteint par les mêmes causes que les autres obligations ». Le SYVICOL est d'avis qu'un problème risque de se poser à ce niveau, dans la mesure où le contrat de colocation aura pris fin mais que, par une fiction de la loi, le colocataire sortant peut être tenu du paiement des dettes locatives jusqu'à trois mois après l'expiration du contrat de bail (dans l'hypothèse ci-dessus où il ne peut pas démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire). L'engagement de la caution peut-il se prolonger au-delà de la date d'expiration du congé donné par le colocataire sortant, sachant que la caution ne peut pas opposer au créancier les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur ? Le SYVICOL recommande en tout état de cause de compléter l'article 2<sup>quinquies</sup>, alinéa 2, et de préciser quelle est « la même date » à laquelle s'éteint l'obligation de la caution.

#### Article 2<sup>sexies</sup>

L'article 2<sup>sexies</sup> est relatif au pacte de colocation. C'est en quelque sorte un règlement intérieur à la colocation, qui détermine les modalités pratiques de la vie en communauté. Si le commentaire des articles indique que le pacte doit être conclu au plus tard le jour de la signature du contrat de bail de colocation, cette précision ne figure pas à l'article 2<sup>sexies</sup>.

Le paragraphe 2 de l'article 2<sup>sexies</sup> énumère les points devant impérativement figurer dans le pacte de colocation. Le SYVICOL interprète l'article 2<sup>bis</sup> en ce sens que le pacte de colocation est un élément constitutif de la colocation en l'absence duquel le contrat de bail de colocation ne pourra pas être qualifié comme tel. Est-ce que ce sera également le cas en l'absence de l'un ou l'autre des points mentionnés à l'article 2<sup>sexies</sup> ?

Le point 2 concerne la répartition des charges communes entre les colocataires. S'agit-il des charges locatives au sens de l'article 5, paragraphe 3, de la loi modifiée du 21 septembre 2006



sur le bail à usage d'habitation, c'est-à-dire les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que pour les taxes liées à l'usage du logement ? En principe, ces dernières font l'objet d'avances sur charges dont le montant est précisé dans le contrat de bail, et elles sont ensuite régularisées par rapport aux montants effectivement déboursés par le bailleur sur base du décompte annuel des charges. Le bailleur n'ayant pas d'obligation de dresser un décompte annuel individuel pour chaque colocataire, le SYVICOL se demande s'il ne faudrait pas prévoir que le solde positif ou négatif se répartisse à parts égales entre les colocataires, faute de disposition contraire selon le pacte de colocation. La même remarque vaut pour la répartition du loyer entre colocataires.

Le pacte de colocation impose ensuite aux colocataires de faire un inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire, qui est un document à part entière. Si le SYVICOL peut comprendre la raison d'être de cet inventaire, cet exercice risque de se révéler fastidieux pour les colocataires. En effet, on entend par « biens meubles » non seulement les objets d'équipement comme les meubles (armoire, lit, table, ...) mais aussi tous les autres objets qui sont d'office « mobiles » : une cuillère, un objet de décoration, des vêtements, etc. Cela signifie un grand investissement de temps et d'effort pour un résultat moindre. En effet, si l'inventaire est opposable à toute personne qui l'a signé, donc aux colocataires, il en va différemment de son opposabilité aux tiers, donc au bailleur ou à d'éventuels créanciers d'un des colocataires. Le SYVICOL se demande néanmoins si les colocataires ne pourront pas faire enregistrer ce dernier pour le rendre opposable aux tiers, par exemple dans le cadre d'une saisie mobilière, conformément à l'article 1328 du Code civil.

En ce qui concerne les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, le SYVICOL renvoie à ses observations à l'endroit de l'article 2 *quinquies*. Le point 6 concerne les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative. Le SYVICOL se demande si, s'agissant d'un contrat de bail de colocation unique, ce dépôt de garantie est obligatoirement versé par un seul colocataire signataire du contrat de bail, ou si le bailleur peut accepter le dépôt de garantie fait par plusieurs colocataires. Dans le premier cas, cette disposition est tout à fait pertinente, dans la mesure où le colocataire ayant versé l'intégralité du dépôt de garantie aura tout intérêt à s'arranger avec ses colocataires sur la constitution de ce dépôt. Par contre, si plusieurs colocataires procèdent chacun pour une part à la constitution du dépôt de garantie, alors il se pose la question de savoir si les parties peuvent déroger aux règles de l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, paragraphe 2 et 2 *bis*, en ce qui concerne la restitution de cette garantie, dans la mesure où la loi elle-même dispose que « toutes autres dispositions inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit ».

Finalement, le SYVICOL souhaite avoir des précisions concernant le point 7 qui envisage les « modalités de résolution des conflits entre les colocataires ». Le commentaire des articles est muet à ce sujet. Le SYVICOL renvoie à l'article 8 du projet de loi modifiant l'article 19 qui donne compétence au juge de paix pour connaître des contestations entre bailleur et colocataires « relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles », y compris donc, selon le commentaire des articles, celles pouvant naître entre les colocataires en cas de contestations relatives au pacte de colocation.



Afin de désamorcer d'éventuels conflits entre colocataires, il semble important que le pacte de colocation impose l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire, au lieu que cela ne soit une faculté.

Enfin, à l'article 2sexies, paragraphe 3, le SYVICOL propose de préciser à quel moment doit avoir lieu la signature de « l'adaptation du pacte » de colocation, respectivement de son avenant par le nouveau colocataire, qui devrait avoir lieu au plus tard au jour de la signature de l'avenant au contrat de bail initial pour garantir que celui-ci adhère à toutes les conditions du pacte de colocation.

En tout état de cause, le SYVICOL recommande au ministère de mettre à disposition des colocataires un modèle-type de pacte de colocation afin de faciliter leurs démarches ainsi qu'un guide expliquant les différents points mentionnés ci-dessus.

## **Article 2**

Les nouveaux alinéas 2 à 4 du futur article 3, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 élargissent le champ d'application de la règle de 5% du capital investi dans le logement à la colocation ainsi qu'aux baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des autres. Le SYVICOL se félicite que les auteurs du projet de loi sous avis aient ainsi supprimé l'article 4 de la loi modifiée précitée, qui permettait aux propriétaires ou exploitants de chambres meublées souvent situées au-dessus des cafés de demander un loyer échappant à ce plafonnement uniquement parce que la chambre est garnie de quelques meubles.

Désormais, si le logement est meublé, le bailleur peut demander dans le contrat de bail à côté du loyer proprement dit, un supplément pour l'ameublement récent. Pour éviter des abus, le projet de loi prévoit une double limite à savoir que le supplément de loyer ne peut dépasser mensuellement la limite maximale de 1,5% du montant total des factures, datant de moins de dix ans. Le SYVICOL préconise ici de préciser dans le texte que seules les factures qui datent de moins de dix ans « au jour de la conclusion du bail » peuvent être prises en considération pour ce supplément, afin d'éviter toute ambiguïté.

Toutefois, le SYVICOL fait remarquer que la location des chambres à café relève d'une construction pyramidale : le propriétaire loue à une brasserie, qui loue à un exploitant, qui sous-sous-loue une chambre meublée située au-dessus du café – s'il n'y a pas encore d'autres intermédiaires. Il s'agit d'un mélange entre baux commerciaux avec, au bout de la chaîne, un bail à usage d'habitation liant le sous-locataire devenu bailleur au locataire installé dans la chambre. Le SYVICOL se demande alors comment calculer le loyer annuel maximal que peut rapporter la location au bailleur, conformément à l'article 3, alinéa 1 et 2. Quel montant sera à prendre en considération au titre du « capital investi dans le logement » ? S'agit-il de prendre en considération le montant total des loyers dus par le bailleur pour toute la durée du contrat de bail commercial ? Force est de constater que cette hypothèse n'a pas été envisagée par les auteurs du projet de loi.



Le SYVICOL espère par ailleurs que les modifications apportées par le projet de loi aux modalités de détermination du capital investi permettront effectivement une interprétation du texte conformément à l'intention du législateur.

En ce qui concerne l'obligation prévue au futur article 3, paragraphe 3, alinéa 3, d'insérer dans le contrat de bail la mention que le loyer demandé par le bailleur pour la chambre ou le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel ne pouvant dépasser un taux de 5% du capital investi, réévalué et décoté, le SYVICOL s'étonne de constater que le texte ne prévoit aucune sanction ni pour le cas où le contrat de bail ne contient pas cette mention, ni pour le cas où cette règle n'est pas respectée.

Or, en apposant sa signature sur le contrat de bail, le propriétaire s'engage à respecter la limite légale du loyer annuel par rapport au capital investi. S'il s'avère par la suite que le propriétaire a violé cette disposition – légale et contractuelle – en toute connaissance de cause, le SYVICOL est d'avis que des sanctions s'imposent, au-delà de la question de la responsabilité contractuelle de celui-ci. Faute d'effet dissuasif, il est à craindre que l'intention, certes louable, des auteurs du projet de loi de faire respecter cette limite dans les contrats de bail ne reste lettre morte. Rien n'empêche d'ailleurs le bailleur de bonne foi, de se renseigner avant la mise en location de son bien sur le montant du capital investi le cas échéant auprès d'un expert ou d'un agent immobilier pour le cas où il ne saurait procéder à cette évaluation tout seul.

Ceci est d'autant plus vrai que la partie la plus faible au contrat de location, le locataire, n'a pas connaissance du montant du capital investi par le bailleur au moment de la conclusion du contrat, et il ne peut en quelque sorte que se fier à la parole donnée par celui-ci. Ainsi, à défaut pour le locataire de pouvoir exercer un contrôle réel sur le respect de cette règle légale au moment de la signature du contrat de bail, il est à craindre que l'hypothèse d'une contestation future du locataire relève plus de la théorie que de la pratique, dans la mesure où il devra se lancer dans une procédure longue et coûteuse – les frais d'expert étant à charge de la partie la plus diligente - pour un résultat hypothétique, sans compter qu'il devra attendre au moins six mois avant de pouvoir saisir la commission des loyers. Dans ces conditions, le SYVICOL se demande ce qui s'oppose à l'inscription obligatoire dans le contrat de bail du montant du capital investi, en sus de l'information ci-dessus.

Le contrat de bail devra également renseigner à l'avenir la possibilité pour les parties de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006. Si cette information quant aux droits des parties est la bienvenue, le SYVICOL se demande comment s'articulent la procédure prévue à l'article 3, paragraphe 4, et l'article 8 en cas de désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer. En effet, aux termes de l'article 8, « la partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement ». D'autre part, l'article 3, paragraphe 4, dispose que « dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté ». A priori, ces deux articles visent le même cas de figure, à savoir un désaccord entre le locataire et le bailleur sur le montant du



loyer à payer. A quel moment le bailleur doit-il fournir des pièces justificatives ? Quand est-ce que l'expert chargé par la partie la plus diligente interviendra ? Cette phase préalable doit-elle intervenir avant la saisine de la commission des loyers, ou dans le mois de la saisine ?

Le SYVICOL invite le législateur à clarifier ces points afin de renforcer la transparence et la sécurité juridique pour les parties au contrat de location. Il est également d'avis que dans le cas où il est prouvé que le bailleur a fixé un loyer ne respectant pas le plafond légal du loyer annuel en violation de la loi et du contrat de bail, celui-ci devrait prendre les frais d'expertise à sa charge, sans préjudice quant à d'autres sanctions éventuelles.

### **Article 3**

Sans commentaire

### **Article 4**

L'article 4 du projet de loi a pour objectif d'encadrer davantage les frais d'agence, encore appelées les commissions, et la garantie locative en modifiant l'article 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 précitée. Ainsi, le nouvel article 5, paragraphe 1<sup>er</sup>, prévoit que « en cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers relatif à la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont obligatoirement à partager entre le bailleur et le locataire ».

Cet article appelle plusieurs remarques. Outre le fait que le SYVICOL partage l'avis que celui qui fait appel aux services d'un professionnel devrait avoir l'obligation de le payer, il constate que pour être conforme à l'objectif poursuivi par le projet de loi sous avis, il faudrait que les frais et honoraires soient partagés obligatoirement à parts égales entre le bailleur et le locataire. A défaut, les frais et honoraires pourraient très bien aussi être partagés 30/70 par exemple, en défaveur du locataire.

Ensuite, le texte mentionne l'intervention d'un agent immobilier « ou d'un autre tiers ». Le SYVICOL se demande ce que les auteurs du présent projet de loi entendent par « un autre tiers ». Au Luxembourg, la profession d'agent immobilier est réglementée, tout comme celle d'administrateur de biens – syndic de copropriété, tandis que celle de gestionnaire de biens immobiliers ne l'est pas. Si les auteurs ont entendu viser la profession d'administrateur de biens – syndic de copropriété, il serait bon de le préciser afin d'éviter que tout intermédiaire encaisse des frais et honoraires.

En ce qui concerne plus précisément ces frais et honoraires, le texte semble mettre un terme à l'usage selon lequel ces frais sont d'office équivalents à un mois de loyer, sans regard par rapport au nombre d'heures réellement prestées par l'agent immobilier. Le SYVICOL est favorable à cette disposition, dans la mesure où seuls les frais réels - de publicité, administratif et de gestion – relatifs au logement mis en location pourront être imputés pour moitié au locataire.

Finalement, le nouveau paragraphe *2bis* inséré à la suite du paragraphe 2 de l'article 5 vise à clarifier les règles relatives à la garantie locative et faciliter la restitution de celle-ci en fin de bail.



Si le SYVICOL salue cette nouvelle disposition, il constate néanmoins qu'elle risque de poser problème en raison de la formulation employée par les auteurs, « si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée à la fin du bail ». Il conseille dès lors d'employer la formule consacrée « sauf usure et vétusté normale » ou d'opérer un renvoi à l'article 1730 du Code civil.

Le SYVICOL propose également de reformuler l'article 5, paragraphe 2*bis*, alinéa 4, en ce sens qu'en cas de contestation sur l'état des lieux de sortie – du bailleur ou du locataire – le bailleur peut retenir de la garantie locative les sommes qui lui restent encore dues (...). Comme indiqué au commentaire des articles, ce dernier devra désormais justifier de tout montant retenu sur la garantie locative dans un délai de deux mois au plus tard à compter de la remise des clefs. Le SYVICOL se félicite de cette disposition, même s'il conviendra d'adapter le texte de l'article précité en ce sens, alors que la formulation actuelle – « toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire » – prête à confusion.

Toutefois, le SYVICOL se demande si cette disposition sera suffisante pour contrecarrer la tendance à condamner les locataires sur la base d'un seul devis souvent surévalué présenté par le bailleur (remise des clefs oblige) équivalent à une remise à neuf de l'appartement aux frais du locataire sortant, sans même que des travaux ne soient réellement entrepris. Il est d'avis que la garantie locative ne peut servir à financer que les travaux strictement nécessaires à la réparation des dégradations imputables au locataire, mais pas à la remise en état des éléments vétustes, la vétusté étant la dégradation liée à l'usage normal d'un bien dans le temps.

## Article 6

La modification projetée vise à surmonter certaines difficultés rencontrées en pratique et liées à l'impossibilité de siéger de certaines commissions des loyers en raison de la vacance de poste d'un des deux assesseurs.

Dans ce contexte, le nouvel article 9, paragraphe 5, permet la saisine directe du juge de paix dans tous les cas où la commission des loyers compétente ne peut pas ou plus siéger vu la vacance de poste d'un des assesseurs, ou lorsqu'elle ne rend pas sa décision dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la requête à la commission. Le SYVICOL se montre néanmoins prudent par rapport à la solution envisagée, dans la mesure où il serait dommage de priver les parties d'un recours extrajudiciaire devant la commission des loyers, alors que de l'aveu même des auteurs du projet de loi, « les commissions des loyers présentent une grande utilité pratique car beaucoup de litiges peuvent ainsi se terminer par des arrangements au lieu de faire l'objet d'un procès en justice ».

Le SYVICOL partage pleinement cette analyse et la préoccupation des auteurs du projet de loi, mais il estime qu'il conviendrait plutôt de remédier aux blocages nés de l'impossibilité de siéger des commissions, que de faire peser ce contentieux sur les justices de paix. Dans ce contexte, il tient à rappeler son avis du 8 décembre 2014 sur le projet de loi portant abolition des districts<sup>11</sup> qui conserve toute sa pertinence. En effet, le SYVICOL ne peut que constater que ses remarques formulées à cette occasion sont toujours d'actualité dans la mesure où ni les modifications apportées par la loi visée, ni celles apportées par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le

---

<sup>11</sup> Document parlementaire n°6711<sup>1</sup>



bail à usage d'habitation n'ont pas permis de garantir un fonctionnement satisfaisant des commissions des loyers.

Le SYVICOL maintient dès lors la solution préconisée dans son avis précité, à savoir la création d'un organe de conciliation national qui reprendrait les compétences de toutes les commissions des loyers existant actuellement à travers le pays, composé de personnes qualifiées et de représentants du secteur communal, ce qui favoriserait le traitement des affaires selon des règles uniformes, tout en garantissant la prise en compte du contexte local.

#### **Article 7 à 10**

Sans commentaire

---

Adopté par le comité du SYVICOL, le 7 décembre 2020