



CHAMBRE DES SALARIES
LUXEMBOURG

16 mai 2017

AVIS II/23/2017

relatif à la proposition de loi n°7094 (David WAGNER) portant modification de la loi modifiée sur le bail à loyer du 21 septembre 2006.

..... AVIS

Par lettre en date du 23 mars 2017, M. Marc Hansen, ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle la proposition de loi sous rubrique.

1. Objet de la proposition de loi

1. La proposition de loi sous avis poursuit deux objectifs.

- elle prévoit de réduire le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire de trois mois à un mois de loyer ;
- elle vise à interdire au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière.

2. La proposition de loi prévoit donc d'alléger les coûts à charge des locataires en les libérant des frais d'agence (sauf si le locataire est à l'origine de l'intervention de l'agence), et en réduisant le montant maximum applicable à la garantie locative.

2. Législation actuelle

3. Le montant maximum de la garantie locative est actuellement fixé à l'article 5 (2) de la loi du 21 septembre 2006 à trois mois de loyer.

4. En ce qui concerne les commissions pouvant être facturées par les agents immobiliers, elles sont actuellement régies par un règlement grand-ducal du 20 janvier 1972. Ce règlement fixe à son article 5 une commission maximum pour des locations privées, qui s'élève à un mois de loyer, mais laisse aux parties de convenir de la prise en charge de ces frais.

5. L'article 7 du même règlement précise encore que la TVA n'est pas reprise dans ce montant maximum.

3. Législations dans nos pays voisins

6. La Belgique était le premier de nos voisins à introduire une disposition sur les frais d'agences dans sa législation.

7. En effet, la loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer qualifie de contraire à la loi toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de l'intervention.

8. En Belgique, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer, si elle est versée au propriétaire. Si le locataire opte pour une garantie bancaire, le montant maximum peut être de trois mois.

9. Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire. Dans l'hypothèse où le montant de la garantie est versé entre les mains du propriétaire, celui-ci doit payer au locataire un intérêt au taux moyen du marché financier depuis la remise de l'argent.

10. En France, le législateur a introduit une disposition dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové en imputant au bailleur les frais des personnes mandatées pour livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement.

11. Le dépôt de garantie représente un mois de loyer en principal, c'est-à-dire hors charges. Dans certains cas, il peut s'élever à deux mois de loyer (logements meublés, logements HLM non conventionnés...).

12. En Allemagne, une modification de la loi sur l'entremise de logements destinés à la location est entrée en vigueur le 1er juin 2015. Cette modification établit pour la première fois le Bestellerprinzip selon lequel les frais de l'intervention d'une agence immobilière sont pris en charge par la partie qui en est le commanditaire.

13. Quant à la garantie locative, elle est limitée à trois mois de loyer. La garantie locative doit être placée sur un compte séparé de la fortune du bailleur, et les intérêts doivent revenir au locataire.

4. Evolution des loyers et des salaires

14. L'auteur de la proposition de loi s'inquiète à juste titre de l'évolution préoccupante des loyers au cours des dernières années.

15. Depuis 2005, les loyers annoncés pour les maisons ont progressé de 27% avec une augmentation de 41% pour ce qui est des loyers des appartements.

16. Sur la même période, le salaire social minimum (qui suit l'évolution du salaire moyen), a augmenté de 30%.

17. Etant donné que la plupart des ménages habitent dans un appartement, et a fortiori les ménages locataires, l'écart entre la progression des loyers et des revenus montre les difficultés de ces ménages à trouver un logement abordable. L'explosion du taux des locataires concernés par une surcharge des coûts de logement (26,3% en 2014 pour 13,7% en 2011) en est une autre preuve.

5. Observations de la Chambre des salariés

18. **La Chambre des salariés souscrit entièrement à la proposition de loi sous avis. En effet, sur un marché de location où la demande excède l'offre de logements, il devient encore plus nécessaire de protéger le locataire, qui est la partie économiquement faible du contrat de location.**

19. **En ce qui concerne le texte de la proposition de loi, notre chambre propose toutefois quelques modifications de forme.**

20. **A la première phrase de l'article 1^{er}, qui annonce la modification proposée, il faut se référer à la loi qu'il est proposé de modifier en en citant correctement l'intitulé. Cette observation vaut également pour la modification proposée à l'article 2.**

21. **En outre, il convient d'indiquer avec précision le changement que l'auteur veut opérer dans le texte de la loi du 21 septembre 2006.**

22. **En effet, il vise à remplacer la garantie locative maximale de 3 mois de loyer par une garantie maximale de un mois.**

23. **Il suffit par conséquent de reprendre ce changement.**

24. Sinon, le lecteur a l'impression que les changements à apporter à la législation existante auraient une ampleur plus grande que celle de la proposition de loi.

25. L'article 1^{er} de la proposition de loi pourrait donc être formulé comme suit :

Art. 1^{er}. – A l'article 5, paragraphe (2), alinéa 1er de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, le mot « trois » est à remplacer par celui de « un ».

26. Quant à la commission maximale, notre chambre rend attentif à une redondance au 1^{er} paragraphe de l'article 2. En outre, il existe une erreur de référence au paragraphe (3).

27. Le texte proposé par la CSL est partant le suivant :

Art. 2. – Entre les articles 5 et 6 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, il est inséré un article 5bis ayant la teneur suivante :

(1) La commission maximum pour des locations privées est fixée à un mois de loyer. Cette commission est à la charge exclusive du propriétaire, sauf si le locataire est le commanditaire de l'intervention d'un tiers relatif à la location. ~~Elle ne peut dépasser un mois de loyer.~~ La commission n'est due qu'en cas de location effective.

(2) La commission reprise ci-dessus s'entend TVA non comprise.

(3) Il est défendu de demander des commissions supérieures à celles indiquées ~~dans l'article 2 au paragraphe (1)~~ ci-dessus. En dehors de ces commissions, nuls honoraires ou frais ne peuvent être facturés au locataire ou au propriétaire d'immeubles.

28. Quant au fond, le Chambre des salariés propose de prévoir également un délai maximum dans lequel le propriétaire doit rendre le montant de la garantie locative au locataire, à l'instar de ce qui est prévu en France. L'article 22 de la loi française n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 dispose en effet que la restitution de la garantie doit intervenir dans le délai de deux mois suivant la remise des clés.

29. A défaut de restitution dans les délais prévus, la garantie locative restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.

30. Finalement, la CSL suggère de prévoir que les intérêts produits par le montant de la garantie locative versée au propriétaire doivent obligatoirement revenir au locataire, comme ceci est prévu par les législations allemande et belge.

Luxembourg, le 16 mai 2017

Pour la Chambre des salariés,



Norbert TREMUTH
Directeur



Jean-Claude REDING
Président

L'avis a été adopté à l'unanimité.