



CHAMBRE DES SALARIES
LUXEMBOURG

28 mai 2020

AVIS III/30/2020

relatif à la proposition de loi instituant des dispositions transitoires concernant les baux à loyer dans le contexte de la crise sanitaire COVID-19

..... AVIS

Par lettre en date du 11 mai 2020, Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement, a fait parvenir pour avis à notre chambre professionnelle la proposition de loi sous rubrique.

1. L'objet de la proposition de loi

1. Étant donné que la crise actuelle du COVID-19 et la crise économique et sociale qui en résulte ont des répercussions importantes sur la situation financière des locataires et que, en conséquence, certains locataires risquent de perdre l'accès aux moyens financiers nécessaires pour continuer le paiement régulier de leur loyer, le député Sven Clement propose d'instituer certaines dispositions transitoires concernant les baux à loyer.

2. La proposition de loi ici sous avis vise notamment une exclusion temporaire des résiliations unilatérales de la part du bailleur du contrat de bail sous condition que le locataire puisse faire preuve qu'il a été affecté directement au niveau financier par la pandémie COVID-19. Le non-paiement du loyer doit être lié directement aux conséquences de la crise sanitaire.

3. La présente proposition de loi vise à la fois les baux à loyer à usage d'habitation et les baux à ferme. (L'avis qui suit est centré principalement sur les observations de notre Chambre en relation avec les baux à loyer à usage d'habitation.)

4. Les dispositions de la présente proposition de loi sont limitées dans le temps. Seules les résiliations d'un bail à loyer ou d'un bail à usage d'habitation dues au non-paiement d'un loyer dans la période du 1^{er} avril 2020 et le 30 juin 2020 sont visées. Tout autre droit de résiliation est maintenu.

2. La législation actuelle

5. Vu que le Grand-Duché se trouve actuellement en état de crise et vu les répercussions sanitaires, économiques et sociales de la pandémie du COVID-19, le gouvernement a déjà pris certaines dispositions en matière de protection des locataires qui se trouvent souvent parmi les personnes les plus vulnérables.

6. Dans ce contexte, le règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines modalités procédurales a introduit, entre outre, une suspension temporaire des déguerpissements en matière de bail à usage d'habitation au long de la crise sanitaire.

7. Afin de répondre aux restrictions économiques auxquelles sont confrontés les locataires pendant l'état de crise et le confinement, le gouvernement a pris certaines mesures en matière de subventions étatiques afin que tout locataire ait les moyens financiers nécessaires pour continuer à payer son loyer.

8. Ainsi, le règlement grand-ducal du 27 mars 2020 modifiant le règlement grand-ducal modifié fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a adapté trois tableaux (Annexe I, II et III du règlement) qui définissent les seuils de faible revenu des bénéficiaires potentiels de la subvention de loyer, le tableau du barème des loyers de référence, ainsi que le tableau des montants plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition du ménage. Notre Chambre prendra position par rapport à la réforme de la subvention de loyer dans le contexte d'un avis séparé.

3. Les observations de la Chambre des salariés

3.1. L'insuffisance d'une simple suspension des déguerpissements ordonnées en matière de bail à usage d'habitation

9. En raison de la crise sanitaire dont on ne connaît pour le moment ni la durée, ni l'envergure des conséquences économiques et sociales, un bon nombre de salariés ont perdu ou perdront dans le futur proche une partie essentielle de leur revenu à cause du chômage partiel ou de la perte de leur emploi.

10. Aux yeux de notre Chambre, il est probable qu'en conséquence, certains ménages ne seront plus aptes à payer leur loyer et ceci même en prenant en compte les autres initiatives du gouvernement en matière de logement (subventions de loyer, etc.). Ces personnes risqueront une résiliation de leur bail à usage d'habitation de la part du propriétaire à cause du non-paiement du loyer.

11. Si les déguerpissements sont temporairement suspendus, il n'est prévu pour le moment aucune interdiction des résiliations de contrats de bail à usage d'habitation pendant la crise du COVID-19.

12. Cependant, d'autres pays européens, dont notamment l'Allemagne, ont instauré l'interdiction de telles résiliations afin de protéger les locataires qui sont, dans le cas du Luxembourg, souvent parmi les personnes les plus vulnérables en ce qui concerne le marché immobilier luxembourgeois, qui est marqué par une demande qui dépasse amplement l'offre et sur lequel les propriétaires se trouvent généralement en position de force.

13. Tandis que notre Chambre salue généralement l'approche du gouvernement qui essaye plutôt d'assurer que tout locataire ait les moyens financiers nécessaires (en partie grâce à des subventions étatiques) pour continuer à payer son loyer, notre Chambre n'est pas convaincue que les décisions prises pour le moment, dont, notamment, la réforme de la subvention de loyer, soient suffisantes pour assurer la liquidité des locataires sur un marché locatif qui était déjà marqué avant le début de la crise sanitaire par des loyers excessifs qui consomment une partie importante du revenu disponible des ménages.

14. Afin d'éviter que certains ménages moins aisés ne soient plus à même de payer leur loyer, tout résiliation d'un contrat de bail à usage d'habitation pour raison de non-paiement du loyer pendant la crise sanitaire devrait être interdite sous condition que le locataire fasse preuve du fait qu'il a perdu une partie essentielle de son revenu à cause de la crise sanitaire.

15. Tandis que le gouvernement a suspendu temporairement les déguerpissements, il y existe aucune législation qui empêche les propriétaires à résilier les contrats de bail dans le cas du non-paiement du loyer à cause de la crise du Coronavirus, dont les cas risquent de se multiplier si la crise sanitaire, et par conséquence la crise économique, perdurent.

16. Même si la suspension des déguerpissements rallonge le moment de la mise à rue, cela n'empêche pas que des ménages moins aisés se retrouvent à la rue une fois que l'état de crise (ou les délais prévus par les règlements) sera arrivé à sa fin et que la suspension temporaire sera abolie.

17. On pourrait dans ce cadre suivre l'exemple du gouvernement fédéral allemand qui a agi rapidement et qui a introduit une loi qui suspend pour la durée de la crise sanitaire la résiliation des contrats de bail à usage d'habitation en raison de retards de paiement causés par la pandémie de COVID-19.

18. Aux yeux de notre Chambre, la seule suspension des déguerpissements n'est pas suffisante pour protéger les locataires d'une manière adéquate. Tout au contraire, une série de mesures supplémentaires devraient être envisagées par le gouvernement, dont la suspension des résiliations de baux à usage d'habitation pendant la crise sanitaire.

19. En plus, il est évident que pour le moment, ni l'évolution future de la crise sanitaire, ni la durée et l'envergure finales des répercussions économiques – augmentation du taux de chômage, déclin du pouvoir d'achat, succès de la relance économique – sont connues.

20. Par conséquent, la période prévue par l'auteur de la proposition de loi ici sous avis n'est pas suffisante. Les locataires vont souffrir des conséquences économiques de la crise sanitaire au moins à moyen terme, et devraient ainsi être protégés au-delà du 30 juin 2020.

4. Conclusion

21. En conclusion, la Chambre des salariés soutient pleinement la proposition de loi ici sous avis. La crise sanitaire du COVID-19 a des répercussions importantes sur le revenu d'un bon nombre de ménages, qui risquent, en raison du coût important du logement, de ne plus être apte à payer leur loyer ce qui pourrait conduire à la résiliation de leur contrat de bail à usage d'habitation. Les ménages concernés sont nullement responsables pour cette crise économique et devraient, en conséquence, être protégés par le législateur des conséquences que celle-ci pourrait avoir sur leur accès au droit au logement.

22. Ainsi, notre Chambre souscrit à une suspension temporaire des résiliations de baux selon les modalités telles que prévues dans la proposition de loi sous rubrique. En plus, la CSL est d'avis qu'il est évident que cette suspension devrait perdurer bien au-delà de la crise sanitaire, comme il est indéniable que les effets économiques et, notamment, le déclin du pouvoir d'achat d'une partie des locataires, perdureront pendant les mois qui suivent.

Luxembourg, le 28 mai 2020

Pour la Chambre des salariés,



Sylvain HOFFMANN
Directeur



Nora BACK
Présidente

L'avis a été adopté à l'unanimité.