



SYVICOL

Syndicat des Villes et
Communes Luxembourgeoises

Compte rendu de la réunion du comité du 7 décembre 2020

- Présents:** Dan Biancalana, Raymonde Conter-Klein, Emile Eicher, Marie-Paule Engel-Lenertz, Paul Engel (par visioconférence), Serge Hoffmann, Michel Malherbe, Georges Mischo, Louis Oberhag, Romain Osweiler, Lydie Polfer, Jean-Marie Sadler, Jean-Paul Schaaf (par visioconférence), Nico Wagener, Guy Wester et Laurent Zeimet
- Excusés:** Patrick Comes et Annie Nickels-Theis

Le compte rendu de la réunion du comité du 9 novembre 2020 est approuvé.

1. Avis sur les amendements gouvernementaux au projet de loi n°7139 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que sur deux projets de règlements grand-ducaux d'exécution

Le présent point est reporté à l'ordre du jour d'une séance suivante.

2. Avis sur le projet de loi n°7642 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Le comité adopte l'avis du SYVICOL relatif au projet de loi susmentionné. Ses remarques principales se résument comme suit :

- **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.
- 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^{er}, 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.



3. Rapport sur les activités du bureau

Le président informe le comité sur les principales activités du bureau depuis la dernière réunion du comité, en commençant par une visioconférence du 11 novembre 2020 avec Madame la Ministre de l'Intérieur. En raison de l'actualité du moment, un des points saillants de cette entrevue était le sujet du statut de l'élu communal au Luxembourg, dont notamment sa protection dans l'exercice de son mandat et sa responsabilité pénale. Les parties se sont mises d'accord pour rechercher ensemble des solutions aux difficultés auxquelles les élus sont confrontés actuellement.

Un autre sujet abordé était celui du recensement général de la population prévu en juin 2021. Le bureau a exprimé sa réticence à ce que des recenseurs recrutés par les communes visitent tous les ménages, exception faite de ceux qui auront répondu en ligne, à un moment auquel la pandémie de Covid-19 n'aura probablement pas disparu. En outre, il a pointé du doigt le fait que les indemnités étatiques prévues pour les recenseurs n'ont pas été augmentées depuis 20 ans, ce qui oblige les communes à prendre en charge une partie de ces coûts, alors qu'elles ne tirent guère de profit du recensement. Il a été convenu d'organiser une réunion avec le STATEC pour discuter ces questions.

Une autre visioconférence mentionnée est celle du 20 novembre 2020 avec des représentants du ministère de l'Intérieur et de la Santé, qui concernait le rôle des communes en matière de sensibilisation de la population au port du masque dans des lieux extérieurs à forte densité de personnes. Les conclusions de la réunion ont été communiquées aux communes par circulaire n°2939 du 27 novembre 2021.

Finalement, le président fait rapport d'une visioconférence du 25 novembre 2021 avec des représentants des ministères de l'Intérieur et de la Santé, ainsi que du Haut-commissariat à la protection nationale. Il s'agissait d'un premier échange relatif à la mise en place de centres de vaccination Covid-19. A un moment où beaucoup de détails restaient encore à définir, le SYVICOL a assuré le Gouvernement du soutien et de la solidarité des communes en ce qui concerne la mise à disposition de locaux et de personnel.

4. Divers

Le comité soutient un communiqué de presse préparé par le bureau concernant le recours par les communes à des sociétés de gardiennage et de sécurité. Le SYVICOL est d'avis que ce faisant, les communes ne font qu'agir dans le cadre de leurs compétences légales de maintien de la sûreté, de la tranquillité et de la salubrité publiques. Il souligne qu'il ne s'agit en aucun cas de remettre en question les compétences de la Police grand-ducale. Le cas échéant, le cadre légal et réglementaire endéans lequel opèrent ces agents de sécurité privée devra être précisé.

Les prochaines réunions du comité sont fixées au 25 janvier 2021, au 15 mars 2021, au 31 mai 2021 et au 12 juillet 2021. Elles auront lieu chaque fois à 12h00 dans l'Hôtel de Ville de Luxembourg.