

# La loi sur les baux à loyer en question

Le texte ....

La loi du 14.2.1955 est marquée du sceau de l'après-guerre et de la pénurie de logement à cette époque.

Retenons quelques caractéristiques de cette loi: une bonne protection du locataire notamment par la prorogation légale du bail, des moyens simples pour faire baisser un loyer exagéré, interdiction d'indexer, possibilité de requérir les maisons vides en cas de pénurie déclarée par le conseil communal.

La loi distingue entre les maisons construites avant ou après le 10 septembre 1944. Pour les maisons anciennes des montants sont fixés par pièce variant selon le confort et la commune pour atteindre au maximum 500 fr par pièce avec tout confort dans la ville de Luxembourg. Une maison ou un appartement avec 4 pièces plus salle de bains, garage, grenier et jardin, construite avant la guerre ne peut être louée selon la loi pour plus de 2000 F à Luxembourg-Ville. Les loyers effectifs sont beaucoup plus élevés et les locataires sont généralement prêts à payer plus. Pour les logements construits après la guerre le loyer annuel ne peut dépasser 5% du prix de revient. Un appartement ayant coûté 3 millions au propriétaire ne peut donc revenir à plus de 12500 francs de loyer mensuel.

..... et ses effets

Même le loyer cité dans le 2e cas ne donne qu'un rendement médiocre du capital investi, alors que les banques donnent actuellement des intérêts allant jusqu'au triple de ce pourcentage.

Il faut noter cependant que ce taux de 5% ne vaut pas pour les appartements de luxe, les maisons de maître ainsi que les baux commerciaux. Ces loyers sont libres et les appartements trouvent preneur,

même si le loyer s'élève à 25000 francs ou plus pour 2 chambres à coucher. Faut-il s'étonner que de nombreux fonctionnaires des institutions européennes les habitent, et que ces personnes se voient attribuées des allocations substantielles de logement par leur employeur. La tendance des promoteurs va donc naturellement vers la construction de logements de luxe au détriment de ceux accessibles aux 7/8 des Luxembourgeois.

Le loyer des anciennes maisons reste théoriquement complètement bloqué, aucune augmentation n'est permise, d'où le désintérêt de ces propriétaires. Seule possibilité de rentabiliser: remplir la maison jusqu'aux combles d'immigrés, prêts à payer beaucoup trop.

Dans les nouvelles constructions le loyer peut être augmenté lors de la vente de l'immeuble conformément à la "nouvelle" valeur. Des propriétaires habiles n'ont qu'à faire des ventes-bidon entre eux, et hop, voilà les loyers qui montent en flèche - légalement.

Nous constatons une détérioration des anciens immeubles, un rush vers les constructions de luxe et donc une pénurie en logements accessibles aux petits et moyens revenus.

Dans les vieux logements locatifs se regroupent les familles nombreuses, délaissées par les promoteurs, parce que non-solvables, et par les hommes politiques, parce qu'électoralement négligeables ou inexistantes.

Retenons que les pouvoirs publics ne disposent pas pour ainsi dire, de logements sociaux locatifs qui pourraient peser sur les loyers.

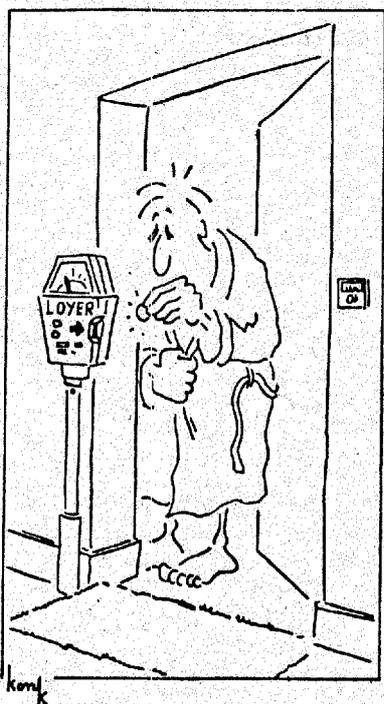
QUELLES TENDANCES POUR MODIFIER LA LOI?

Les loyers des anciennes constructions et le taux des loyers des nouvelles pourraient être adaptés par simple arrêté grand-ducal et ce de temps à autre. Or il n'en a été rien même du temps des coalitions des grands propriétaires, comme l'actuel gouvernement. (Il faut dire, pour être complet, que certains dignitaires socialistes sont bien placés dans le peloton de tête des grands propriétaires immobiliers).

Le contre-poids des syndicats semble avoir été prépondérant et le ministre J. Spautz, issu du mouvement syndical sera soumis à des pressions des deux parts.

Ces dernières années plusieurs motions ont été adoptées à la Chambre des Députés pour exiger une modification de la loi, en vain.

Quelques propositions concrètes ont été avancées notamment la proposition de loi du député Georges Margue. Elle se propose d'adapter les montants et taux des loyers et d'indexer tous les loyers. D'autres propositions prévoient de réduire les garanties dont profitent les locataires d'après la loi actuelle. Rappelons à ce sujet qu'un propriétaire ne peut faire déguerpir un locataire qu'à certaines conditions très strictes: non-respect du contrat par non-paiement par exemple, besoin personnel du propriétaire ou de ses descendants, bruit nocturne ou travaux d'envergure.



in: Le Monde 29/8/1980

Plusieurs avant-projets de loi ont été élaborés par les services compétents. Tous tendent vers une indexation, vers des modifications des garanties du locataire, vers l'abolition de la commission des loyers, instance de conciliation en cas de loyers trop élevés (ou trop bas) et qui doit fonctionner dans chaque commune.

Actuellement le Conseil Economique et Social commence à se pencher sur le problème. Une adaptation annuelle des loyers est probable, sans pour autant la lier au mécanisme automatique de l'index des prix.

Si une adaptation des loyers des anciennes constructions est inévitable, il faut éviter que ce ne soit l'occasion d'une revanche des propriétaires. Théoriquement ils ont dû se contenter des montants légaux peu élevés et ils pourraient vouloir rattraper le temps perdu. Une augmentation forte des loyers serait un coup très dur pour les petites gens qui connaissent déjà pas mal de difficultés dans la situation économique actuelle. Et surtout il ne faudra pas toucher aux garanties légales prévues pour protéger l'économiquement faible sur un marché, où fatalement il doit succomber, s'il est libre.

Serge