

Une loi mort-née

La loi de 1987 sur les baux à loyer

En 1987 les partis PCS et POSL ont voté à la Chambre des Députés une modification de la loi sur les baux à loyers en vigueur depuis 1955.

Depuis la mise en vigueur de cette nouvelle loi à partir du 1.9.1987, la situation du marché du logement s'est fortement dégradée et l'on pourrait dire que les dispositions et améliorations que la nouvelle loi aurait dû apporter sont restées lettre morte.

Le présent article se veut une analyse sommaire de la loi de 1987 telle qu'elle a été votée, mais sera en même temps une critique en ce qui concerne les omissions à la mise en pratique des nouvelles stipulations contenues dans la loi.

Dans l'article 1^{er} de la nouvelle loi le loyer par pièce et par mois des immeubles construits avant le 10.9.1944 a été augmenté pour une pièce à confort

moderne de 1000 à 1500 F. Or à ce moment-là, en 1987, ces prix ne correspondaient déjà plus au prix du marché.

Prenons l'exemple d'un appartement de 4 pièces (cuisine incluse) construit avant le 10.9.1944 et disposant d'un confort moderne (chauffage central et salle de bains). Suivant les prix fixés par la loi, le loyer de cet appartement ne devrait pas dépasser $4 \times 1500 = 6000$ francs/mois. Or rares sont les loyers des appartements sur le territoire de la Ville de Luxembourg qui se situent autour de 6000 francs, même pour des logements anciens et souvent vétustes ou insalubres.

La loi de 1987 n'a pas fixé le loyer des garages, celui-ci est fixé par le jeu de l'offre et de la demande du marché.

**Les loyers
fixés par la
Commission
des loyers
sont souvent
largement
au-dessus
des prix fixés
par la loi
elle-même.**

L'article 2 dit que le revenu du loyer ne peut être supérieur à 5% du capital investi dans l'immeuble. Ce taux de 5% n'incitera sûrement plus le détenteur de capitaux d'investir dans l'immobilier, si le taux de l'épargne pratiqué par les banques se situe autour de 10%, comme c'est le cas actuellement.

La nouvelle loi a repris le principe que les litiges en matière de fixations des loyers sont tranchés par la Commission des loyers. Or l'institution d'une Commission des loyers n'est pas obligatoire, et il y a beaucoup de petites communes qui ne disposent pas d'une telle Commission des loyers. Dans la pratique, la saisie de la Commission des loyers par le locataire l'expose souvent à des tracasseries énormes et entraîne dans la plupart des cas une résiliation du contrat de bail par le propriétaire pour des motifs souvent très douteux.

Aussi le locataire préfère-t-il plutôt payer un loyer exorbitant que de chercher un autre logement qui sera probablement encore plus cher. En outre, les loyers fixés par la Commission des loyers sont souvent largement au-dessus des prix fixés par la loi elle-même.

L'article 4 règle la prorogation du contrat de bail ainsi que le terme du contrat de bail. Par la nouvelle loi, la notion de besoin personnel qui pourra être invoqué par le propriétaire, est étendu à ses ascendants, beaux-parents et collatéraux.

La nouvelle loi a également fixé le droit de préemption du locataire sur le logement loué au cas où son bail court depuis au mois 18 ans.

L'article 16 inscrit le droit aux dommages-intérêts pour le locataire si les motifs invoqués pour la résiliation de son bail s'avèrent être fausses.

Mais c'est seulement par une action en justice que l'ancien locataire pourra obtenir des dommages-intérêts, procédure lourde et coûteuse qui décourage plus d'uns.

Rodange, Wiese 24,36 A zu verk. od. vermiet., auch teilweise zum Abstellen von Roulotten oder Wohnmobilen um pers. Wohnungsnot zu lindern. - T.  576967*

LW 27.1.1990

Un nouveau chapitre de la loi - et en fait le plus intéressant et le plus novateur - fixe des mesures pour remédier à la pénurie des logements. Ainsi l'article 31 dit que "les administrations communales ont pour mission d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile dans la commune...". Or que signifie "dans la mesure du possible", si aucun programme de construction de logements n'est mis en place?

L'article 32 prévoit l'institution d'un Office Central du logement, dont l'organisation et la procédure à suivre devraient être arrêtées par règlement d'administration publique. Or 2 ans et demi après la mise en application de cette loi, la création de cet Office Central du logement n'est même pas encore envisagée et le règlement d'administration publique se fait toujours attendre.

L'article 33 constitue à mon avis la pièce maîtresse de la loi de 1987. Il traite de la déclaration de la pénurie de logement, des conditions de sa déclaration et de sa mise en place. Jusqu'à ce jour aucune commune n'a encore pris une telle délibération constatant la pénurie du logement sur son territoire communal. Il faut se demander quel seuil le nombre de logements manquants sur le territoire de la Ville devra encore atteindre avant que la Ville ne se décide à déclarer la pénurie de logements. Un chiffre de 3000 logements manquants sur le territoire de la Ville pourra-t-il suffire?

Evidemment une telle mesure peu populaire (du moins auprès des propriétaires) demande un courage politique énorme, car non seulement cette déclaration de pénurie devra être accompagnée d'une publication des chiffres réels du manque de logements, mais entraîne également dans un premier temps la réquisition des immeubles non-occupés avant de conduire dans une seconde étape à la construction de logements nouveaux. Cette mesure constituerait également une très grande ingérence du pouvoir public sur le marché privé du logement et aurait à la longue une influence sur les prix des loyers.

La loi du 29 août 1987 est une loi mort-née, les innovations contenues dans le texte sont restées lettre morte. On peut se demander si la non-application des articles 31-40 est dû au manque de courage politique ou si ces dispositions sont tout simplement inexécutables.

L'augmentation des taux par chambres et par catégorie de logement aurait pu se faire par simple règlement grand-ducal, et même ces nouveaux taux ne correspondaient déjà plus aux prix réels du marché des loyers au moment de leur mise en pratique.

Cette loi sur les baux à loyer n'aura pas d'effets aussi longtemps que la pénurie de logements n'aura pas trouvé de solution. Seule la construction de 3000 logements sur une période de 5 ans remédierait au manque de logements et permettrait l'application de la loi.

Après les élections législatives en 1989 il a été créé un nouveau Ministère du Logement et de l'Urbanisme. Mais depuis sa création 9 mois sont déjà passés, et le nouveau ministère n'a pas encore présenté de concept global et n'a pas encore envisagé la construction d'un nombre notable de logements sur le territoire de la Ville de Luxembourg. A ce qu'il paraît les plans et le concept de construction de logements sur le terrain de la "Sauerwiss" à Gasperich seront remaniés pour la quatrième (!) fois.

Où est l'organe de contrôle de l'affectation des logements ainsi que l'Office Central du Logement?

Une fois de plus il est démontré que cette nouvelle loi ne change rien à la situation actuelle de pénurie des logements et on ne peut que constater que la volonté politique d'attaquer de front la situation du marché des logements fait toujours défaut.

sim