

Luxembourg, le 21 juillet 2020

**Objet : Proposition de loi n°7503¹ portant modification
1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant
certaines dispositions du Code civil
2° du Code civil. (5408SMI)**

*Saisine : Ministre du Logement
(10 janvier 2020)*

Avis de la Chambre de Commerce

La proposition de loi n°7503 sous avis (ci-après la « Proposition de loi »), déposée par Monsieur le député Marc Goergen a pour objet de modifier certaines dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après la « Loi modifiée du 21 septembre 2006 ») en vue de changer la pratique actuelle concernant la prorogation tacite du contrat de bail à usage d'habitation à durée déterminée.

Il est ainsi proposé d'introduire le principe d'un contrat à durée indéterminée en cas de prorogation tacite d'un contrat de bail, ne rendant ainsi possibles les contrats à durée déterminée que dans des situations limitativement énumérées.

La Proposition de loi prévoit également de supprimer la possibilité prévue par le Code civil d'insérer dans le contrat de bail une clause fixant un préavis de résiliation supérieur à trois mois.

En bref

- Si la Chambre de Commerce comprend l'objectif de la présente Proposition de loi de favoriser la flexibilité en faveur des locataires, elle souligne néanmoins que, compte tenu de la situation très tendue en termes d'offres de logements sur le marché national, elle pourrait *in fine* contribuer à accroître la demande sur le marché national, et par voie de conséquence contribuer encore à alimenter la spirale ascendante des prix de l'immobilier sur le marché national.
- La Chambre de Commerce rappelle que pour réduire, ou tout au moins cesser d'aggraver, le déséquilibre du marché immobilier national, elle estime qu'il est primordial, et urgent, de mettre en œuvre une politique du logement davantage axée sur l'offre afin de rétablir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

*

*

*

¹ [Lien vers la proposition de loi sur le site de la Chambre des Députés](#)

Considérations générales

La tacite reconduction ou prorogation tacite est un mécanisme juridique en vertu duquel un contrat fait l'objet d'un renouvellement automatique à l'issue de son échéance normale faute de stipulation contraire de la part de l'une des parties.

En matière de bail à usage d'habitation, la pratique actuelle prévoit que tout contrat de bail à durée déterminée arrivant à échéance se trouve en principe reconduit aux mêmes termes et conditions, et par voie de conséquent pour une même durée déterminée.

La présente Proposition de loi entend limiter cette pratique en introduisant le principe selon lequel tout contrat de bail à durée déterminée venant à cesser pour n'importe quelle cause, sera désormais prorogé sous forme d'un contrat à durée indéterminée.

Par dérogation à ce principe, la Proposition de loi prévoit que le contrat de bail pourra cependant être prorogé sous forme d'un contrat à durée déterminée lorsque le bailleur informe le locataire sous forme écrite au moins 3 mois avant l'échéance du contrat qu'il a besoin des lieux loués après la fin du contrat prorogé :

- i) pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;
- ii) ou pour une rénovation substantielle de l'immeuble, rendant impossible une continuation de la relation de contrat de bail.

Selon l'auteur de la Proposition de loi, le contrat à durée déterminée assurerait actuellement au propriétaire que le locataire ne quitte pas le logement avant la date d'échéance du contrat, le locataire désirant résilier le contrat de bail à durée déterminée devant en principe avertir le propriétaire 3 mois avant la date d'échéance du contrat sauf clause contraire dans le contrat de bail prévoyant un délai supérieur à 3 mois.

La prorogation successive de contrats à durée déterminée conduirait donc le locataire à devoir anticiper son déménagement à chaque échéance de contrat, ce qui ne serait pas toujours évident au vu de la situation tendue sur le marché immobilier national.

Contrairement au contrat à durée déterminée, le contrat à durée indéterminée peut quant à lui être résilié par le locataire à tout moment, sous réserve du respect d'un délai de préavis de 3 mois, sauf clause contraire dans le contrat prévoyant un délai supérieur.

Ainsi, l'usage répété de contrats à durée déterminée en matière de bail à usage d'habitation diminuerait, selon l'auteur, la flexibilité en matière de déménagement du point de vue du locataire par rapport à un contrat à durée indéterminée.

La présente Proposition de loi a par conséquent pour objectif d'accorder davantage de flexibilité aux locataires en prévoyant que tout contrat de bail à durée déterminée venant à cesser pour n'importe quelle cause, serait désormais prorogé sous forme d'un contrat à durée indéterminée, permettant ainsi aux locataires de changer plus facilement de logement.

Si la Chambre de Commerce comprend l'objectif de la présente Proposition de loi de favoriser la flexibilité en faveur des locataires, elle souhaite néanmoins souligner que compte tenu de la situation très tendue en termes d'offres de logements sur le marché national, la présente Proposition pourrait *in fine* contribuer à accroître la demande sur le marché national.

Face à un marché immobilier national n'augmentant que faiblement son offre de logements par rapport à l'augmentation de la demande, il est par conséquent probable que la présente Proposition de loi, en incitant davantage à la mobilité des locataires ne renforce encore la demande sur le marché national. En l'absence d'augmentation corrélative de l'offre de logements, la présente Proposition de loi contribuera ainsi à alimenter la spirale ascendante des prix de l'immobilier sur le marché national.

La Chambre de Commerce rappelle² en effet que pour réduire, ou tout au moins cesser d'aggraver, le déséquilibre du marché immobilier national, elle estime qu'il est primordial, et urgent, d'implémenter **une politique du logement davantage axée sur l'offre** afin de rétablir un meilleur équilibre entre l'offre et la demande. Les mesures et dispositifs, certes louables en termes de but, mis en place jusqu'à présent n'ont pas engendré les bénéfices escomptés notamment parce qu'il s'agit d'une politique essentiellement en faveur de la demande, définie dans un vase clos sans aucune garantie que l'offre de logements puisse suivre au même rythme.

La Chambre de Commerce insiste donc pour qu'une politique de logement agissant simultanément tant sur l'offre que sur la demande de logements, mais aussi par exemple sur les contraintes urbanistiques et la lourdeur des procédures d'autorisation, afin de rééquilibrer la situation sur le marché immobilier national, soit mise en œuvre rapidement.

Toute mesure ponctuelle, aussi louable soit-elle, risque en effet en l'absence de vision globale d'engendrer, respectivement d'accroître les déséquilibres et d'accélérer *in fine* la hausse des prix de l'immobilier.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut pas approuver la proposition de loi sous avis.

SMI/DJI

² Cf. notamment [avis 5281SMI](#) de la Chambre de Commerce du 6 septembre 2019 relatif à la proposition de loi n°7257 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.