

Luxembourg, le 16 mai 2023

Objet : Projet de loi n°7642¹ portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil - Amendements gouvernementaux. (5596terSMI)

*Saisine : Ministre du Logement
(3 avril 2023)*

Deuxième avis complémentaire de la Chambre de Commerce

Le projet de loi n°7642 a pour objet de modifier certaines dispositions relatives au bail à usage d'habitation, et plus particulièrement de modifier la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En bref

- La Chambre de Commerce déplore le maintien du projet de loi n°7642 dans sa version actuelle malgré les nombreuses critiques formulées par les chambres professionnelles dans leur avis commun en date du 31 janvier 2023.
- Si la prise en compte renforcée des efforts de rénovation lors de la décote du capital investi par les présents amendements constitue certes un point positif, la Chambre de Commerce renouvelle ses appels à mettre en place un mécanisme de décote du capital investi pragmatique et cohérent, ne dissuadant pas l'investissement dans l'immobilier locatif.
- La suppression de la règle des « tiers annuels » lors des augmentations de loyers est à saluer, mais son remplacement par l'instauration d'un plafonnement des augmentations de loyer à 10% ne peut être accepté par la Chambre de Commerce.
- Les dispositions du présent projet de loi visant à réduire l'attractivité de l'investissement dans l'immobilier locatif s'avèrent totalement à contre-courant des besoins actuels du marché immobilier national et de notre économie.
- Par conséquent, la Chambre de Commerce ne peut pas approuver les amendements gouvernementaux sous avis.

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

Contexte

La Chambre de Commerce avait avisé la première version du projet de loi n°7642 dans son avis en date du 5 février 2021².

Dans un avis complémentaire commun daté du 31 janvier 2023³, la Chambre de Commerce et la Chambre des Métiers avaient fortement critiqué la première salve d'amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642. Ces derniers apparaissaient en effet être totalement à contre-courant alors qu'ils tendaient *in fine* à dissuader les investissements dans l'immobilier locatif dans le contexte d'une baisse généralisée des ventes et nouvelles constructions immobilières.

La Chambre de Commerce constate à regret que les auteurs ne semblent pas vouloir considérer les critiques formulées de toutes parts à l'égard dudit projet de loi tel qu'amendé et ignorent les potentielles incidences négatives de celui-ci, tant pour le secteur de la construction que pour le marché immobilier national dans son ensemble. En effet, la Chambre de Commerce se voit maintenant saisie pour avis de deux amendements gouvernementaux supplémentaires au projet de loi n°7642 qui ne prennent en considération aucun commentaire formulé par les chambres professionnelles à l'égard des précédents amendements gouvernementaux.

La Chambre de Commerce déplore dès lors grandement le maintien du projet de loi n°7642 dans sa version actuelle et réitère par conséquent l'ensemble des commentaires et critiques formulées dans ses précédents avis.

Considérations générales

Les deux amendements gouvernementaux sous avis ont pour objet de simplifier et clarifier certaines dispositions du projet de loi amendé en (i) améliorant la prise en compte des efforts de rénovation des immeubles loués par les propriétaires, et (ii) en supprimant la règle des « tiers annuels » lors des augmentations de loyers.

A) L'amélioration de la prise en compte des efforts de rénovation par les propriétaires

Le premier amendement gouvernemental sous avis a pour objet d'introduire une nouvelle disposition concernant la prise en compte des travaux de rénovation de l'immeuble loué dans la détermination du capital investi par les propriétaires et la décote qui leur est appliquée.

Ainsi, il est désormais proposé que la décote des dépenses liées aux rénovations, remises en état et aux améliorations du logement loué ne sera applicable que trois années après leur dépense effective.

Ainsi, la décote de 1% par an sur ces travaux prévue par le projet de loi sous avis ne s'appliquerait plus immédiatement après la réalisation des travaux, mais trois années après celle-ci.

Si cette modification est un pas en avant louable dans la mise en place d'un régime plus cohérent de décote, celle-ci ne fait, aux yeux de la Chambre de Commerce, que mettre encore plus en exergue le caractère inadapté et irréaliste du système de décote prévu par le projet de loi en l'état : tout comme une décote immédiate sur la réalisation de travaux de rénovation, une décote de 1% par an dès deux années après la construction d'un immeuble, tel que prévu actuellement par le projet de loi, ne fait en effet guère de sens.

² [Avis 5596SMI](#) de la Chambre de Commerce du 5 février 2021

³ [Avis commun de la Chambre de Commerce et de la Chambre des Métiers](#) du 31 janvier 2023

La Chambre de Commerce réitère par conséquent la proposition formulée dans l'avis commun des chambres professionnelles tendant à prévoir un mécanisme de décote du capital investi pragmatique et cohérent, ne dissuadant pas l'investissement dans l'immobilier locatif neuf, et s'appliquant, par exemple, uniquement à partir de 10 années d'existence du bien.

B) Suppression de la règle des « tiers annuels »

Dans sa version précédente, l'article 3 paragraphe 5 du projet de loi amendé prévoyait qu'en cas de hausse du loyer de plus de 10%, cette hausse devrait s'appliquer par « tiers annuels », c'est-à-dire être répartie en trois parts égales sur trois années consécutives.

Le second amendement gouvernemental sous avis entend supprimer cette mesure complexe à mettre en œuvre et la remplacer par une nouvelle disposition prévoyant qu'en cas d'augmentation du loyer, celui-ci ne pourra pas être augmenté de plus de 10%.

En cas d'augmentation supérieure à 10%, il est prévu que le locataire pourra adresser au bailleur une réclamation dans les trois mois de la notification de l'augmentation du loyer pour que la part du loyer dépassant la hausse maximale de 10% ne soit pas due.

La Chambre de Commerce salue l'abandon de la règle complexe des « tiers annuels ».

Toutefois, elle désapprouve le remplacement de cette disposition par la mise en place par le présent amendement d'un système de plafonnement supplémentaire. Elle rappelle à cet égard son attachement au principe de la libre détermination des prix, qui, sauf situations exceptionnelles où l'intervention du législateur s'avérerait dûment nécessaire pour corriger certains déséquilibres exceptionnels et temporaires sur un marché déterminé, devrait demeurer la règle.

Or, le régime des baux à usage d'habitation connaîtrait par le biais de la réforme proposée un double système de plafonnement : (i) un plafonnement du rendement maximal pouvant être obtenu pour un immeuble locatif, et (ii) désormais, un plafonnement des augmentations de loyer.

Un tel mécanisme de double plafonnement ne peut être accepté par la Chambre de Commerce.

Encore une fois, la Chambre de Commerce estime que l'orientation prise par ce projet de loi, visant à réduire l'attractivité de l'investissement dans l'immobilier locatif, et par voie de conséquence décourager les investisseurs, s'avère être totalement à contre-courant des besoins du marché immobilier national et de notre économie.

Dans le contexte économique actuel connaissant une hausse importante des taux d'intérêts, la Chambre de Commerce redoute l'impact qu'aurait un ralentissement encore plus marqué des ventes immobilières et des nouvelles constructions, tant sur le marché immobilier national que sur les acteurs du secteur de la construction. Il convient de rappeler que les constructions qui ne seront pas faites aujourd'hui en raison d'un manque d'investisseurs seront les logements manquants des années à venir, et que les emplois perdus dans le secteur de la construction faute de carnets de commandes suffisamment remplis, seront les bras manquants lorsqu'il faudra construire encore davantage.

Pour l'ensemble de ces raisons, la Chambre de Commerce invite les auteurs, en ce qui concerne plus spécifiquement les amendements sous avis, à reconsidérer ceux-ci et à élaborer un mécanisme d'encadrement des loyers équilibré conciliant à la fois les effets

limitatifs contre les éventuels abus tout en maintenant une certaine attractivité pour les investisseurs.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut pas approuver les amendements gouvernementaux sous avis.

SMI/DJI