

Luxembourg, le 16 novembre 2022

Objet : Projet de loi n°8076¹ portant suspension temporaire des déguerpissements en matière de baux d'habitation. (6176SMI)

*Saisine : Ministre de la Justice
(30 septembre 2022)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de loi sous avis a pour objet d'instituer, à l'instar de ce qui se pratique en France, un sursis à l'exécution des déguerpissements ordonnés en application de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, et ce jusqu'au 31 mars 2023.

Aux termes de l'exposé des motifs : *« Etant donné les pressions inflationnistes, certains ménages et personnes ont et auront des problèmes à honorer leur loyer ainsi que les charges locatives. L'environnement économique actuel continue de peser sur les personnes et ménages à faibles revenus. En conséquence, ces ménages et personnes se sont vus ou se verront condamner de quitter leur logement sous peine d'exécution forcée par le biais d'un déguerpissement. Afin d'éviter que des familles et personnes se trouvent du jour au lendemain à la rue durant la période hivernale avec une quasi-impossibilité de retrouver rapidement un nouveau logement au vu de leur situation économique indubitablement difficile, et constatant le manque de logements d'appui à dispositions des services sociaux étatiques et communaux, le gouvernement propose de suspendre l'exécution des déguerpissements en matière de baux d'habitation jusqu'au 31 mars 2023 ».*

Si, dans le contexte actuel, la Chambre de Commerce peut comprendre les motivations à la base du présent projet de loi visant à instaurer une « trêve hivernale » rendant impossible pendant plusieurs mois l'expulsion de locataires dont le déguerpissement aurait été ordonné par jugement, elle souhaite toutefois attirer l'attention des auteurs sur les situations potentiellement difficiles que cette suspension pourrait engendrer pour les propriétaires des logements concernés.

En effet, le bénéfice de ce sursis étant automatique et non-conditionné à la bonne volonté du locataire de payer tout ou partie de ses éventuels arriérés de loyers ainsi qu'une indemnité d'occupation pendant la période où le déguerpissement ne pourra pas être exécuté, les propriétaires risquent finalement par l'effet de cette loi, de voir s'accroître les arriérés, sans réelles perspectives de pouvoir récupérer ces sommes un jour.

Si comme indiqué dans l'exposé des motifs, cette disposition est notamment motivée par « le manque de logements d'appui à dispositions des services sociaux étatiques et communaux », la Chambre de Commerce ne peut approuver cette disposition qui consiste ni plus ni moins à répercuter l'absence de logements sociaux disponibles sur les propriétaires d'immeubles locatifs.

Afin de préserver les droits de toutes les parties, et éviter d'aggraver la situation financière de propriétaires dont les locataires ne paient pas leurs loyers, la Chambre de Commerce s'interroge dès lors si une éventuelle indemnisation du propriétaire à charge de l'Etat pendant la période où il

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

sera légalement empêché de faire valoir son droit de propriété et de récupérer son bien ne devrait pas être discutée.

A défaut de ce faire, ledit projet risque de susciter une inquiétude légitime chez les propriétaires. Or, dans le contexte actuel où plusieurs projets actuellement en discussion adressent d'ores et déjà des signaux négatifs aux investisseurs dans l'immobilier locatif², la Chambre de Commerce est d'avis que ce n'est guère le moment d'ajouter une crainte supplémentaire pour les propriétaires.

La Chambre de Commerce rappelle dans ce contexte que le marché national de l'immobilier locatif a, au contraire, besoin de logements disponibles supplémentaires pour faire face à la demande croissante et que ce n'est dès lors guère le moment de dissuader les investisseurs de se tourner vers l'immobilier locatif. Toute diminution de l'offre sur un marché d'ores et déjà tendu ne fera en effet qu'accroître la tendance à la hausse des loyers dans un contexte d'augmentation continue de la demande.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut approuver le projet de loi sous avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations.

SMI/DJI

² Cf. notamment (i) les récents [amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642](#) portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ainsi que (ii) le [projet de règlement grand-ducal](#) modifiant le règlement grand-ducal modifié du 19 novembre 1999 portant exécution de l'article 106, alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu (base d'amortissement forfaitaire et taux d'amortissement pour immeubles locatifs).