EXPOSÉ DES MOTIFS

1. Introduction

Le présent projet de loi a pour objet de constituer une Commission nationale de conciliation locative (la « Commission »), ainsi que de définir les ressources humaines et administratives assurant son fonctionnement. Il modifie également à cette fin 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 »).

Cette initiative législative s'inscrit dans une démarche globale visant à promouvoir la conciliation entre locataires et bailleurs. Une conciliation structurée et accessible tant aux bailleurs qu'aux locataires contribue à une réduction du contentieux devant les juridictions tout en renforçant les relations entre les parties au contrat de bail.

La loi modifiée du 21 septembre 2006, telle que modifiée en dernier lieu par la loi du 23 juillet 2024, prévoit en ses articles 7 à 11 l'institution de commissions des loyers au niveau communal et cantonal.

Le présent projet de loi abroge les articles 7 à 11 précités et leur substitue un régime centralisé et professionnalisé, fondé sur une commission de conciliation unique à compétence nationale portant ainsi le nom de « Commission nationale de conciliation locative ».

Le choix de cette dénomination n'est pas neutre et traduit, à lui seul, une double mutation opérée par la réforme.

D'une part, l'adjectif « nationale » marque la rupture avec le maillage communal actuel : à la pluralité des commissions des loyers au niveau communal et cantonal se substitue une commission unique qui couvre l'ensemble du territoire du Grand-Duché. Cette centralisation est la traduction institutionnelle de l'objectif d'harmonisation poursuivi par le présent projet de loi.

D'autre part, et de manière plus significative encore, l'abandon de l'appellation traditionnelle de « Commission des loyers » au profit de celle de « Commission nationale de conciliation locative » reflète l'élargissement substantiel des compétences matérielles confiées au nouvel organe. Outre les différends portant sur le montant du loyer, la Commission pourra être saisie des différends relatifs aux charges locatives et à la restitution de la garantie locative. L'essentiel du contentieux pécuniaire généré par l'exécution du contrat de bail à usage d'habitation pourra ainsi passer par la Commission.

Le terme de « conciliation » est ajouté afin de souligner la nature même de la mission confiée à l'organe : rapprocher les parties et favoriser la recherche d'une solution amiable, en amont d'une éventuelle saisine du juge de paix.

Cette mission de conciliation a un impact sur la terminologie utilisée. Les auteurs du projet de loi privilégient le vocabulaire issu de la médiation plutôt que celui, plus contentieux, de la procédure judiciaire. Ainsi, le présent projet de loi ne recourt pas aux notions de « requête », de « convocation », de « comparution » ou de « décision », mais leur préfère celles de « demande », d'« invitation », de « réunion » et de « proposition de conciliation ».

Ce choix traduit la nature véritable de la mission confiée à la Commission qui n'est pas juridictionnelle. La Commission n'est pas appelée à trancher un litige, mais à rapprocher les parties et les accompagner vers une solution consensuelle.

La nouvelle dénomination constitue ainsi le reflet fidèle des trois caractéristiques fondamentales de la réforme : unité territoriale (« nationale »), finalité conciliatoire (« conciliation ») et généralité matérielle (« locative »).

2. Contexte législatif et politique

a) Le cadre actuel des commissions des loyers

L'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 prévoit que, dans les communes de 6 000 habitants et plus, le conseil communal institue une ou plusieurs commissions des loyers, composées chacune d'un président et de deux assesseurs. Pour les communes de moindre taille, des commissions au niveau du canton sont prévues par voie de règlement grand-ducal.

L'article 8 fixe la procédure de saisine : la partie qui souhaite une augmentation ou une réduction du loyer doit d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit ; à défaut d'accord dans un délai d'un mois, elle adresse une requête au collège des bourgmestre et échevins, qui la transmet sans délai à la commission compétente. Les articles 9, 10 et 11 règlent respectivement l'instruction et la décision, les voies de recours devant le juge de paix, et la date de prise d'effet des décisions.

b) Les limites du système actuel

L'expérience a révélé que le système actuel, bien que pertinent dans son principe, présente des limites structurelles qui justifient une réforme d'envergure :

- **Absence d'harmonisation.** La coexistence de commissions communales et cantonales entraîne des divergences d'interprétation et d'application de la législation sur le bail à loyer, créant une insécurité juridique pour les bailleurs comme pour les locataires. Les pratiques de conciliation peuvent varier d'une commune à l'autre.

- **Ressources humaines et compétences limitées.** Certaines communes, en particulier celles de moindre taille, disposent de ressources limitées pour assurer efficacement l'organisation des commissions des loyers. Le recrutement de présidents et d'assesseurs s'avère difficile, ce qui peut affecter le traitement des dossiers, voire la tenue même des séances de la commission des loyers.
- **Compétences matérielles trop restreintes.** La compétence matérielle des commissions actuelles se borne aux différends relatifs aux augmentations ou réductions du loyer. Les différends fréquents portant sur la restitution de la garantie locative et sur les avances sur charges échappent à ce mécanisme de conciliation, contraignant les parties à saisir directement les juridictions.
- **Absence de suivi et de données.** Le système décentralisé actuel ne permet pas de disposer de statistiques fiables sur le volume des requêtes, les taux de conciliation, les délais de traitement ou l'exécution effective des décisions. Cette lacune entrave l'évaluation du dispositif et la formulation de politiques publiques fondées sur des données probantes.

c) La réforme de 2024

La loi du 23 juillet 2024[1] a procédé à une révision partielle de la législation sur le bail à usage d'habitation, sans toutefois réformer le cadre institutionnel des commissions des loyers.

Le présent projet de loi s'inscrit dans cette démarche de moderniser et de favoriser la conciliation entre bailleurs et locataires en créant une commission nationale qui a comme mission de promouvoir la conciliation entre les bailleurs et locataires au Luxembourg.

Les auteurs du projet de loi ont fait le choix de ne pas reconduire la faculté, ouverte aux parties par la législation actuelle sur le bail à loyer, de charger la commission des loyers d'une mission d'arbitrage.

Cette possibilité n'a, en pratique, jamais connu de succès.

Par ailleurs, si la mission de conciliation et la mission d'arbitrage ne sont pas incompatibles par nature, la perspective qu'un conciliateur puisse être amené à arbitrer peut diminuer les chances de réussite de la conciliation.

[1] Loi du 23 juillet 2024 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° de l'article 1714 du Code civil

3. Objectifs de la réforme

La création d'une Commission nationale de conciliation locative répond à la volonté de doter le pays d'un organe centralisé, professionnalisé et spécialisé pour promouvoir davantage la conciliation entre bailleurs et locataires au Luxembourg. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- **Harmoniser l'application de la loi** en assurant une interprétation et une application cohérentes des dispositions légales relatives à la fixation des loyers sur l'ensemble du territoire national, mettant fin aux disparités entre communes.
- **Professionnaliser la conciliation locative** en confiant la gestion des différends à des agents de l'État, sous la direction d'un président formé en droit, garantissant l'indépendance et la compétence de cet organe.
- **Protéger tant les locataires que les bailleurs** en mettant en place un mécanisme de conciliation robuste, accessible et équitable, qui respecte les intérêts légitimes des deux parties au contrat de bail.
- **Élargir les compétences matérielles** en étendant la compétence de la Commission nationale de conciliation locative aux différends relatifs non seulement au montant du loyer et à son éventuelle adaptation dans les conditions prévues par la loi, mais également aux charges et avances locatives, qu'il s'agisse de leur composition, de leur répartition ou du décompte annuel, ainsi qu'à la restitution de la garantie locative en fin de bail. Cet élargissement répond à un constat de cohérence, étant donné que ces trois catégories de différends sont étroitement liées dans la vie du contrat de bail et constituent en pratique les principales sources de contentieux entre parties. Le regroupement de ces compétences au sein d'un même organe permettra par ailleurs un traitement global des différends et a comme objectif de promouvoir davantage la conciliation entre les bailleurs et locataires au Luxembourg.

  Pour les différends relatifs au montant du loyer et à l'application du plafond légal, le passage par la Commission reste, comme sous l'empire de la législation actuelle, un préalable à la saisine du juge de paix.

  Pour les différends relatifs aux charges locatives et à la restitution de la garantie locative, la saisine de la Commission est facultative. Ces différends s'inscrivent souvent dans un litige plus large, qui porte notamment sur des arriérés de loyer, la résiliation du bail ou des dégâts locatifs et qui ne relève pas de la compétence de la Commission.

Un passage obligatoire par la Commission aurait pour effet de scinder le contentieux : la question des charges ou de la garantie locative devrait être soumise à la Commission, alors que le reste du litige serait porté devant le juge de paix. Or ces demandes sont souvent indissociables.

TEXTE DU PROJET DE LOI

Projet de loi instituant une Commission nationale de conciliation locative et portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;
Le Conseil d'État entendu ;
Vu l'adoption par la Chambre des Députés ;
Vu la décision de la Chambre des Députés du … et celle du Conseil d'État du … portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1er. Création de la Commission

Il est créé, sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions, ci-après « ministre », une Commission nationale de conciliation locative, ci-après « Commission », dont les missions sont définies par la présente loi.

Art. 2. Missions

La Commission est chargée des missions suivantes :

1° la conciliation entre les bailleurs et les locataires en ce qui concerne les différends portant sur :

a) les demandes d'augmentation ou de réduction de loyer en vertu de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;

b) l'application du plafond légal en fonction du capital investi en vertu de l'article 3 de la même loi ;
c) la fixation des acomptes sur charges et les décomptes des charges locatives en vertu de l'article 5 de la même loi ;
d) la restitution de la garantie locative en vertu de l'article 5 de la même loi ;

2° le suivi administratif des dossiers à l'issue de la procédure devant la Commission afin d'apprécier l'efficacité réelle de son action et le taux d'adhésion des parties aux accords et

aux propositions de conciliation, et d'identifier les éventuelles difficultés récurrentes dans la mise en œuvre de ceux-ci.

Art. 3. Composition de la Commission

(1) La Commission se compose d'un président, d'un secrétaire, d'assesseurs représentant les intérêts des bailleurs et d'assesseurs représentant les intérêts des locataires. Le président et le secrétaire ont chacun un suppléant.

(2) Le président et le secrétaire de la Commission, ainsi que leurs suppléants, sont des agents du ministère ayant le Logement dans ses attributions. Ils sont nommés par le ministre pour une durée de cinq ans. Leur mandat est renouvelable.

Le président est un agent de l'État du groupe de traitement A1, titulaire d'un diplôme correspondant au grade de master en droit et détenteur du certificat de formation complémentaire en droit luxembourgeois.

(3) Le nombre des assesseurs représentant les intérêts des bailleurs est fixé à dix. Ils sont nommés par le ministre sur proposition de la Chambre de commerce.

Le nombre des assesseurs représentant les intérêts des locataires est fixé à dix. Ils sont nommés par le ministre sur proposition de la Chambre des salariés.

Les assesseurs sont nommés pour une durée de cinq ans. Leur mandat est renouvelable.

(4) Pour chaque affaire, le président de la Commission désigne, parmi les assesseurs nommés conformément au paragraphe 3, les assesseurs appelés à siéger, à savoir un assesseur représentant les intérêts des bailleurs et un assesseur représentant les intérêts des locataires.

(5) Les assesseurs ont droit, à charge de l'État, à une indemnité de 100 euros par séance à laquelle ils assistent. Ce montant est adapté annuellement à l'indice du coût de la vie.

En cas de déplacement au-delà de trois kilomètres de leur lieu de résidence, les assesseurs ont droit à l'indemnité kilométrique allouée aux fonctionnaires et employés de l'État pour les voyages de service qui se font en automobile.

Si l'assesseur subit, du fait de l'exercice de ses fonctions, une perte de salaire, celle-ci lui est intégralement remboursée par l'État.

(6) En cas de vacance d'un poste, il est pourvu au remplacement dans les mêmes conditions, pour la durée du mandat restant à courir.

(7) Les membres de la Commission ne peuvent siéger dans aucune affaire dans laquelle soit eux-mêmes, soit leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel.

Art. 4. Saisine de la Commission

(1) La partie qui entend faire valoir un différend visé à l'article 2, point 1°, notifie d'abord son intention à l'autre partie par écrit. À défaut d'accord dans un délai d'un mois, elle peut saisir la Commission d'une demande.

(2) Une demande écrite, envoyée par voie postale ou par voie électronique, est accompagnée des pièces dont dispose le demandeur. Elle est adressée au siège de la Commission.

(3) Une demande peut également être introduite par le biais de la plateforme électronique d'échange avec les citoyens et les entreprises visée à l'article 2, lettre m), de la loi modifiée du 20 avril 2009 portant création du Centre des technologies de l'information de l'État.

(4) Une demande portant sur un différend visé à l'article 2, point 1°, lettres a) et b), est irrecevable pendant les six premiers mois du bail.

(5) Chaque demande contient les éléments suivants :
1° l'identité et les coordonnées du demandeur ;
2° l'identité et les coordonnées de l'autre partie ;
3° l'adresse du logement concerné ;
4° l'objet du différend et un exposé sommaire des faits ;
5° une copie du contrat de bail et, le cas échéant, de ses avenants successifs ;
6° une copie de la notification prévue au paragraphe 1er.

(6) La demande n'est pas recevable tant que la notification prévue au paragraphe 1er n'a pas été effectuée.

(7) La Commission invite les parties par lettre recommandée avec avis de réception à une réunion commune. Cette invitation contient les jour, heure et lieu de la réunion et une copie de la demande et des pièces qui y sont jointes.

La lettre d'invitation est envoyée au moins huit jours avant la date de la réunion.

(8) Les réunions de la Commission se tiennent dans un local approprié mis à disposition par une des administrations communales suivantes :

1° l'administration communale de la Ville de Luxembourg, pour les logements situés dans les cantons de Grevenmacher, Luxembourg, Mersch et Remich, ainsi que dans les communes de Garnich, Habscht, Kehlen, Koerich, Kopstal, Mamer et Steinfort ;

2° l'administration communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, pour les logements situés dans le canton d'Esch-sur-Alzette, ainsi que dans les communes de Dippach et Käerjeng ;

3° l'administration communale de la Ville de Diekirch, pour les logements situés dans les cantons de Clervaux, Diekirch, Echternach, Redange, Vianden et Wiltz.

Art. 5. Processus de conciliation et proposition de conciliation

(1) Les parties se présentent à la réunion en personne aux jour, heure et lieu indiqués dans l'invitation et y exposent leurs observations respectives. Les parties peuvent se faire assister ou représenter selon les règles de l'article 106 du Nouveau Code de procédure civile.

(2) Tous les échanges oraux ou écrits qui concernent l'objet du différend sont confidentiels. L'article 1251-6 du Nouveau Code de procédure civile s'applique.

(3) Dans le cadre de l'instruction du dossier, la Commission peut demander toutes les pièces nécessaires à une bonne connaissance des faits. Elle peut, avec l'accord des occupants, se rendre dans les lieux loués.

(4) La Commission peut se faire assister par un expert. Sauf accord contraire des parties, les frais de cette intervention sont avancés par la partie qui a formulé la demande de conciliation.

(5) Les prestations de la Commission sont sans frais pour les parties.

(6) La Commission s'efforce de concilier les parties.

S'il y a conciliation, les parties signent un accord de conciliation. La Commission reçoit une copie de l'accord de conciliation.

À défaut de conciliation ou si l'une des parties ne se présente pas à la réunion, la Commission émet une proposition de conciliation motivée. La proposition de conciliation expose les faits retenus par la Commission, les dispositions légales et réglementaires applicables et les motifs qui conduisent à la solution proposée.

(7) La procédure de conciliation prend fin par la signature par les parties de l'accord de conciliation.

(8) La procédure de conciliation prend également fin par l'envoi aux parties d'une copie de la proposition de conciliation signée par le président et le secrétaire de la Commission ou leurs suppléants.

(9) La procédure est terminée dans un délai de trois mois à compter de la réception par la Commission d'une demande recevable. Avec l'accord des parties, la Commission peut prolonger sa mission de trois mois.

(10) Le juge de paix ne peut être saisi d'un différend visé à l'article 2, point 1°, lettres a) et b) que si la procédure de conciliation a pris fin conformément au paragraphe 8 ou, à défaut, à l'expiration du délai prévu au paragraphe 9.

Art. 6. Effets de l'accord et de la proposition de conciliation

(1) Le loyer fixé par un accord de conciliation ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la réception par la Commission d'une demande recevable.

(2) La partie qui n'accepte pas la proposition de conciliation et qui n'exécute pas ses obligations contractuelles en conformité avec celle-ci ne commet pas, de ce seul fait, de faute contractuelle justifiant la résiliation du contrat de bail.

(3) La partie la plus diligente peut demander l'homologation de l'accord de conciliation au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer. Sauf si l'accord est contraire à l'ordre public, le juge de paix homologue l'accord et condamne la partie débitrice au paiement des montants faisant l'objet de l'accord.

Art. 7. Traitement des données à caractère personnel

(1) Les données à caractère personnel traitées sont celles des parties, de leurs mandataires, de l'exploitant, des autres propriétaires du logement ainsi que des personnes qui occupent le logement du chef des parties.

Les catégories de données traitées sont les données relatives :

1° à l'identification des personnes visées à l'alinéa 1er ;
2° au logement faisant l'objet du bail ;
3° au différend locatif.

Ces données sont traitées aux seules fins :

1° de l'instruction des demandes de conciliation, de l'organisation des réunions de la Commission et de la notification des accords et des propositions de conciliation ;
2° du suivi des dossiers visé à l'article 2, point 2° ;
3° de l'établissement de statistiques, sur la base de données préalablement anonymisées.

(2) Les données sont fournies par les parties lors de l'introduction de la demande et au cours de la procédure. Elles ne sont communiquées qu'aux parties et à leurs mandataires, aux membres de la Commission appelés à siéger dans l'affaire, à l'expert éventuellement désigné et, en cas de demande d'homologation, au juge de paix.

Les données sont conservées pendant une durée de trois ans à compter de la clôture du dossier, puis supprimées ou anonymisées, sans préjudice de la loi du 17 août 2018 relative à l'archivage. Les données anonymisées peuvent être conservées à des fins statistiques.

(3) Le ministre est le responsable du traitement des données à caractère personnel dans le cadre d'une demande de conciliation d'un différend locatif. Le Centre des technologies de l'information de l'État a la qualité de sous-traitant.

(4) Les données à caractère personnel ne peuvent être traitées que dans la mesure où elles présentent un lien direct avec la finalité poursuivie par la personne ayant procédé au traitement dans le cadre de ses attributions.

Art. 8. Dispositions modificatives

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifiée comme suit :

1° À l'article 3, paragraphe 4, dernier alinéa, les mots « commission des loyers, saisie conformément à l'article 8 » sont remplacés par ceux de « Commission nationale de conciliation locative, saisie conformément à l'article 4 de la loi du [...] instituant une Commission nationale de conciliation locative » ;

2° À l'article 3, paragraphe 5, alinéa 1er, les mots « commission des loyers » sont remplacés par ceux de « Commission nationale de conciliation locative » ;

3° À l'article 5, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 8°, les mots « commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer » sont remplacés par les mots « Commission nationale de conciliation locative conformément à l'article 4 de la loi du [...] instituant une Commission nationale de conciliation locative en cas de différend portant sur le loyer, les charges locatives ou la restitution de la garantie locative ».

Art. 9. Disposition abrogatoire

Les articles 7 à 11 de la même loi sont abrogés.

Art. 10. Dispositions transitoires

(1) Les demandes introduites devant une commission des loyers avant l'entrée en vigueur de la présente loi restent régies par les dispositions de la même loi dans leur teneur antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, y compris en ce qui concerne les recours contre les décisions rendues sur ces demandes.

Une demande est considérée comme introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi lorsque la requête visée à l'article 8 de la même loi, dans sa teneur antérieure à cette entrée en vigueur, a été reçue avant cette date par le collège des bourgmestre et échevins.

(2) Les décisions et procès-verbaux de conciliation des commissions des loyers, qu'ils aient été rendus ou dressés avant l'entrée en vigueur de la présente loi ou en application du paragraphe 1er, conservent leurs effets. Les dispositions de la même loi qui en règlent les effets leur restent applicables dans leur teneur antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi.

(3) Jusqu'à la date à laquelle les commissions des loyers cessent leurs fonctions en application du paragraphe 4, les articles 7 à 11 de la même loi, dans leur teneur antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, ainsi que les actes pris en leur exécution, continuent à s'appliquer aux commissions des loyers, à leurs membres et à leurs secrétaires.

(4) Les commissions des loyers cessent leurs fonctions à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. Les demandes qui n'ont pas donné lieu, à cette date, à une décision ou à un procès-verbal de conciliation peuvent être portées devant le juge de paix par la partie la plus diligente. L'article 11 de la même loi, dans sa teneur antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, reste applicable.

Art. 11. Intitulé de citation

La référence à la présente loi se fait sous la forme suivante : « loi du [...] instituant une Commission nationale de conciliation locative ».

Art. 12. Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le premier jour du quatrième mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Commentaires des articles

Ad Art. 1er

L'article 1er crée la Commission nationale de conciliation locative placée sous l'autorité du ministre ayant le Logement dans ses attributions. La Commission est en partie constituée d'agents du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, qui effectuent ponctuellement cette mission. Sa composition est détaillée à l'article 3.

Ad Art. 2.

L'article 2 détermine les missions de la Commission. Par rapport aux commissions communales et cantonales actuelles, les compétences sont élargies afin d'y inclure le traitement des différends relatifs aux charges locatives et à la restitution de la garantie locative.

Afin d'améliorer l'organisation de la Commission et de permettre une évaluation continue de son fonctionnement, le présent article permet à la Commission de faire un suivi administratif des dossiers postérieurement à la signature de l'accord de conciliation ou à l'émission de la proposition de conciliation. Ce suivi consiste à recueillir auprès des parties des informations relatives aux suites données au dossier. Il s'agit notamment de déterminer (i) si les parties se sont effectivement conformées à l'accord ou à la proposition de conciliation ; (ii) si l'accord ou la proposition de conciliation a été intégralement, partiellement ou non exécutée ; (iii) si, à l'inverse, le différend a été porté devant les juridictions judiciaires et, le cas échéant, l'issue de cette procédure contentieuse. Ce suivi a pour finalité de permettre à la Commission d'apprécier l'efficacité réelle de son action et le taux d'adhésion des parties aux accords et propositions de conciliation, et d'identifier les éventuelles difficultés récurrentes dans la mise en œuvre de ceux-ci.

Après la fin de son intervention, la Commission dépend de la collaboration des parties. Il n'a pas semblé opportun de créer une obligation pour les parties de tenir la Commission informée. Il aurait été difficile de mettre en œuvre une telle obligation.

Ces enseignements pourront utilement nourrir l'adaptation des pratiques internes de la Commission, l'affinement de sa motivation et, plus généralement, l'amélioration continue de la qualité du service rendu aux usagers.

Ad Art. 3.

L'article sous examen a pour objet de définir la composition de la Commission nationale de conciliation locative, qui comprend un président, un secrétaire, leurs suppléants, ainsi que des assesseurs représentant les intérêts des bailleurs et ceux des locataires.

La composition retenue vise à assurer l'équilibre entre les intérêts des différentes parties au contrat de bail, tout en garantissant l'impartialité de l'instance.

Le président est un agent de l'État formé en droit luxembourgeois, gage de compétence juridique. Le secrétaire, agent de l'État, assure le secrétariat de la Commission et l'instruction administrative des dossiers.

La durée du mandat des assesseurs, fixée à cinq ans et renouvelable, est alignée sur celle des assesseurs du tribunal du travail et des juridictions de la sécurité sociale.

Les assesseurs perçoivent une indemnité par séance ainsi que le remboursement de leurs frais de déplacement et, le cas échéant, de leur perte de salaire, selon les modalités prévues au paragraphe 5.

Le projet de loi prévoit que les assesseurs représentant les intérêts des bailleurs sont proposés par la Chambre de commerce et que ceux représentant les intérêts des locataires sont proposés par la Chambre des salariés. Il est vrai que ces deux chambres ne représentent pas, stricto sensu, les bailleurs et les locataires. À l'heure actuelle, il n'existe toutefois pas, au Grand-Duché, de chambres institutionnelles professionnelles dédiées spécifiquement au logement, qu'il s'agisse des bailleurs ou des locataires. Dans ce contexte, le recours à la Chambre de commerce et à la Chambre des salariés semble s'imposer comme la solution la plus pertinente pour plusieurs raisons.

D'abord, ces deux chambres constituent les institutions les plus représentatives des intérêts économiques en présence : les bailleurs s'inscrivent, par la mise à disposition d'un bien immobilier en contrepartie d'un loyer, dans une logique économique que la Chambre de commerce est légitime à représenter ; les locataires, dont une part substantielle est composée de salariés du secteur privé, trouvent dans la Chambre des salariés un relais institutionnel solide.

Ensuite, l'ancrage institutionnel de ces deux chambres — leur permanence, leur expertise, leurs ressources et leur expérience dans la désignation d'assesseurs auprès d'autres juridictions et organes paritaires (notamment le tribunal du travail et les juridictions de la sécurité sociale) — constitue une garantie quant à la qualité du recrutement et à la disponibilité des assesseurs proposés. Le législateur s'appuie ainsi sur des structures rodées à cet exercice, ce qui contribue à la sécurité juridique et au bon fonctionnement de la Commission.

Enfin, ce choix s'inscrit dans la continuité du modèle luxembourgeois d'association des partenaires sociaux et économiques à l'œuvre de justice et de conciliation, modèle dont l'efficacité est démontrée de longue date par le tribunal du travail.

Un vivier de dix assesseurs est constitué pour chacun des deux groupes d'intérêts. Ce nombre a priori élevé d'assesseurs garantit la continuité du fonctionnement de la Commission.

Pour chaque affaire, le président désigne un assesseur représentant les intérêts des bailleurs et un assesseur représentant les intérêts des locataires appelés à participer à la mission de conciliation. En cas d'empêchement, d'absence ou de conflit d'intérêts d'un assesseur, un autre membre du même groupe peut siéger. Ce mécanisme s'inspire de celui retenu pour les assesseurs du tribunal du travail et des juridictions de la sécurité sociale.

Le paragraphe 7 institue une règle d'abstention destinée à prévenir les conflits d'intérêts : aucun membre ne peut siéger dans une affaire dans laquelle lui-même ou un parent ou allié jusqu'au quatrième degré possède un intérêt personnel. Cette garantie d'impartialité s'inspire des règles applicables aux juridictions de droit commun.

Ad Art. 4.

L'article sous examen reprend principalement la procédure de saisine des commissions communales et cantonales.

Comme sous l'empire de l'article 8 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, la partie qui entend saisir la Commission notifie d'abord par écrit son intention à l'autre partie. Ce n'est qu'à défaut d'accord dans un délai d'un mois à compter de cette notification qu'elle peut saisir la Commission. Cette démarche préalable, qui vaut pour l'ensemble des différends relevant de la compétence de la Commission, donne aux parties l'occasion de trouver un accord par elles-mêmes et évite que la Commission soit saisie de différends qui auraient pu être réglés directement entre elles.

La saisine par voie électronique, via MyGuichet.lu, est ouverte afin de faciliter l'accès à la Commission. La liste des pièces justificatives est précisée et complétée pour permettre à la Commission de disposer d'un dossier complet dès sa saisine.

Quel que soit le mode de saisine de la Commission, cette dernière joint à l'invitation une copie de la demande et des pièces qui l'accompagnent. Chaque partie dispose ainsi, avant la réunion, des mêmes éléments que la Commission, ce qui permet aux parties de se préparer utilement et ce qui garantit l'équilibre entre les parties.

La saisine de la Commission est facultative pour les différends relatifs aux charges locatives et à la restitution de la garantie locative, visés à l'article 2, point 1°, lettres c) et d) : chaque partie demeure libre de porter directement un tel différend devant le juge de paix, sans devoir solliciter au préalable l'intervention de la Commission. C'est la raison pour laquelle le paragraphe 1er dispose que la partie « peut » saisir la Commission.
Pour les différends relatifs au loyer, visés à l'article 2, point 1°, lettres a) et b), la procédure de conciliation constitue en revanche un préalable à la saisine du juge de paix, conformément à l'article 5, paragraphe 10 (voir le commentaire de cet article).

Le caractère facultatif de la saisine pour les différends relatifs aux charges locatives et à la restitution de la garantie locative procède d'une double considération.

D'une part, il n'a pas semblé souhaitable, dans des matières qui ne relevaient pas jusqu'à présent des commissions des loyers, de subordonner l'accès au juge à l'accomplissement d'une démarche préalable obligatoire, qui serait de nature à retarder, voire à entraver, l'exercice par les parties de leur droit d'accès à la justice.

D'autre part, on constate que dans le cadre d'actions en justice, les différends relatifs aux charges locatives et à la restitution de la garantie locative constituent rarement le seul différend opposant le bailleur au locataire. Ils s'inscrivent fréquemment dans le cadre d'un litige plus vaste, portant par exemple sur des arriérés de loyers, sur une demande en résiliation du bail et en déguerpissement ou encore sur une demande en paiement de dommages-intérêts pour dégâts locatifs, demandes qui ne relèvent pas de la compétence de la Commission. Lorsque le juge est saisi d'un de ces litiges, il ne faudrait pas que la saisine obligatoire de la Commission retarde les procédures entamées.

Le mécanisme de conciliation offert aux parties vise à favoriser un règlement amiable et il peut contribuer, par là même, au désengorgement des juridictions.

Comme actuellement pour les commissions des loyers, le délai de carence de six mois à compter du début du bail évite par ailleurs que la procédure ne soit détournée pour remettre immédiatement en cause le loyer librement convenu entre les parties.

L'article détermine également le lieu où se tiennent les réunions de la Commission. Si la Commission est un organe à compétence nationale unique, il a paru opportun, dans un souci de proximité et afin de limiter les déplacements des parties, de répartir la tenue matérielle des réunions entre trois pôles régionaux, au nord, au centre et au sud du pays, qui correspondent dans une large mesure au ressort des justices de paix. Le rattachement de chaque affaire à l'un de ces pôles s'opère en fonction de la situation du logement concerné, selon un découpage territorial qui couvre l'ensemble du territoire national. Les

administrations communales de Luxembourg, d'Esch-sur-Alzette et de Diekirch sont appelées à mettre à disposition un local approprié.

Ad Art. 5.

L'article 5 règle l'instruction des dossiers et l'issue de la procédure devant la Commission, en s'inspirant de l'article 9 actuel de la loi modifiée du 21 septembre 2006, tout en l'adaptant à la vocation exclusivement conciliatoire de la Commission.

Le paragraphe 1er règle la représentation des parties devant la Commission.

Les parties sont appelées à se présenter en personne devant la Commission. En effet, une conciliation dépend largement de l'implication personnelle des parties qui trouvent plus facilement un accord, si elles accompagnent personnellement le processus de conciliation.

La représentation est cependant permise et l'auteur du projet a fait le choix d'aligner ce régime sur celui applicable devant le juge de paix, juridiction naturelle du contentieux du bail à usage d'habitation, tel qu'il résulte de l'article 106 du Nouveau Code de procédure civile.

Conformément à l'article 106 du Nouveau Code de procédure civile, le représentant qui n'est pas avocat doit justifier d'un pouvoir spécial. Dans le cadre de la procédure de conciliation, ce pouvoir doit lui permettre de transiger sur le différend dont la Commission est saisie.
L'écrit qui justifie du pouvoir de transiger permet également à la Commission de s'assurer de l'identité du représentant et de l'étendue des pouvoirs qui lui sont conférés.
L'avocat est dispensé de justifier d'un pouvoir écrit. Cette dispense trouve son fondement dans sa qualité d'auxiliaire de justice, soumis à des règles déontologiques et disciplinaires, et dans la présomption de mandat qui s'attache à son intervention.

La dispense accordée à l'avocat porte uniquement sur la justification de son mandat à l'égard de la Commission et de l'autre partie. Elle est sans incidence sur les rapports entre l'avocat et son client. Comme la conclusion d'un accord de conciliation constitue un acte de disposition excédant la représentation ad litem, il appartient à l'avocat de s'assurer, sous sa responsabilité, qu'il dispose de l'accord exprès de son client, c'est-à-dire d'un mandat spécial, avant de souscrire un tel accord en son nom, sans que la Commission ait à le vérifier.

L'accord de conciliation, qui traduit la volonté commune des parties, est signé par celles-ci. Sous l'empire de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, lorsqu'une conciliation aboutit, le procès-verbal doit être signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la Commission. Cette exigence n'est pas reprise car elle conduit, en pratique, à des difficultés organisationnelles qui peuvent entraîner des retards inutiles.

La proposition de conciliation émise à défaut d'accord est signée uniquement par le président et le secrétaire ou leurs suppléants, sans que la signature des parties soit requise.

Le présent article précise en outre que les échanges intervenus devant la Commission sont couverts par la confidentialité. En effet, comme la médiation, le processus de la conciliation a besoin de la confidentialité pour bien évoluer. Un renvoi à ce qui est prévu dans le Nouveau Code de procédure civile en matière de médiation permet de lier le processus de conciliation de la présente loi au cadre connu de la médiation.

La Commission peut recourir à une expertise et, avec l'accord des occupants, procéder à une visite des lieux. Sauf accord contraire des parties, les frais de l'expertise sont avancés par le demandeur.

Il a été voulu que les prestations de la Commission elle-même soient gratuites pour les parties.

En cas de conciliation, les parties signent un accord de conciliation. À défaut de conciliation ou si l'une des parties ne se présente pas à la réunion, la Commission émet une proposition de conciliation motivée.

Les paragraphes 7 et 8 déterminent la fin de la procédure de conciliation, qui intervient soit par la signature de l'accord de conciliation par les parties, soit par l'envoi aux parties d'une copie de la proposition de conciliation signée par le président et le secrétaire de la Commission ou leurs suppléants.

Le délai de trois mois dans lequel la Commission termine sa mission est maintenu afin de garantir un traitement rapide des demandes. Selon les circonstances, ce délai peut être trop court et le texte prévoit que le délai peut être prolongé de trois mois, avec l'accord des parties.

Le paragraphe 10 maintient, pour les différends relatifs aux demandes d'augmentation ou de réduction du loyer et à l'application du plafond légal du loyer, le caractère préalable de l'intervention de la Commission, qui existe déjà sous l'empire de la loi modifiée du 21 septembre 2006. Le juge de paix ne peut être saisi d'un tel différend que si la procédure de conciliation a pris fin par l'envoi de la proposition de conciliation ou, à défaut, à l'expiration du délai de trois mois, le cas échéant prolongé, dans lequel la Commission mène la procédure. Les parties ne sont ainsi pas privées de l'accès au juge en cas d'inaction de la Commission.

Ces différends, qui portent sur l'évolution du loyer en cours de bail et, le cas échéant, sur l'appréciation du capital investi, se prêtent particulièrement à une solution négociée.
Les différends relatifs aux charges locatives et à la restitution de la garantie locative ne sont pas soumis à ce préalable. Pour les raisons exposées au commentaire de l'article 4, la saisine de la Commission reste facultative pour ces différends.

Ad Art. 6.

L'article 6 détermine les effets de l'accord et de la proposition de conciliation.

Le paragraphe 1er reprend, en l'adaptant, la règle de l'article 11 de la loi modifiée du 21 septembre 2006. Le loyer fixé par un accord de conciliation ou par le juge de paix ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la réception par la Commission d'une demande recevable. Le point de départ n'est plus la saisine du collège des bourgmestre et échevins, qui n'intervient plus dans la procédure, mais la réception de la demande par la Commission.

La proposition émise par la Commission ne s'impose pas aux parties : chacune demeure libre de ne pas l'accepter et de porter le différend devant le juge de paix. Aussi le paragraphe 2 précise-t-il que la partie qui n'accepte pas la proposition et qui, en conséquence, n'accepte pas d'exécuter ses obligations contractuelles en conformité avec celle-ci, ne commet aucune faute contractuelle susceptible de justifier la résiliation du contrat de bail, de ce seul fait.

La proposition de conciliation peut être considérée comme l'avis d'un expert qui peut être produit comme moyen de preuve dans le cadre d'une demande en justice.

Le paragraphe 3 précise que, lorsque les parties signent un accord de conciliation, la partie la plus diligente peut en demander l'homologation au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer, afin de lui conférer force exécutoire.

Ici encore, le projet de loi s'inspire des dispositions du Nouveau Code de procédure civile relatives à la médiation, qui prévoient l'homologation par le juge de l'accord issu de la médiation.

Ad Art. 7.

L'article 7 encadre le traitement des données à caractère personnel opéré dans le cadre de l'instruction des demandes de conciliation, conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données).
Le paragraphe 1er détermine les personnes concernées, à savoir les parties ainsi que les tiers dont les données figurent nécessairement au dossier, et énumère les catégories de données traitées, limitées aux données d'identification, à celles relatives au logement faisant l'objet du bail et à celles afférentes au différend locatif. . Il détermine également les finalités du

traitement, à savoir l'instruction des demandes, le suivi des dossiers visé à l'article 2, point 2°, et l'établissement de statistiques.
Le paragraphe 2 détermine l'origine des données, leurs destinataires et leur durée de conservation. Les données proviennent exclusivement des parties. Elles sont traitées de manière nominative aux fins de l'instruction et du suivi des dossiers. Les statistiques sont établies, dans un second temps, sur la base de données préalablement anonymisées.
Le paragraphe 3 désigne le ministre comme responsable du traitement et le Centre des technologies de l'information de l'État comme sous-traitant.
Le paragraphe 4 consacre le principe de minimisation des données, en cantonnant leur traitement à ce qui présente un lien direct avec la finalité de conciliation poursuivie.
La durée de conservation de trois ans permet d'assurer le suivi des dossiers et de rattacher, le cas échéant, une nouvelle demande entre les mêmes parties à une procédure antérieure, compte tenu par exemple de la périodicité biennale de l'adaptation du loyer prévue à l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 précitée. Au-delà, les données sont supprimées ou anonymisées.

Ad Art. 8.

L'article 8 prévoit les dispositions modificatives nécessaires à l'articulation entre le nouveau régime et le droit existant. Il remplace, dans la loi modifiée du 21 septembre 2006, les références à la commission des loyers par des références à la Commission nationale de conciliation locative.

S'agissant de l'article 5, paragraphe 1er, alinéa 1er, point 8°, de cette loi, la mention que doit comporter tout contrat de bail quant à la possibilité de saisir la Commission est en outre étendue à l'ensemble des différends relevant désormais de sa compétence, et non plus aux seuls litiges relatifs à la fixation du loyer. Cette mention ne s'impose qu'aux contrats de bail conclus à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi. Les contrats en cours restent régis, quant à leur formation, par la loi en vigueur au moment de leur conclusion.

Ad Art. 9.

L'article 9 abroge les articles 7 à 11 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, qui régissent l'institution, la composition et la procédure des commissions des loyers ainsi que les recours contre leurs décisions. Ces commissions sont remplacées par la Commission nationale de conciliation locative.

Ad Art. 10.

L'article 10 organise la transition entre les commissions des loyers instituées par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et la Commission nationale de conciliation locative. Le critère retenu est la date d'introduction de la demande
Les demandes introduites devant une commission des loyers avant l'entrée en vigueur de la présente loi restent régies par l'ancien régime jusqu'à leur terme et sont traitées par cette commission selon les règles en vigueur au moment de leur introduction, sous réserve de la cessation de ses fonctions six mois après l'entrée en vigueur de la présente loi, prévue au paragraphe 4.

Toute demande introduite à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi relève en revanche de la Commission nationale de conciliation locative.

Les parties qui ont saisi une commission des loyers avant l'entrée en vigueur de la présente loi en vue d'obtenir une décision ne voient pas la nature de la procédure modifiée en cours d'instance. Elles conservent également la faculté d'exercer un recours devant le juge de paix dans les conditions prévues par l'article 10 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 dans sa teneur antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi.

Par ailleurs, une demande déclarée irrecevable par une commission des loyers peut être réintroduite après l'entrée en vigueur de la présente loi. La décision d'irrecevabilité ne tranchant pas le fond du litige, elle ne fait pas obstacle à une nouvelle demande, qui constitue alors une demande nouvelle régie par la présente loi et doit en remplir les conditions.

Le paragraphe 1er, alinéa 2, précise qu'une demande est considérée comme introduite avant l'entrée en vigueur de la présente loi lorsque la requête a été reçue par le collège des bourgmestre et échevins. La simple notification préalable de l'intention d'obtenir une adaptation du loyer à l'autre partie, prévue par l'ancien article 8, ne suffit pas. Une requête envoyée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais reçue après cette date, relève du nouveau régime.

Le paragraphe 2 confirme que les décisions et procès-verbaux de conciliation des commissions des loyers conservent leurs effets. Cette précision ne relève pas de la seule sécurité juridique : certains de ces effets se prolongent au-delà de l'entrée en vigueur de la présente loi, alors que les dispositions qui les encadrent sont modifiées ou abrogées. Il en va ainsi de l'interdiction d'adapter pendant deux ans un loyer fixé par une commission des loyers, prévue à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006, ainsi que de l'application par tiers annuels d'une hausse de loyer supérieure à 10 pour cent. Ces règles continuent de s'appliquer aux actes des anciennes commissions dans leur teneur antérieure.

Le paragraphe 3 maintient jusqu'à la cessation de leurs fonctions, le cadre dans lequel fonctionnent les commissions des loyers, communales comme cantonales. Restent ainsi

applicables les articles 7 à 11 de la loi modifiée du 21 septembre 2006, dans leur teneur antérieure, ainsi que les actes pris en leur exécution, à savoir le règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008, qui détermine la zone de compétence et le siège des commissions des loyers des communes de moins de 6 000 habitants ainsi que les indemnités de leurs membres. Les commissions des loyers peuvent ainsi achever le traitement des demandes dont elles sont saisies. Ce règlement sera abrogé par règlement grand-ducal avec effet à la date à laquelle les commissions des loyers cessent leurs fonctions en application du paragraphe 4.

Le paragraphe 4 limite dans le temps la survie des commissions des loyers. Celles-ci cessent leurs fonctions six mois après l'entrée en vigueur de la présente loi. Ce délai tient compte du délai de trois mois dont dispose la commission pour statuer à compter de la transmission de la requête, auquel s'ajoutent les délais de transmission des dossiers et, le cas échéant, de reconvocation des parties ou d'expertise. Il permet aux commissions d'achever le traitement des demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la présente loi, tout en évitant que deux régimes coexistent durablement.

Les demandes qui n'ont pas donné lieu, à cette date, à une décision ou à un procès-verbal de conciliation peuvent être portées devant le juge de paix par la partie la plus diligente. Les parties ne perdent ainsi aucun droit. Les décisions rendues avant cette date, à l'exception des décisions d'irrecevabilité, restent susceptibles de recours devant le juge de paix dans les conditions prévues au paragraphe 1er, alinéa 1er.

Ad Art. 11.

L'article 11 introduit un intitulé de citation afin de faciliter la référence à la présente loi.

Art. 12.

L'article 12 fixe l'entrée en vigueur de la loi au premier jour du quatrième mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. Ce délai d'au moins trois mois doit permettre à la Commission nationale de conciliation locative d'être opérationnelle dès l'entrée en vigueur. Il laisse également aux bailleurs, aux locataires et aux communes le temps de prendre connaissance du nouveau dispositif.

Texte coordonné, par extraits, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

(…)

Chapitre II. - De la fixation du loyer et des charges

Art. 3. (1) La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.

Le montant de la somme des loyers perçus pour un logement de l'ensemble des colocataires conformément au chapitre I*bis* ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément à l'alinéa 1er.
Le montant de la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des autres ne peut être supérieur à la limite du loyer annuel maximal prévu à l'alinéa 1er.
Dans le cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, en plus du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui est indiqué séparément du loyer dans le contrat de bail, ne peut dépasser 1,5% du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué. Uniquement les meubles dont les factures datent de moins de dix ans au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément.

(2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:

a) dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
b) dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
c) dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20 % du capital investi.

(3) Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul

de la décote, est diminué de 2 % par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1er. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.
(4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la **Commission nationale de conciliation locative, saisie conformément à l'article 4 de la loi du [...] instituant une Commission nationale de conciliation locative** ~~**commission des loyers, saisie conformément à l'article 8**~~, détermine le capital investi compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement.

(5) Le loyer ou le supplément de loyer pour le mobilier de tout logement à usage d'habitation fixés en vertu des dispositions du présent article, soit de l'accord des parties, soit par la **Commission nationale de conciliation locative** ~~**commission des loyers**~~, soit judiciairement, ne peuvent faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. Elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1er.

La hausse du loyer ne peut pas dépasser 10 pour cent. Si, en cas d'une augmentation du loyer de plus de 10 pour cent, le locataire adresse une réclamation par lettre recommandée au bailleur, la part du loyer dépassant la hausse de 10 pour cent n'est pas due à partir du premier terme suivant la date de cette réclamation.

Art. 4. Dans les cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, le bailleur opère dans le contrat de bail une distinction entre le montant du loyer mensuel et le montant du coût mensuel de chaque autre service proposé au locataire.

Art. 5. (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins:
1° l'identité complète de toutes les parties contractantes;
2° la date de prise d'effet du bail;
3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail;
4° le montant du loyer sans les charges;
5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles;
6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé;
7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée;
8° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la **Commission nationale de conciliation locative conformément à l'article 4 de la loi du [...] instituant une Commission nationale de conciliation locative en cas de différend portant sur le loyer, les charges locatives ou la restitution de la garantie locative~~la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer~~**.

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont à partager par moitié entre le bailleur et le locataire.
(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser deux mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.

Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

(2*bis*) Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est restituée dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception des clés au bailleur ou à son mandataire.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.
Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une

contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal d'un mois par des pièces à l'appui.
A défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.
En cas de transfert de propriété d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties sont transférées de plein droit au nouveau propriétaire. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété.

(3) Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.

(4) Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail.

Il est permis aux parties de convenir au cours du bail de modifier le régime des acomptes soit vers un régime forfaitaire soit du régime forfaitaire à un régime par acomptes.

(5) Les clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit.

Art. 6. *(abrogé)*

~~**Art. 7.** (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.~~

~~Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal détermine la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.~~

~~(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après « commission », sont définies par les dispositions de la présente loi.~~

~~(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.~~

~~Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.~~

~~Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.~~

~~Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.~~

~~Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.~~

~~Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du premier jour du quatrième mois. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.~~

~~Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.~~

~~Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.~~

~~Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.~~

~~Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.~~

~~Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.~~

~~Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.~~

~~Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.~~

~~Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.~~

~~Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.~~

~~En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois selon la procédure de désignation. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.~~

~~(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.~~

~~(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux.~~

~~Pour les autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.~~

~~(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.~~

~~Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.~~

~~Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.~~

~~**Art. 8.** La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente.~~

~~Chaque requête précisera l'objet de la demande. Elle ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail.~~

~~Les parties seront convoquées par la commission par lettre recommandée avec accusé de réception qui contiendra outre les jour, heure et lieu pour se présenter devant la commission une copie de la requête introductive de la partie requérante. La convocation sera faite au moins à huitaine. Si une partie n'est pas touchée personnellement, la commission des loyers reconvoquera les parties à quinzaine, le tout sous peine de nullité. La deuxième convocation est valablement faite à domicile.~~

~~**Art. 9.** (1) Les parties comparaîtront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission aux jour, heure et lieu indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations.~~

~~(2) La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir avant de déterminer le loyer. Elle pourra notamment prendre inspection des lieux loués.~~

~~Exceptionnellement, la commission pourra se faire assister par un expert. Les frais de cette intervention seront avancés par la partie requérante et ventilés entre les parties dans la décision de la commission ou, en cas de recours, par le tribunal saisi en tenant compte de l'issue de la procédure.~~

~~(3) La commission s'efforcera de concilier les parties.~~

~~S'il y a conciliation, il sera dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal sera signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission.~~

~~En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5.~~

~~(4) En cas de détermination du loyer, le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer.~~

~~Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'article 10 ne court pas.~~

~~(5) La commission rend sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si la commission ne peut pas ou plus siéger au vu d'une vacance de poste d'un des assesseurs de la commission ou si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.~~

~~(6) Les parties peuvent convenir de charger la commission d'une mission d'arbitrage auquel cas la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe.~~

~~**Art. 10.** Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.~~

~~Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.~~

~~La décision du juge de paix pourra être frappée d'opposition ou d'appel dans les formes et délais prévus aux articles 23 et 25.~~

~~**Art. 11.** La détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.~~

(...)

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Fiche financière

1. Présentation globale

Le projet de loi institue une Commission nationale de conciliation locative, unique et compétente pour l'ensemble du territoire, en remplacement des commissions des loyers instituées par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Les dépenses nouvelles à charge du budget de l'État résultent des indemnités allouées aux assesseurs de la Commission. Elles sont estimées sur la base de 50 demandes par an.

La Commission se compose d'un président, d'un secrétaire et de vingt assesseurs, ainsi que des suppléants du président et du secrétaire. Le président est un agent de l'État du groupe de traitement A1, formé en droit luxembourgeois. Le secrétaire est également un agent de l'État. Tous deux sont nommés par le ministre pour une durée de cinq ans renouvelable.

Le président et le secrétaire, ainsi que leurs suppléants, exercent cette mission dans le cadre de leurs fonctions d'agents du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire. Le projet ne leur alloue aucune indemnité spécifique. Leur intervention n'entraîne donc pas de dépense nouvelle.

Les assesseurs se répartissent en dix représentants des bailleurs et dix représentants des locataires, proposés par la Chambre de commerce respectivement par la Chambre des salariés. Pour chaque affaire, le président désigne un assesseur de chaque groupe.

Seuls les assesseurs perçoivent une indemnité à hauteur de 100 euros par séance. Ce montant est adapté à l'indice du coût de la vie.

Les assesseurs ont en outre droit à l'indemnité kilométrique des agents de l'État au-delà de trois kilomètres de leur résidence, ainsi qu'au remboursement intégral de leur perte de salaire éventuelle.

2. Régime actuel des commissions des loyers

Chaque commission des loyers instituée pour les communes de moins de 6 000 habitants se compose d'un président, fonctionnaire désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions, et de deux assesseurs, l'un choisi parmi les bailleurs, l'autre parmi les locataires domiciliés dans sa zone de compétence. Chaque membre a un suppléant. Les mandats durent six ans et sont renouvelables. Le secrétaire est désigné par le ministre parmi les fonctionnaires placés sous ses ordres.

Chaque membre et le secrétaire perçoivent une indemnité de 86,25 euros par séance assistée, sans plafond. Ces indemnités et les autres frais de fonctionnement sont répartis à parts égales entre les communes concernées. Dans les communes de 6 000 habitants et plus, ils sont à charge de la commune.

Par séance	Régime actuel (€)	Commission nationale de conciliation locative (€)
Président	86,25	
Secrétaire	86,25	
Assesseurs (2)	172,50	200,00
Total	**345,00**	**200,00**

Le coût par séance passe ainsi de 345 euros à 200 euros. Contrairement au régime actuel, le président et le secrétaire ne perçoivent plus d'indemnité. Sur la base de 50 séances par an, l'économie s'élève à 7 250 euros par rapport à l'application des montants du régime actuel. La réforme transfère toutefois la charge des communes directement vers le budget de l'État.

3. Données disponibles et hypothèses

Entre 2015 et 2025, 59 affaires ont été transmises aux commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6 000 habitants :

Année	Nombre de demandes
2015	2
2016	8
2017	8
2018	3
2019	6
2020	2
2021	4
2022	10
2023	6
2024	8
2025	2
Total	**59**

Le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire ne dispose pas de données consolidées pour les communes de plus de 6 000 habitants, qui disposent chacune de leur propre commission des loyers.
Pour la Ville de Luxembourg, la commission des loyers a traité 15 affaires en 2023 et 18 en 2024, selon le rapport d'activité 2024 publié par son service Logement. Ce chiffre est significatif : la capitale concentrait en 2024-2025 environ 58 % des annonces de location d'appartements, selon le rapport d'activité 2025 du ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (Département du logement).

Ajoutées aux quelques affaires annuelles des commissions cantonales, ces données représentent environ une vingtaine de demandes par an, avant prise en compte des autres communes de 6 000 habitants et plus et de l'élargissement des compétences.

L'estimation repose sur les hypothèses suivantes :

- 50 demandes par an, compte tenu de l'élargissement des compétences de la Commission et de sa compétence nationale ;
- une séance par demande, soit 50 séances par an et environ quatre par mois ;
- deux assesseurs par séance, soit 100 présences d'assesseurs par an ; et
- des montants à l'indice actuel, sans projection des tranches indiciaires futures.

4. Estimation budgétaire annuelle

Le coût annuel est estimé à 12 500 euros.

Poste	Calcul	Montant (€/an)
Assesseurs	100 présences × 100 €	10 000,00
Frais de déplacement et pertes de salaire des assesseurs	provision forfaitaire	2 500,00
Total		**12 500,00**

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT
MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de loi instituant une Commission nationale de conciliation locative et portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
Ministre initiateur :	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire
Auteur(s) :	Tom Brosius
Téléphone :	247-74820
Courriel :	tom.brosius@ml.etat.lu
Objectif du projet :	Création d'une Commission nationale de conciliation locative en remplacement des commissions des loyers instituées par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, afin d'offrir aux bailleurs et aux locataires un mode de règlement amiable de leurs différends accessible et uniforme sur l'ensemble du territoire.
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :	Ville de Diekirch Ville d'Esch-sur-Alzette Ville de Luxembourg
Date :	05/10/2026

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- ☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- ☐ Promouvoir le dialogue social
- ☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- ☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- ☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- ☐ Protéger le bien-être des animaux
- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- ☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel
- ☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :

3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis [1] :

- [x] Chambre des fonctionnaires et employés publics
- [x] Chambre des salariés
- [x] Chambre des métiers
- [x] Chambre de commerce
- [x] Chambre d'agriculture

[1] Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☒ Oui ☐ Non

Si oui, laquelle / lesquelles : Inspection Générale des Finances (IGF), Ministère de la Justice, Ministère des Affaires intérieures, Ministère de la Fonction publique, Ministère de la Digitalisation, Commission Nationale pour la Protection des Données, Ministère d'État (service juridique)

Remarques / Observations : Syvicol, Ville de Luxembourg , Esch-sur-Alzette et Diekirch, Mieterschutz Lëtzebuerg asbl, Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg (FEDAS), Justices de paix de Diekirch, de Luxembourg et d'Esch, Barreau de Luxembourg.

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : ☐ Oui ☒ Non
- Citoyens : ☒ Oui ☐ Non
- Administrations : ☒ Oui ☐ Non

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la règlementation ? ☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations : Création d'une Commission nationale de conciliation locative unique, compétente pour l'ensemble du territoire (un interlocuteur unique et une procédure harmonisée) en remplacement des nombreuses commissions des loyers communales et cantonales existantes.

7) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ? ☒ Oui ☐ Non ☐ N.a. [2]

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?	Oui, le projet encadre, conformément au règlement (UE) 2016/679, le traitement des données d'identification des parties ainsi que des données relatives au logement et au différend locatif, le ministre ayant le Logement dans ses attributions étant responsable du traitement et le Centre des technologies de l'information de l'État sous-traitant.

8) Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. [2]

Si oui, lequel ?	
Remarques / Observations :	

[2] N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

9) Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office) ☒ Oui ☐ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?	

10) Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ? ☒ Oui ☐ Non

11) Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?	Oui, la saisine de la Commission requiert des données d'identification des parties ainsi que des informations relatives au logement et au différend locatif, qui sont fournies par les parties elles-mêmes et ne peuvent, pour l'essentiel, être obtenues auprès d'une autre administration, s'agissant d'éléments propres à une relation contractuelle de droit privé.

12) Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ? ☐ Oui ☒ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) [3]

13) Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :	

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez pourquoi :	Les dispositions s'appliquant indistinctement à tous les bailleurs et locataires.

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. [2]

Si oui, expliquez de quelle manière :

[3] Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.

6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html

16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou règlementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infoflyer-web.pdf

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

CHECK DURABILITÉ - NOHALTEGKEETSCHECK

La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

Ministre responsable :	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire et du Logement
Projet de loi ou amendement :	Projet de loi instituant une Commission nationale de conciliation locative et portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Le check durabilité est un outil d'évaluation des actes législatifs par rapport à leur impact sur le developpement durable. Son objectif est de donner l'occasion d'introduire des aspects relatifs au développement durable à un stade préparatoire des projets de loi. Tout en faisant avancer ce thème transversal qu'est le developpement durable, il permet aussi d'assurer une plus grande cohérence politique et une meilleure qualité des textes législatifs.

1. Est-ce que le projet de loi sous rubrique a un impact sur le champ d'action (1-10) du 3ème Plan national pour un Développement durable ?
   En cas de réponse négative, expliquez-en succinctement les raisons.
   En cas de réponse positive sous 1., quels seront les effets positifs et / ou négatifs éventuels de cet impact?

2. Quelles catégories de personnes seront touchées par cet impact ?

3. Quelles mesures sont envisagées afin de pouvoir atténuer les effets négatifs et comment pourront être renforcés les aspects positifs de cet impact ?

Afin de faciliter cet exercice, l'instrument du contrôle de la durabilité est accompagné par des points d'orientation – **auxquels il n'est pas besoin de réagir ou répondre mais qui servent uniquement d'orientation** - , ainsi que par une documentation sur les dix champs d'actions précités.

1. Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous.

Poins d'orientation
Documentation

☒ Oui ☐ Non

Le projet contribue à l'inclusion sociale en offrant aux bailleurs et aux locataires, sur l'ensemble du territoire, un mode gratuit et accessible de règlement amiable de leurs différends locatifs.

2. Assurer les conditions d'une population en bonne santé.

Poins d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

ME_SGCG_CD_F_202204_4

3. Promouvoir une consommation et une production durables. Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

4. Diversifier et assurer une économie inclusive et porteuse d'avenir. Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

5. Planifier et coordonner l'utilisation du territoire. Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

6. Assurer une mobilité durable. Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

7. Arrêter la dégradation de notre environnement et respecter les capacités des ressources naturelles. Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

8. Protéger le climat, s'adapter au changement climatique et assurer une énergie durable. Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

9. Contribuer, sur le plan global, à l'éradication de la pauvreté et à la cohérence des politiques pour le développement durable. Poins d'orientation Documentation ☐ Oui ☒ Non

10. Garantir des finances durables.

Poins d'orientation
Documentation

☐ Oui ☒ Non

Cette partie du formulaire est facultative - Veuillez cocher la case correspondante

En outre, et dans une optique d'enrichir davantage l'analyse apportée par le contrôle de la durabilité, il est proposé de recourir, de manière facultative, à une évaluation de l'impact des mesures sur base d'indicateurs retenus dans le PNDD. Ces indicateurs sont suivis par le STATEC.

Continuer avec l'évaluation ? ☐ Oui ☒ Non

(1) Dans le tableau, choisissez l'évaluation : **non applicable**, ou de 1 = **pas du tout probable** à 5 = **très possible**

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
1		Contribue à la réduction du taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	Taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale	% de la population
1		Contribue à la réduction du nombre de personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	Personnes vivant dans des ménages à très faible intensité de travail	milliers
1		Contribue à la réduction de la différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	Différence entre taux de risque de pauvreté avant et après transferts sociaux	pp
1		Contribue à l'augmentation du taux de certification nationale	Taux de certification nationale	%
1		Contribue à l'apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	Apprentissage tout au long de la vie en % de la population de 25 à 64 ans	%
1		Contribue à l'augmentation de la représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	Représentation du sexe sous-représenté dans les organes de prises de décision	%
1		Contribue à l'augmentation de la proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	Proportion des sièges détenus par les femmes au sein du parlement national	%
1		Contribue à l'amélioration de la répartition des charges de travail domestique dans le sens d'une égalité des genres	Temps consacré au travail domestique non payé et activités bénévoles	hh:mm
1		Contribue à suivre l'impact du coût du logement afin de circonscrire le risque d'exclusion sociale	Indice des prix réels du logement	Indice 2015=100
2		Contribue à la réduction du taux de personnes en surpoids ou obèses	Taux de personnes en surpoids ou obèses	% de la population
2		Contribue à la réduction du nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nombre de nouveaux cas d'infection au HIV	Nb de personnes
2		Contribue à la réduction de l'incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Incidence de l'hépatite B pour 100 000 habitants	Nb de cas pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nombre de décès prématurés liés aux maladies chroniques pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de suicides pour 100 000 habitants	Nombre de suicides pour 100 000 habitant	Nb de suicides pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction du nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nombre de décès liés à la consommation de psychotropes	Nb de décès
2		Contribue à la réduction du taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Taux de mortalité lié aux accidents de la route pour 100 000 habitants	Nb de décès pour 100 000 habitants
2		Contribue à la réduction de la proportion de fumeurs	Proportion de fumeurs	% de la population

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
2		Contribue à la réduction du taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Taux de natalité chez les adolescentes pour 1 000 adolescentes	Nb de naissance pour 1000 adolescentes
2		Contribue à la réduction du nombre d'accidents du travail	Nombre d'accidents du travail (non mortel + mortel)	Nb d'accidents
3		Contribue à l'augmentation de la part de la surface agricole utile en agriculture biologique	Part de la surface agricole utile en agriculture biologique	% de la SAU
3		Contribue à l'augmentation de la productivité de l'agriculture par heure travaillée	Productivité de l'agriculture par heure travaillée	Indice 2010=100
3		Contribue à la réduction d'exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Exposition de la population urbaine à la pollution de l'air par les particules fines	Microgrammes par m^3
3		Contribue à la réduction de production de déchets par habitant	Production de déchets par habitant	kg/hab
3		Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets municipaux	Taux de recyclage des déchets municipaux	%
3		Contribue à l'augmentation du taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	Taux de recyclage des déchets d'équipements électriques et électroniques	%
3		Contribue à la réduction de la production de déchets dangereux	Production de déchets dangereux	tonnes
3		Contribue à l'augmentation de la production de biens et services environnementaux	Production de biens et services environnementaux	millions EUR
3		Contribue à l'augmentation de l'intensité de la consommation intérieure de matière	Intensité de la consommation intérieure de matière	tonnes / millions EUR
4		Contribue à la réduction des jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	Jeunes sans emploi et ne participant ni à l'éducation ni à la formation (NEET)	% de jeunes
4		Contribue à l'augmentation du pourcentage des intentions entreprenariales	Pourcentage des intentions entreprenariales	%
4		Contribue à la réduction des écarts de salaires hommes-femmes	Ecarts de salaires hommes-femmes	%
4		Contribue à l'augmentation du taux d'emploi	Taux d'emploi	% de la population
4		Contribue à la création d'emplois stables	Proportion de salariés ayant des contrats temporaires	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction de l'emploi à temps partiel involontaire	Emploi à temps partiel involontaire	% de l'emploi total

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
4		Contribue à la réduction des salariés ayant de longues heures involontaires	Salariés ayant de longues heures involontaires	% de l'emploi total
4		Contribue à la réduction du taux de chomage	Taux de chomage	% de la population active
4		Contribue à la réduction du taux de chomage longue durée	Taux de chomage longue durée	% de la population active
4		Contribue à l'augmentation du taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	Taux de croissance du PIB réel (moyenne sur 3 ans)	%
4		Contribue à l'augmentation de la productivité globale des facteurs	Productivité globale des facteurs	Indice 2010=100
4		Contribue à l'augmentation de la productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	Productivité réelle du travail par heures travaillées (taux de croissance moyen sur 3 ans)	%
4		Contribue à l'augmentation de la productivité des ressources	Productivité des ressources	Indice 2000=100
4		Contribue à l'augmentation de la valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière	Valeur ajoutée dans l'industrie manufacturière, en proportion de la valeur ajoutée totale des branches	% de la VA totale
4		Contribue à l'augmentation de l'emploi dans l'industrie manufacturière	Emploi dans l'industrie manufacturière, en proportion de l'emploi total	% de l'emploi
4		Contribue à la réduction des émissions de CO2 de l'industrie manufacturière	Émissions de CO2 de l'industrie manufacturière par unité de valeur ajoutée	% de la VA totale
4		Contribue à l'augmentation des dépenses intérieures brutes de R&D	Niveau des dépenses intérieures brute de R&D	% du PIB
4		Contribue à l'augmentation du nombre de chercheurs	Nombre de chercheurs pour 1000 actifs	nb pour 1000 actifs
5		Contribue à la réduction du nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	Nombre de personnes confrontées à la délinquance, à la violence ou au vandalisme dans leur quartier, en proportion de la population totale	%
5		Contribue à la réduction du pourcentage du territoire transformé en zones artificialisées	Zones artificialisées	% du territoire
5		Contribue à l'augmentation des dépenses totales de protection environnementale	Dépenses totales de protection environnementale	millions EUR
6		Contribue à l'augmentation de l'utilisation des transports publics	Utilisation des transports publics	% des voyageurs

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
7		Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg d'azote par ha SAU)?	Bilan des substances nutritives d'azote	kg d'azote par ha SAU
7		Contribue à la fertilité des sols sans nuire à la qualité des eaux de surface et/ou les eaux souterraines, de provoquer l'eutrophisation des eaux et de dégrader les écosystèmes terrestres et/ou aquatiques (unité: kg de phosphore par ha SAU)	Bilan des substances nutritives phosphorées	kg de phosphore par ha SAU
7		Contribue à une consommation durable d'une eau de robinet de qualité potable	Part des dépenses en eau dans le total des dépenses des ménages	%
7		Contribue à l'augmentation du pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	Pourcentage des masses d'eau de surface naturelles ayant atteint un état écologique "satisfaisant" et des masses d'eau souterraine ayant atteint un bon état chimique	%
7		Contribue à l'augmentation de l'efficacité de l'usage de l'eau	Efficacité de l'usage de l'eau	m3/millions EUR
7		Contribuer à une protection des masses d'eau de surfaces et les masses d'eau souterraine par des prélèvements durables et une utilisation plus efficiente de l'eau	Indice de stress hydriques	%
7		Contribue à la préservation et/ou l'augmentation de la part de zones agricoles et forestières	Part des zones agricoles et forestières	% du territoire
7		Contribue à l'augmentation de la part du territoire designée comme zone protégée pour la biodiversité	Part du territoire désignée comme zone protégée pour la biodiversité	% du territoire
7		Contribue à la protection des oiseaux inscrits sur la liste rouge des espèces menacées	Nombre d'espèces sur la liste rouge des oiseaux	Nb d'espèces
7		Contribue à la lutte contre les espèces exotiques invasives inscrites sur la liste noire	Nombre de taxons sur la liste noire des plantes vasculaires	Nb de taxons
7		Contribue à la favorabilité de l'état de conservation des habitats	Etat de conservation des habitats	% favorables
8		Contribue à la réduction de l'intensité énergétique	Intensité énergétique	TJ/millions EUR
8		Contribue à la réduction de la consommation finale d'énergie	Consommation finale d'énergie	GWh
8		Contribue à l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	Part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie	%
8		Contribue à la réduction de la part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	Part des dépenses énergétiques dans le total des dépenses des ménages	%

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
8		Contribue à la réduction du total des émissions de gaz à effet de serre	Total des émissions de gaz à effet de serre	millions tonnes CO2
8		Contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre hors SEGE	Emissions de gaz à effet de serre hors SEGE	millions tonnes CO2
8		Contribue à la réduction de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre	Intensité des émissions de gaz à effet de serre	kg CO2 / EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Education	Aide au développement - Education	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Agriculture	Aide au développement - Agriculture	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Santé de base	Aide au développement - Santé de base	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de la part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	Part des étudiants des pays en développement qui étudient au Luxembourg	%
9		Contribue à l'augmentation du montant des bourses d'étude	Montant des bourses d'étude	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Eau et assainissement	Aide au développement - Eau et assainissement	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Energie	Aide au développement - Energie	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Lois et règlements commerciaux	Aide au développement - Lois et règlements commerciaux	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation du montant des dépenses sociales expimé en ratio du PIB	Montant des dépenses sociales exprimé en ratio du PIB	% du PIB
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (absolu)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés (en proportion du montant total d'aide au développement)	Aide publique nette au développement, montant alloué aux pays les moins avancés, en proportion du montant total d'aide au développement	%
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	Aide au développement - Prévention et préparation aux catastrophes	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat	Contribution à l'engagement international de 100 Mrds USD pour dépenses reliées au climat	millions EUR
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement avec marqueur biodiversité	Aide au développement avec marqueur biodiversité	millions EUR (prix constant 2016)

Champ d'action	Évaluation[1]	Indicateur évaluation	Indicateur national	Unité
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	Aide publique nette au développement, montant total, en proportion du revenu national brut	% du RNB
9		Contribue à l'augmentation de l'aide au développement - coopération technique	Aide au développement – coopération technique	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à la réduction de la dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut	Dette publique en proportion du Produit Intérieur Brut	% du Pib
9		Contribue à l'augmentation du montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	Montant investi dans des projets de soutien à l'enseignement supérieur	millions EUR (prix constant 2016)
9		Contribue à l'augmentation de l'aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires	Aide publique au développement - renforcement de la société civile dans les pays partenaires	millions EUR (prix constant 2016)
10		Contribue à l'action climatique dans les pays en développement et à la protection du climat au niveau global	Contribution des CDM à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	millions EUR
10		Contribue à l'augmentation de l'alimentation du fonds climat énergie	Fonds climat énergie	millions EUR
10		Contribue à l'augmentation de la part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	Part des taxes environnementales dans le total des taxes nationales	% du revenu fiscal

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Exposé des motifs

Le présent projet de règlement grand-ducal abroge le règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers, qui perd sa base légale avec l'institution de la Commission nationale de conciliation locative.

Le projet de loi instituant une Commission nationale de conciliation locative remplace les commissions des loyers communales et cantonales par une commission nationale unique. Son article 9 abroge à cette fin les articles 7 à 11 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui régissent les commissions des loyers.

L'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sert de base légale au règlement grand-ducal du 19 février 2008. Le maintien du règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 devient donc sans objet.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Texte du projet de règlement grand-ducal

Projet de règlement grand-ducal abrogeant le règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers.

Nous Guillaume, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau ;

Vu la loi du [...] instituant une Commission nationale de conciliation locative, et notamment ses articles 9 et 10 ;

Vu les avis de la Chambre … et de la Chambre ... ;

Les avis de la Chambre … et de la Chambre … ayant été demandés ;

Le Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1er.
Le règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers est abrogé.

Art. 2.
Le présent règlement entre en vigueur le [...].

Art. 3.
Le ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er

L'article 1er abroge le règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 dans son intégralité.

Article 2

L'article 2 fait coïncider l'abrogation avec la cessation des fonctions des commissions des loyers, prévue à l'article 10, paragraphe 4, de la loi du [...] instituant une Commission nationale de conciliation locative, soit six mois après l'entrée en vigueur de cette loi, afin que les commissions des loyers puissent achever le traitement des demandes dont elles sont encore saisies.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Fiche financière

Le présent projet de règlement grand-ducal n'a pas d'impact budgétaire direct.

Le projet se limite à abroger formellement un règlement grand-ducal privé de base légale par la loi du [...] instituant une Commission nationale de conciliation locative. Il n'institue aucune dépense ni aucune recette nouvelle à charge ou au profit du budget de l'État.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT
MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

La présente page interactive nécessite au minimum la version 8.1.3 d'Adobe Acrobat® Reader®. La dernière version d'Adobe Acrobat Reader pour tous systèmes (Windows®, Mac, etc.) est téléchargeable gratuitement sur le site de Adobe Systems Incorporated.

1. Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Projet de règlement grand-ducal abrogeant le règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers.
Ministre initiateur :	Le Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire
Auteur(s) :	Tom Brosius
Téléphone :	247-74820
Courriel :	tom.brosius@ml.etat.lu
Objectif du projet :	Abrogation du règlement grand-ducal modifié du 19 février 2008 déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers.
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s) :	
Date :	19/10/2026

2. Objectifs à valeur constitutionnelle

Le projet contribue-t-il à la réalisation des objectifs à valeur constitutionnelle ? ☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative, veuillez sélectionner les objectifs concernés et veuillez fournir une brève explication dans la case «Remarques» indiquant en quoi cet ou ces objectifs sont réalisés :

- ☐ Garantir le droit au travail et veiller à assurer l'exercice de ce droit
- ☐ Promouvoir le dialogue social
- ☒ Veiller à ce que toute personne puisse vivre dignement et dispose d'un logement approprié
- ☐ Garantir la protection de l'environnement humain et naturel en œuvrant à l'établissement d'un équilibre durable entre la conservation de la nature, en particulier sa capacité de renouvellement, ainsi que la sauvegarde de la biodiversité, et satisfaction des besoins des générations présentes et futures
- ☐ S'engager à lutter contre le dérèglement climatique et œuvrer en faveur de la neutralité climatique
- ☐ Protéger le bien-être des animaux
- ☐ Garantir l'accès à la culture et le droit à l'épanouissement culturel
- ☐ Promouvoir la protection du patrimoine culturel

☐ Promouvoir la liberté de la recherche scientifique dans le respect des valeurs d'une société démocratique fondée sur les droits fondamentaux et les libertés publiques

Remarques :

3. Mieux légiférer

1) Chambre(s) professionnelle(s) à saisir / saisi(e)s pour avis [1] :

☒ Chambre des fonctionnaires et employés publics
☒ Chambre des salariés
☒ Chambre des métiers
☒ Chambre de commerce
☒ Chambre d'agriculture

[1] Veuillez indiquer la/les Chambre(s) professionnelle(s) saisie(s) du projet sous rubrique suite à son approbation par le Conseil de gouvernement.

2) Autre(s) partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) à saisir / saisi(e)s pour avis : ☒ Oui ☐ Non

Si oui, laquelle / lesquelles : Inspection Générale des Finances (IGF), Ministère de la Justice, Ministère des Affaires intérieures, Ministère de la Fonction publique, Ministère de la Digitalisation, Commission Nationale pour la Protection des Données, Ministère d'État (service juridique)

Remarques / Observations : Syvicol, Ville de Luxembourg , Esch-sur-Alzette et Diekirch, Mieterschutz Lëtzebuerg asbl, Fédération des acteurs du secteur social au Luxembourg (FEDAS), Justices de paix de Diekirch, de Luxembourg et d'Esch, Barreau de Luxembourg.

3) En cas de transposition de directives européennes, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]

Si non, pourquoi ?

4) Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : ☐ Oui ☒ Non
- Citoyens : ☒ Oui ☐ Non
- Administrations : ☒ Oui ☐ Non

5) Le principe « Think small first » est-il respecté ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

6) Le projet contribue-t-il à la simplification administrative, notamment en supprimant ou en simplifiant des régimes d'autorisation et de déclaration existants, en réduisant les délais de réponse de l'administration, en réduisant la charge administrative pour les destinataires ou en améliorant la qualité des procédures ou de la règlementation ? ☒ Oui ☐ Non

Remarques / Observations : Création d'une Commission nationale de conciliation locative unique, compétente pour l'ensemble du territoire (un interlocuteur unique et une procédure harmonisée) en remplacement des nombreuses commissions des loyers communales et cantonales existantes.

7) **Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel ?** ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. [2]

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

8) **Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?** ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. [2]

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :

[2] N.a. : non applicable.

4. Digitalisation et données

9) **Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'État (e-Government ou application back-office)** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

10) **Le projet tient-il compte du principe « digital by default » (priorisation de la voie numérique) ?** ☐ Oui ☒ Non

11) **Le projet crée-t-il une démarche administrative qui nécessite des informations ou des données à caractère personnel sur les administrés ?** ☐ Oui ☒ Non

Si oui, ces informations ou données à caractère personnel peuvent-elles être obtenues auprès d'une ou plusieurs administrations conformément au principe «Once only» ?

12) **Le projet envisage-t-il la création ou l'adaptation d'une banque de données ?** ☐ Oui ☒ Non

5. Égalité des chances (à remplir pour les projets de règlements grand-ducaux) [3]

13) **Le projet est-il :**

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, expliquez pourquoi : Les dispositions s'appliquant indistinctement à tous les bailleurs et locataires.

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, expliquez de quelle manière :

14) Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? ☐ Oui ☒ Non ☐ N.a. [2]

Si oui, expliquez de quelle manière :

[3] Pour les projets de loi, il convient de se référer au point 1 « Assurer une inclusion sociale et une éducation pour tous. » du Nohaltegkeetscheck.

6. Projets nécessitant une notification auprès de la Commission européenne

15) Directive « services » : Le projet introduit-il une exigence en matière d'établissement ou de prestation de services transfrontalière ? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]

Si oui, veuillez contacter le Ministère de l'Economie en suivant les démarches suivantes :

https://meco.gouvernement.lu/fr/domaines-activites/politique-europeenne/notifications-directive-services.html

16) Directive « règles techniques » : Le projet introduit-il une exigence ou règlementation technique par rapport à un produit ou à un service de la société de l'information (domaine de la technologie et de l'information)? ☐ Oui ☐ Non ☒ N.a. [2]

Si oui, veuillez contacter l'ILNAS en suivant les démarches suivantes :

https://portail-qualite.public.lu/content/dam/qualite/publications/normalisation/2017/ilnas-notification-infoflyer-web.pdf