

Projet de loi

portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Avis du Conseil d'État

(27 juin 2017)

Par dépêche du 26 avril 2017, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous objet, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'un texte coordonné de la loi sujette à modification intégrant les modifications proposées. Était encore jointe une fiche financière informant que le projet de loi n'a pas d'impact direct sur le budget de l'État.

Les avis de la Chambre des métiers et de la Chambre de commerce ont été communiqués au Conseil d'État par dépêches respectivement des 30 mai et 2 juin 2017.

Considérations générales

Le projet de loi sous avis tend à modifier l'article 7 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui concerne les commissions des loyers.

L'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006 traite du fonctionnement des commissions des loyers, et, plus particulièrement, en son paragraphe 3, de la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, et des commissions de loyer cantonales pour les communes de moins de six mille habitants. Cette procédure de désignation est calquée sur la procédure de désignation des délégués communaux devant représenter plusieurs communes dans les syndicats de communes, telle que cette procédure est arrêtée à l'article 7 de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes.

Le projet de loi n° 7033 portant modification de la loi précitée du 23 février 2001, qui se trouve à l'heure actuelle en cours d'instance législative, entreprend de simplifier la procédure de désignation des délégués communaux communs, en modifiant l'article 7 de cette loi.

L'objectif principal du projet de loi sous avis consiste à aligner la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, ainsi que des commissions de loyer cantonales pour les communes de moins de six mille habitants sur la procédure de

désignation proposée par le projet de loi n° 7033, tel qu'amendé par les amendements parlementaires du 9 mai 2017.

Le projet de loi sous avis tend encore à apporter diverses autres modifications à l'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006, modifications auxquelles le Conseil d'État reviendra dans l'examen des articles.

Examen des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} tend à apporter des modifications à l'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006. Les modifications concernent les paragraphes 3 et 5. Les paragraphes 1^{er}, 2, 4 et 6 restent inchangés.

Paragraphes 1^{er} et 2

Sans observation.

Paragraphe 3

Un premier changement apporté au paragraphe 3 concerne la procédure de désignation des membres assesseurs, bailleurs et locataires, effectifs et suppléants, dans les commissions des loyers cantonales pour les communes de moins de six mille habitants. D'après la procédure actuellement en vigueur, ces membres sont élus lors d'une réunion jointe des conseils communaux des communes concernées de chaque canton. La procédure actuelle, calquée sur celle prévue à l'article 7 de la loi précitée du 23 février 2001 pour la désignation des délégués devant représenter plus d'une commune dans le comité d'un syndicat, est maintenant alignée sur la nouvelle procédure pour la désignation des délégués communaux communs, telle que celle-ci résulte du projet de loi n° 7033 amendé qui a fait l'objet de l'avis complémentaire 51.816ac du Conseil d'État de ce jour.

Un deuxième changement apporté au paragraphe 3 consiste à supprimer les approbations ministérielles des délibérations des conseils communaux portant désignation des membres effectifs et suppléants des commissions des loyers.

Un troisième changement apporté au paragraphe 3 tend à supprimer l'exigence pour les conseils communaux des communes de moins de six mille habitants de proposer des candidats aux fonctions d'assesseurs effectifs et suppléants qui soient domiciliés sur les territoires de leurs communes respectives. Il suffira désormais que les candidats soient domiciliés dans l'une des communes couvertes par la compétence territoriale de la commission des loyers dont il s'agit.

Un quatrième changement apporté au paragraphe 3 comporte l'abandon de la notion de « révocation » des membres des commissions des loyers pour la remplacer par celle de « remplacement ».

Le Conseil d'État peut se déclarer d'accord avec le texte proposé pour le nouveau paragraphe 3 de l'article 7 de la loi précitée du 21 septembre 2006, sauf sur un point, pourtant essentiel.

En effet, l'amendement parlementaire numéro 2 du 9 mai 2017 au projet de loi n° 7033, précité, prévoit de ne plus fixer les différents délais de la procédure de désignation par référence à des dates précises, mais, de manière relative, par rapport aux dates, désormais fluctuantes, des élections communales générales, ceci pour tenir compte des implications en la matière du projet de loi n° 7095¹ tendant à modifier la loi électorale modifiée du 18 février 2003, actuellement en cours d'instance législative.

Pour les raisons invoquées par le commentaire du susdit amendement numéro 2, la modification des délais y prévue doit également intervenir dans le cadre du projet de loi sous rubrique, étant donné que les deux situations sont identiques dans la mesure où les commissions des loyers², tout comme les comités des syndicats³, doivent, à la suite des élections générales des conseils communaux, être renouvelées dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus.

Pour ces raisons, le Conseil d'État demande de conférer à la première phrase de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 5, du projet de loi sous avis, la teneur suivante :

« 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. »

Il demande encore de remplacer à la première phrase de l'article 7, paragraphe 3, alinéa 6, du projet de loi sous avis les termes « 31 janvier » par ceux de « premier jour du quatrième mois ».

Paragraphe 4

Sans observation.

Paragraphe 5

La modification proposée à l'article 7, paragraphe 5, de la loi précitée du 21 septembre 2006, consiste à supprimer dans le libellé de ce paragraphe la référence aux commissariats de district, la fonction de commissaire de district et les commissariats de district ayant été abolis par la loi du 2 septembre 2015 portant abolition des districts. La modification telle que proposée n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Paragraphe 6

Sans observation.

¹ Projet de loi portant modification de la loi électorale modifiée du 18 février 2003.

² Art. 7, paragraphe 3, alinéa 2, du projet de loi sous avis.

³ Art. 7, alinéa 4, du projet de loi n° 7033 amendé.

Observation d'ordre légistique

Article 1^{er}

Le mode du futur simple est à remplacer par celui de l'indicatif présent, de sorte que le début de phrase doit se lire comme suit :

« Un règlement grand-ducal détermine la zone... ».

Ainsi délibéré en séance plénière, le 27 juin 2017.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Président,

s. Georges Wivenes