

Projet de loi

portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, 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

(12 juin 2020)

Par dépêche du 20 mai 2020, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact ainsi que d'une fiche financière.

Par dépêches du 9 juin 2020, les avis de la Chambre des salariés et de la Chambre de commerce ont été communiqués au Conseil d'État.

Les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture, demandés selon la lettre de saisine, ne sont pas encore parvenus au Conseil d'État à la date d'adoption du présent avis.

La lettre de saisine indique encore qu'un traitement dans les meilleurs délais est demandé, étant donné que les dispositions visées dans le projet de loi font partie des mesures prises par le Gouvernement dans le cadre de la lutte contre les effets de la pandémie de Covid-19.

Considérations générales

Le projet de loi a pour objet d'interdire toute augmentation de loyer d'un bail à usage d'habitation à partir de la fin de l'état de crise, tel que déclaré par le règlement grand-ducal modifié du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre le Covid-19 et prorogé par la loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020 portant introduction d'une série de mesures dans le cadre de la lutte contre Covid-19, et jusqu'au 31 décembre 2020, en dérogeant ainsi à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Examen des articles

Article 1^{er}

Le Conseil d'État constate que le législateur prend le relais du pouvoir réglementaire qui aura agi, dans un premier temps, sur la base des dispositions de l'article 32, paragraphe 4, de la Constitution et en vertu des pouvoirs exceptionnels qui lui sont conférés par cette disposition, en ayant pris le règlement grand-ducal du 20 mai 2020 portant dérogation temporaire à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Le Conseil d'État note que la mesure prévue par le projet de loi sous rubrique s'ajoute à celle prévue à l'article 8 du projet de loi n° 7587¹, selon laquelle les déguerpissements ordonnés, notamment, en matière de bail à usage d'habitation, sont suspendus à partir du 26 mars 2020 et pendant un mois à compter de la date de la fin de l'état de crise.

Le dispositif sous examen doit prendre effet « à partir de la fin de l'état de crise ».

L'adoption, pendant la période de crise, d'une loi dans une matière et sur les points visés par un règlement grand-ducal fondé sur l'article 32, paragraphe 4, de la Constitution prive les dispositions réglementaires de leur fondement constitutionnel.

La formulation de l'article 1^{er} ne pose pas problème si la loi entre en vigueur le lendemain du dernier jour de la période couverte par l'état de crise.

Si par contre la loi en projet entre en vigueur avant la date de la fin de l'état de crise, la référence à cette date pose problème en ce qu'elle provoque une discontinuité entre le dispositif réglementaire et le dispositif légal sous examen qui n'est pas voulu par les auteurs.

Pour éviter cette conséquence, le début de l'article 1^{er} déterminant le point de départ du dispositif légal dérogatoire doit être omis. Le texte devrait se lire comme suit :

« Par dérogation à [...] »

Le Conseil d'État relève que cette formulation est également correcte si la loi entre en vigueur le lendemain du dernier jour de la période couverte par l'état de crise, au cours de laquelle s'applique le règlement, de sorte qu'il propose de reprendre cette formulation en tout état de cause.

¹ Projet de loi portant

1° prorogation de mesures concernant

- la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite,
- certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales,
- la suspension des délais en matière juridictionnelle, et
- d'autres modalités procédurales,

2° dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat,

3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et

4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise.

Le Conseil d'État ajoute que si la loi entre en vigueur avant la fin de l'état de crise, il convient de clarifier que les dispositions prévues figurent dorénavant dans la loi en projet et ne relèvent plus du règlement grand-ducal précité du 20 mai 2020. Aussi le Conseil d'État demande-t-il, dans ce cas, à ce que, concomitamment avec l'entrée en vigueur de la loi en projet, le règlement grand-ducal précité du 20 mai 2020 soit abrogé.

Article 2

Sans observation.

Observations d'ordre légistique

Intitulé

Le terme « temporaire » peut être omis.

Article 1^{er}

Pour une meilleure lisibilité, le Conseil d'État propose, de déplacer les termes « jusqu'au 31 décembre 2020 » vers la fin de la phrase, à savoir après le terme « interdite ».

Article 2

Il est suggéré de reformuler l'article sous examen de la manière suivante :

« **Art. 2.** La présente loi entre en vigueur le jour après celui qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 22 votants, le 12 juin 2020.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

La Présidente,

s. Agny Durdu