



Ville d'Esch-sur-Alzette

Secrétariat

Annonce publique de la séance :

le 21 novembre 2018

Convocation des conseillers :

le 21 novembre 2018



## Délibération du Conseil Communal de la ville d'Esch-sur-Alzette

### Séance du 21 novembre 2018

**Présents :** Georges Mischo, Bourgmestre, Martin Kox, Andre Zwally, Mandy Ragni, Echevins, Vera Spautz, Henri Hinterscheid, Jean Tonnar, Taina Bofferding, Luc Majerus, Christian Weis, Bruno Cavaleiro, Denise Biltgen, Marc Baum, Daliah Scholl, Line Wies, Tom Bleyer, Conseillers, Jean-Paul Espen, Secrétaire général

**Excusés :** Pierre-Marc Knaff, Echevin, Daniel Codello, Mike Hansen, Conseillers

## Le Conseil Communal;

**Objet : 11. Travail et efficacité de la commission des loyers (point mis à l'ordre du jour par Déi Lénk Esch)**

Vu la motion déposée par "Déi Lénk Esch" ayant pour objet d'informer les habitant-e-s de la Ville d'Esch-sur-Alzette de la possibilité de saisir la commission des loyers en cas de soupçon de litige quant aux dispositions de la fixation de leur loyer et des charges locatives ainsi que des aides au logement locatif auxquelles ils ou elles peuvent prétendre;

Vu la motion déposée par la majorité politique;

Après discussion

**adopte  
avec 12 voix oui et 4 abstentions**

la motion suivante:

*"Le conseil communal de la Ville d'Esch-sur-Alzette,*

- Considérant qu'au Luxembourg, la disponibilité et l'accessibilité de logements locatifs sont inférieurs à la demande ;*
- Constatant que les ménages sont souvent contraints d'affecter une part importante de leurs revenus à leur logement ;*
- Constatant que l'accessibilité matérielle et financière au logement est un souci majeur pour bon nombre de résidents ;*
  
- Considérant que dans l'intérêt d'une dynamisation du marché locatif, il y a lieu d'améliorer l'accès à l'information et la sécurité juridique et financière pour toutes les parties au contrat de bail ;*
- Considérant qu'une meilleure information, des procédures rapides, efficaces et moins rigoristes sont des facteurs qui rendent le marché des logements locatifs plus accessible et plus transparent à la fois pour les bailleurs et les locataires ;*

- Constatant que la législation actuelle, et notamment la loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation, repose fortement sur la notion de « capital investi » pour encadrer les loyers, notion, qui dans un marché caractérisé par une disproportion de l'offre et de la demande, risque de ne pas refléter les caractéristiques effectives du logement en question ;

- Considérant qu'en cas de litige entre bailleur et locataire, soit la commission des loyers locale, soit les juridictions nationales sont compétentes, sous peine d'irrecevabilité, suivant la nature des revendications ;

- Constatant que les pouvoirs d'intervention des commissions des loyers sont limités alors qu'ils se cantonnent à la seule vérification et fixation du loyer, sans moyen d'agir par rapport aux obligations légales incombant au bailleur ou au locataire ;

- Constatant que les procédures judiciaires sont parfois trop longues face aux situations de crises entre bailleur et locataire ;

- Estimant que les procédures actuelles ne sont en plus en phase avec les réalités du marché locatif et doivent être adaptées ;

### **invite le Collège des Bourgmestre et Echevins**

- à prendre toutes les mesures nécessaires pour informer les habitant-e-s de notre commune de l'existence, des attributions et du fonctionnement et de procédure de saisie de la commission des loyers, ainsi que de la possibilité d'octroi d'une subvention loyer ou d'une aide au financement de la garantie locative ;

### **invite le Collège des Bourgmestre et Echevins à intervenir auprès du Gouvernement du Grand-Duché du Luxembourg**

- pour remplacer le système des commissions de loyers et des procédures complexes actuelles par un organe national indépendant, avec dépendances régionales ou locales, qui a pour mission :

- l'information des bailleurs et locataires sur la législation en vigueur ;
- une assistance objective aux intéressés ;
- en cas de différend entre locataire et bailleur, soit par rapport au montant du loyer, soit par rapport aux obligations réciproques:

o assumer le rôle d'un médiateur entre les parties au bail, de manière similaire au rôle de l'Ombudsman dans le cadre de différend entre une administration et un administré ;

o concilier les parties, et, en cas de succès, établissement d'un accord entre parties.

- aux fins de réfléchir sur la création de juridictions collégiales (composées d'un juge, d'un représentant des bailleurs et d'un représentant des locataires) spécialisées en matière de baux d'habitation, tout en garantissant à la justice les moyens nécessaires pour pouvoir traiter les litiges soumis dans des délais adaptés.

- pour modifier la loi du 21 septembre 2006 par l'introduction de critères objectifs d'encadrement du calcul du loyer qui prennent en compte d'autres facteurs que le seul « capital investi » et de mécanismes assurant le respect de ces critères."

en séance

date qu'en tête