

CONFÉRENCE DE PRESSE

Le ministre du Logement présente la refonte du bail à loyer -
Plus de protection et de transparence pour le locataire

29.07.2020



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Communiqué de presse

Lors de la conférence de presse du 29 juillet 2020, le ministre du Logement Henri Kox a présenté les éléments-clés de la refonte de la loi du bail à loyer. À l'avenir, le locataire sera mieux protégé et mieux informé. Le principe des 5% du capital investi dans le logement - pour fixer le montant maximal du loyer pouvant être demandé par le bailleur - est précisé et le concept de colocation est introduit dans la législation.

Face à la forte hausse des prix du marché locatif au courant des dernières années au Luxembourg, il est nécessaire de mieux contrôler l'évolution des loyers et des charges locatives. L'étude récente réalisée par le LISER pour l'Observatoire de l'Habitat¹ a montré qu'en 2018, environ 18.000 ménages parmi les 40% de la population disposant des niveaux de vie les plus bas, dépensent au-delà de 40% de leur revenu disponible pour louer un logement. Par un meilleur encadrement des droits des locataires, le gouvernement souhaite contribuer à une meilleure protection des ménages disposant des revenus les plus bas.

Eléments clés des modifications apportées à la loi actuelle:

1. Mieux encadrer les frais d'agence et la garantie locative

- A l'avenir, les frais de commission des agences immobilières seront partagés équitablement 50/50 entre le bailleur et le locataire. La pratique a montré que dans la majorité des cas c'est le locataire qui paie les frais de l'agent immobilier, même si c'est le bailleur qui l'a mandaté.
- Le montant légal maximum de la garantie locative est réduit de 3 à 2 mois de loyer.
- Lorsque le locataire quitte le logement, il y a souvent un désaccord entre les parties sur la date de restitution de la garantie. Le projet de loi introduit des modalités précises à ce sujet, ainsi qu'une sanction en cas de non-respect des délais prévus par la loi.

2. Faciliter la colocation et renforcer les droits des parties contractantes

Contrairement à nos pays voisins, il n'existe pas, à l'heure actuelle, de dispositions légales spécifiques à la colocation au Luxembourg. La colocation - qu'il ne faut pas confondre avec la sous-location - est la location par plusieurs locataires d'un même logement par le biais d'un contrat de bail unique dans lequel les locataires sont solidaires vis-à-vis du bailleur.

La colocation n'est pas non plus à confondre avec la location de chambres meublées, c'est-à-dire avec une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs logements ou chambres loués par un bailleur individuellement à des locataires non liés par un contrat de bail unique.

¹Note n°25 de l'Observatoire de l'Habitat sur « L'évolution du taux d'effort des ménages résidents du Luxembourg selon leur mode d'occupation et leur niveau de vie entre 2010 et 2018 » (juillet 2020).



- La colocation répond à une demande croissante de personnes qui désirent vivre ensemble et partager la vie quotidienne dans un logement commun - sans former nécessairement une communauté domestique ou une famille au sens traditionnel du terme. Le concept de la colocation est totalement neutre par rapport à des notions urbanistiques telles que « maison unifamiliale » ou « appartement ».
- Cette forme de vie commune est une réponse adéquate face à un stock important de logements spacieux, de communautés domestiques qui s'individualisent de plus en plus et la nécessité d'user des logements et des ressources disponibles de façon plus économe.
- En même temps, la colocation bien organisée permet au bailleur de disposer d'une plus grande stabilité des revenus locatifs et d'un meilleur rendement de son bien loué.

3. Préciser les modalités de détermination du capital investi

Le Luxembourg dispose depuis 1955 d'un plafond légal fixant le montant maximal du loyer qui peut être demandé par un bailleur. Or, plusieurs décisions de justice récentes ont mis en évidence des imprécisions du texte actuel qui détermine le principe du « plafond légal du loyer annuel fixé à 5% du capital investi » par le bailleur. Les principales précisions apportées par le nouveau texte sont les suivantes:

- Introduction d'une obligation pour le bailleur d'indiquer dorénavant par écrit dans le contrat de bail que le loyer demandé est déterminé de façon à respecter le plafond légal.
- Si la construction du logement remonte à 15 ans ou plus, le capital investi est décoté de 2% par période de deux années supplémentaires : Le délai de 15 ans commence à courir à partir du jour de première occupation du logement, peu importe le moment où le bailleur en a acquis la propriété.
- Dans le cas où le capital investi ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives du bailleur, la procédure applicable est maintenant clarifiée.

4. Préciser le plafond du loyer en cas de location de logements meublés, et notamment de chambres meublées

- La règle de plafonnement légal des loyers à 5% du capital investi dans le logement s'applique également en cas de colocation et en cas de location de chambres meublées louées individuellement à des locataires. Le nouveau texte vise ainsi à réduire les abus constatés lors de contrôles de locations de chambres meublées.
- Le bailleur pourra demander, à côté du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour l'usage du mobilier, ne dépassant pas une certaine ancienneté, dans les limites fixées par la loi. La règle actuelle, selon laquelle le loyer d'un logement meublé ne peut pas dépasser le double du plafond des 5%, est abolie.
- Il arrive que le bailleur offre à chacun de ses locataires - ou colocataires - des services additionnels, par exemple des services de conciergerie. Dans ce cas, le contrat de bail



signé entre parties devra à l'avenir opérer une claire distinction entre le montant du loyer et le montant de tout autre service additionnel.

5. Abolition de la notion de logements de luxe

La notion de « logement de luxe » permettait d'éviter le plafond du loyer. A part les difficultés rencontrées dans la pratique en relation avec l'application de cette notion, il semble opportun de supprimer les dispositions relatives aux logements de luxe, qui n'ont plus de raison d'être.

6. Précisions sur la qualification du contrat de bail en cas de prorogation du bail

La loi de 2006 est précisée en ce sens qu'en cas de prolongation d'un contrat de bail, le bail prorogé devient un bail à durée indéterminée (et non à durée déterminée comme à l'heure actuelle).

7. Les commissions des loyers

Finalement, les locataires qui vivent dans une commune dans laquelle la commission des loyers compétente ne peut pas siéger en raison d'une vacance d'un de ses assesseurs pourront dorénavant saisir directement le juge de paix en cas de litige.

« Les ménages à faible revenu sont de plus en plus exposés à la précarisation, parce que la part de leur revenu dépensé pour se loger leur laisse de moins en moins pour vivre. Face à l'envolée des prix, le gouvernement va mieux cadrer le marché locatif privé, afin de mieux protéger les locataires » a souligné le ministre du Logement, Henri Kox, lors de la conférence de presse.

La hausse de l'allocation de vie chère n'impactera pas le calcul des loyers sociaux

En mai 2020, le gouvernement a doublé l'allocation de vie chère pour l'année en cours afin d'accorder un soutien spécifique aux personnes à faible revenu qui ont été frappées d'une façon particulièrement grave par la crise du dit « Coronavirus ».

Pour que cette aide supplémentaire puisse bénéficier pleinement aux ménages concernés, le Gouvernement a adopté un projet de règlement grand-ducal arrêtant que ce doublement des montants de l'allocation de vie chère ne soit pas pris en compte lors du calcul des loyers sociaux par les promoteurs publics, c'est-à-dire du Fonds du Logement, de la SNHBM et des communes.





La refonte du bail à loyer



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➤ La situation actuelle des locataires:

- Offre de logements abordables insuffisante
- Forte hausse des loyers au marché privé
- 18.000 ménages, avec les niveaux de vie les plus bas, dépensent > 40% de leur revenu pour se loger



➤ Objectifs du projet de loi:

- Mieux protéger les locataires
Adaptations portant sur frais d'agence et garantie locative
- Préciser la fixation du plafond légal du loyer
(principe des 5% du capital investi)
- Introduire la colocation



1. Cadrer les frais d'agence et la garantie locative:

- Répartition équitable des frais d'agence immobilière:
50/50 entre locataire et bailleur
- Garantie locative maximale: réduction de 3 à 2 mois
- Garantie locative: Précision des conditions de restitution

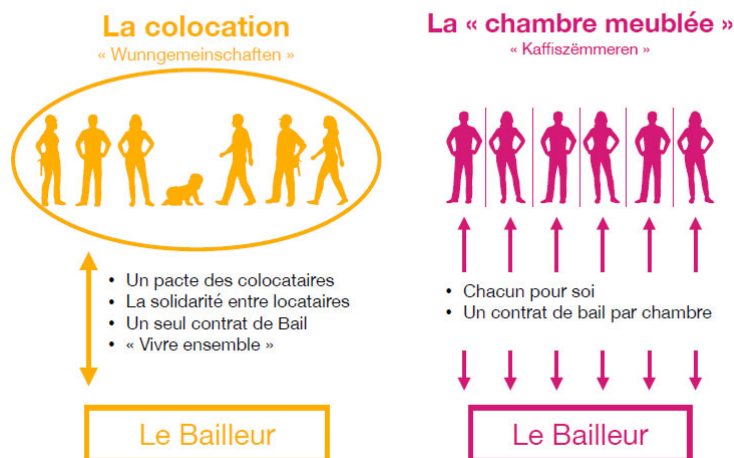


2. Introduction de la colocation et renforcement des droits des locataires:

- Plusieurs locataires signent un contrat unique avec le bailleur et un pacte des colocataires entre eux
 - ✓ colocation ≠ sous-location
 - ✓ colocation ≠ location de chambres meublées



La colocation : une opportunité pour bailleurs et locataires





3. Précisions de la notion de “capital investi”:

→ le loyer maximal est plafonné à 5% du capital investi

Modifications prévues:

- Obligation d’indiquer dans le contrat du bail que le loyer demandé respecte le plafond légal

Précisions prévues:

- Décote: si > 15 ans, à partir de la première occupation
- Précision du mode de détermination du capital investi s’il ne peut être déterminé par l’apport de documents



4. Le loyer des logements et chambres meublés:

- Plafonnement des loyers à 5% du capital investi (le respect du plafond légal doit être indiqué dans le bail)
- Supplément de loyer pour le mobilier limité à 1,5% de la valeur des meubles par mois
- Règle que le loyer d’un logement meublé peut s’élever jusqu’à 10% du capital investi = abolie
- Les frais de services additionnels (ex. conciergerie) sont distincts du loyer: cette distinction devra être clairement stipulée dans le contrat

La refonte du bail à loyer – ce qui change



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

5. Abolition de la notion de logements de luxe

- Qui permettait d'outrepasser le plafond légal du loyer maximal

6. Prolongation de bail -> durée indéterminée

- toute prolongation d'un contrat de bail le transforme en contrat à durée indéterminée

7. Commissions des loyers non opérationnelles

- En cas de vacance d'un assesseur de la commission des loyers, les locataires pourront saisir directement le juge de paix en cas de litige

Loyers sociaux



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Le Gouvernement a également adopté un RGD:

**La hausse de l'allocation de vie chère
n'impactera pas le calcul des loyers sociaux:**

- Les locataires des promoteurs publics bénéficieront pleinement de cette aide supplémentaire

Conclusions



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- **Des locataires mieux protégés**
- **Des locataires et des propriétaires mieux informés**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Merci pour votre attention!

Contact presse :

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

GSM : 621 581 148

Mail : mick.entringer@ml.etat.lu

Céline De Oliveira

Tel. 247 74 812

Mail : celine.deoliveira@ml.etat.lu

