

La réforme de la législation sur le bail à usage d'habitation revue et complétée

Ensemble avec la réforme des impôts du foncier et des logements non occupés, le Conseil de gouvernement a adopté le 5 octobre 2022 une série d'amendements gouvernementaux au [projet de loi n : 7642](#) sur la refonte du bail à loyer.

Par ces amendements, le ministre du Logement, Henri Kox, ne répond non seulement aux différents avis émis par le Conseil d'Etat, les chambres professionnelles et les acteurs de la société civile. Il entend ainsi renforcer la protection des locataires et amener plus de transparence dans la relation bailleur-locataire du marché privé. Un élément clef des amendements est la révision intégrale du mécanisme du plafond des loyers visant à protéger les locataires efficacement contre les loyers d'usure.

Un projet de réforme complet

Selon le ministre Henri Kox « avec ces amendements, j'ai enfin pu compléter le projet de réforme avec les éléments essentiels qui ne faisaient pas l'unanimité il y a deux ans : un plafond des loyers efficace, l'obligation pour le propriétaire de déterminer le capital investi, l'obligation d'un contrat de bail par écrit avec indication de ce capital investi afin de donner aux locataires la transparence nécessaire pour se protéger contre des loyers d'usure. »

Quelques **éléments clés** de cette réforme profonde du bail à loyer sont les suivants :

1. Réforme du plafond des loyers:

Le loyer annuel maximal que le bailleur peut demander pour un logement est réduit de 5 % du capital investi (réévalué et décoté) à 3,5 % respectivement à 3 % pour les logements ne disposant que d'un certificat de performance énergétique des catégories F, G, H ou I (les « passoires énergétiques »). En effet, les analyses du marché, réalisées par le Liser pour l'Observatoire de l'Habitat indiquent que ceci correspond largement au rendement du marché pour les logements récemment acquis et les logements nouveaux.

En contrepartie, la formule pour réévaluer le capital investi il y a plusieurs années, voire décennies dans des logements a été revue afin de fournir pour ces logements des plafonds plus proches de la réalité.

Le capital investi est fixé lors de la création du logement, et refixé ensuite lors de chaque cession future non-gratuite. **En cas d'acquisition à titre gratuit**, si la déclaration de succession ne contient aucune valeur, le capital investi - réévalué et décoté - devra être évalué à charge du propriétaire par un expert assermenté en bâtiment compte tenu des critères prévus par la loi de 2006. Tous les investissements visant l'amélioration, la remise en état ou la rénovation du logement seront pris en compte selon le même principe à partir du moment de leur réalisation.

Sans vouloir pénaliser l'investissement dans le logement locatif, la réforme permet donc d'introduire un plafond efficace contre l'usure tout en permettant aux propriétaires anciens de continuer à appliquer un

loyer raisonnable. En même temps, la rénovation des passoires énergétiques est encouragée. Ainsi, les logements avec une performance énergétique déplorable seront rénovés plus rapidement afin d'en réduire pour les locataires les charges annexes.

Les nouvelles règles du plafond légal du loyer s'appliqueront évidemment à tous les nouveaux contrats de bail signés après l'entrée en vigueur de la loi, mais également aux baux en cours si le bailleur décide de procéder à une hausse du loyer, respectivement si la Commission des loyers fixe un loyer sur demande du locataire.

Rappelons que le projet initial prévoyait déjà une série de dispositions limitant les excès de loyer :

- La notion de « logement de luxe » sera abolie, et par là les loyers d'usures pour chambres meublées qui actuellement peuvent facilement atteindre 10 % du capital investi ;
- Le loyer pris pour les meubles d'un logement meublé est également limité à 1,5 % du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué et dont la facture date de moins de 10 ans.

2. Responsabilisation des propriétaires et transparence du marché locatif

Afin de donner aux locataires la possibilité de vérifier l'application du plafond légal en cas de doute, il devient obligatoire d'établir les contrats de bail par écrit. En outre, le propriétaire est obligé de déterminer le capital investi, réévalué et décoté, avant la mise en location de son logement et d'indiquer le montant du capital investi, réévalué et décoté dans le contrat de bail. Par contre, il ne sera pas obligé de fournir dans le contrat, le détail du calcul.

En cas de non-respect de cette obligation le loyer demandé par le bailleur ne pourra pas dépasser 8 euros par m² de surface de référence énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique.

3. Notions obligatoires dans le contrat de bail

Outre l'obligation d'avoir recours à un contrat par écrit pour tout bail à usage d'habitation, ce contrat devra dorénavant préciser :

- le montant du capital investi (CI), réévalué et décoté, dans le logement (resp. dans la chambre) qui est mis en location ;
- le montant du loyer (sans les charges) et la mention que le loyer demandé par le bailleur respecte le plafond légal du loyer ainsi que l'indication de la possibilité pour les parties de saisir la commission des loyers en cas de litige sur le loyer ;
- les acomptes (ou forfait) sur les charges qui sont à indiquer séparément du loyer ;
- un éventuel supplément du loyer pour mobilier à indiquer séparément du loyer ;
- le coût des éventuels frais de services additionnels

Il y a lieu de rappeler que le projet de réforme prévoit également qu'une éventuelle commission d'agence sera à l'avenir impérativement portée moitié/moitié par le bailleur et par le locataire.

En outre le montant maximal de la garantie locative sera réduit de 3 à 2 mois de loyer. De cette façon, la charge financière à porter par le locataire au moment de la signature du bail sera réduite d'un équivalent de 5 mois à un équivalent de 3 mois et demi du loyer.

4. Les hausses de loyer en cours de bail sont freinées

Actuellement, les adaptations du loyer en cours de bail ne sont possibles que tous les 2 ans. Cette règle sera complétée par la généralisation de la règle des « tiers annuels » dans le cas d'une hausse des loyers de plus de 10 %. En effet, jusqu'à présent la règle des « tiers annuels » qui prévoit qu'une hausse du loyer est appliquée en trois tranches à un an d'intervalle ne s'appliquait que si le locataire en faisait la demande expresse à la Commission des loyers.

5. Améliorations apportées au dispositif de la colocation

Contrairement à nos pays voisins, il n'existe pas, à l'heure actuelle, de dispositions légales spécifiques à la colocation (« Wunngemeinschaften ») 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'un logement à travers une multitude de baux individuels à des locataires non liés par un contrat de bail unique.

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 » ce qui signifie que les baux de colocation sont parfaitement possibles dans les maisons unifamiliales indépendamment des zones du PAG.

Cette forme de vie commune est également une réponse adéquate face à un nombre 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.

L'amendement proposé apporte une série de réponses et de précisions demandées par le Conseil d'Etat et les acteurs du terrain. Il prévoit expressément que le contrat de bail de colocation peut également être conclu dans le cas où le bailleur habite également dans le logement en question. Dans ce cas, deux ou plusieurs locataires qui forment avec lui une « coloc » (Wunngemeinschaft), peuvent signer un contrat de colocation avec le bailleur.

En outre, les obligations pécuniaires pour lequel le pacte de colocataires ne prévoit aucune répartition entre les colocataires seront réparties à parts égales entre les différents colocataires.

L'amendement apporte également une clarification des obligation du colocataire en cas de départ anticipé.

6. Améliorations apportées à l'encadrement des « chambres meublées »

L'objectif de la réforme du bail à loyer n'est certes pas de mettre un terme à la mise en location de chambres meublées. La nécessité de mieux encadrer ce marché est cependant indéniable. En effet, c'est notamment ici que les locataires sont trop souvent victimes de logements insalubres et de loyers d'usure.

Dès lors, il y a lieu de lire ce projet de réforme avec les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité. En gros les améliorations apportées sont les suivantes :

- Obligation de déclarer la mise en location de chambres à la commune (loi 20 décembre 2019) ;
- Obligation d'un contrat de bail écrit, précisant le capital investi et les autres notions obligatoires repris au point 3 ;
- Plafond du loyer à 3,5 % du capital investi réévalué et décoté, c'est-à-dire que l'ensemble des loyers des chambres ne doit pas dépasser 3,5% du capital investi dans le logement ;
- Plafond de loyer pour meubles ;
- Indication séparée des couts des charges et d'autres services fournis ;
- Facilité pour la Commission des loyers de vérifier le respect du plafond et possibilité simplifiée pour fixer un loyer conforme à la législation.

7. Récupération facilitée des garanties locatives

Le projet de réforme introduit également une nouvelle procédure - avec délais – pour la récupération de la garantie locative. L'amendement gouvernemental y apporte encore des précisions en réponse aux avis des professionnels du secteur.

Ainsi, si l'état des lieux à la sortie du locataire est conforme avec état des lieux d'entrée (sauf usure normale) et s'il n'y a pas d'autres arriérés de paiement, la moitié de la garantie locative doit être restituée endéans un mois.

La restitution du solde, déduction de sommes restant dues et dûment justifiées, devra se faire endéans le mois qui suit soit

- la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur doit demander auprès des services concernés au plus tard 1 mois après la fin du bail,
- l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine AG des copropriétaires (dans le cas d'une copropriété).

Si l'état des lieux à la sortie du locataire est non conforme avec l'état des lieux d'entrée (sauf usure normale) ou s'il y a contestation du bailleur : celui-ci peut retenir les sommes dues et d'autres sommes dont il pourrait être tenu en lieu et place du locataire, si elles sont dûment justifiées par des pièces à l'appui endéans un délai maximal d'un mois.

À défaut de restitution dans les délais, le bailleur peut être sanctionné à payer au locataire une majoration du montant dû correspondant à 10 % du loyer mensuel pour chaque mois commencé en retard.

« La réforme du bail à loyer est une pierre essentielle complétant la [Stratégie nationale du Logement abordable](#) qui porte déjà ses premiers fruits. Les investissements dans la création de logements abordables publics ont été massivement augmentés. Les réformes sur le logement abordable et l'augmentation des aides financières pour locataires et propriétaires ont été déposés ; sachent que la hausse de la subvention de loyer est déjà appliquée. Avec la réforme du plafond des loyers et plus de transparence pour les baux à habitation, le marché privé de la location sera mieux encadré afin de lutter contre les loyers excessifs. L'objectif de cette stratégie est le droit au logement pour tous », a souligné Henri Kox, ministre du Logement.