

La refonte du bail à loyer



> La situation actuelle des locataires:

- · Offre de logements abordables insuffisante
- · Forte hausse des loyers au marché privé
- 18.000 ménages (7%), avec les niveaux de vie les plus bas, dépensent > 40% de leur revenu pour se loger

2

2

La refonte du bail à loyer



➤ Objectifs principaux de la réforme:

- **1. Meilleure protection** des locataires
- 2. Refonte complète du plafond légal du loyer
- 3. Précisions concernant la Colocation

3

Les éléments clefs



- 1. Nouveautés lors de la conclusion du bail
- 2. Nouveautés en cours de bail
- 3. Nouveautés à la fin du bail
- 4. Révision du **plafond légal** des loyers
- 5. Précisions concernant la Colocation
- 6. Précisions conc. Chambres (non-)meublées

4

3



1. Nouveautés lors de la conclusion du bail

Nouveautés lors de la conclusion du bail





pour baux futurs Le bail devra être rédigé par écrit!

=> interdiction du bail oral

> Commission d'agence = à partager 50/50 entre le locataire et le bailleur

> Garantie locative limitée à 2 mois de loyer (et non plus 3 mois)

Nouveautés lors de la conclusion du bail





- le montant du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement (resp. dans la chambre);
- le montant du **loyer** (sans les charges)
- les acomptes sur les charges (ou forfait);
- le supplément du loyer pour mobilier;
- les frais de services additionnels:

Nouveautés lors de la conclusion du bail



> Mentions **obligatoires** du bail écrit (suite):



indication de la possibilité pour les parties de saisir la commission des loyers en cas de litige sur le loyer



2. Nouveautés en cours de bail

5

Nouveautés en cours de bail



> Adaptation du loyer au max tous les 2 ans



10

• si hausse > 10%: la <u>règle des « tiers annuels</u> » s'appliquera automatiquement => le locataire disposera de 2 ans avant de devoir payer le montant total de la hausse du loyer!

A l'échéance d'un bail à durée déterminée, celui-ci deviendra à durée indéterminée !! (prorogation légale du bail)

10

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

3. Nouveautés en fin du bail

Nouveautés en fin de bail



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- > Récupération de la garantie locative
 - => <u>nouvelle procédure</u> <u>avec délais fixes</u> précisés par rapport à la refonte initiale
- > en absence de revendication justifiée du bailleur:
 - 50% de la GL à restituer endéans 1 mois!
 - solde à restituer endéans le mois qui suit la réception des décomptes relatifs aux charges (sinon sanction prévue)

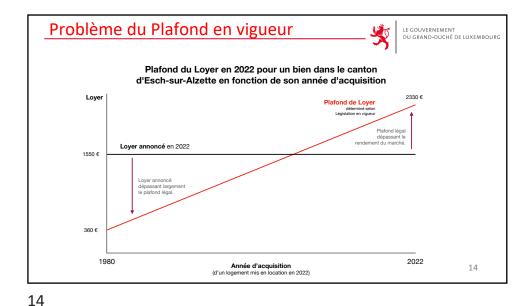
12

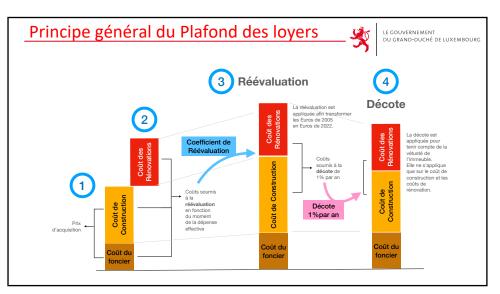
12

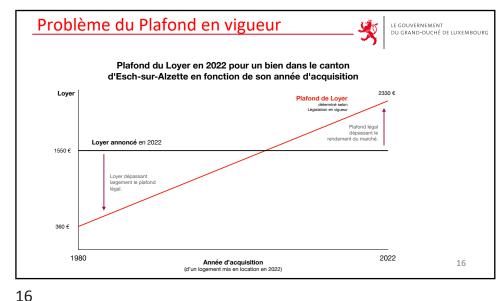
11

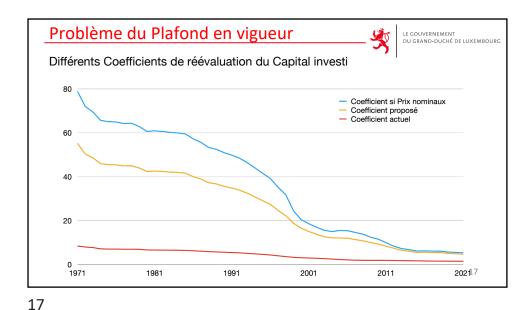
11

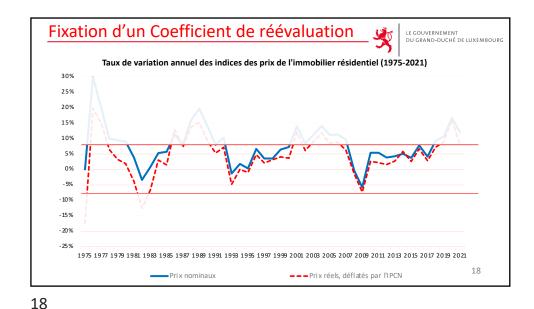


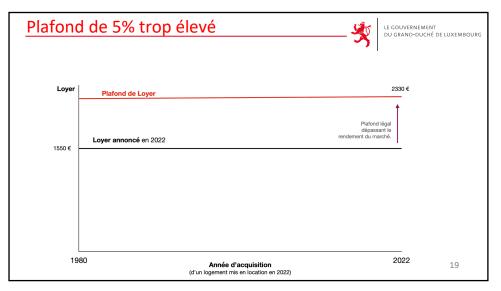


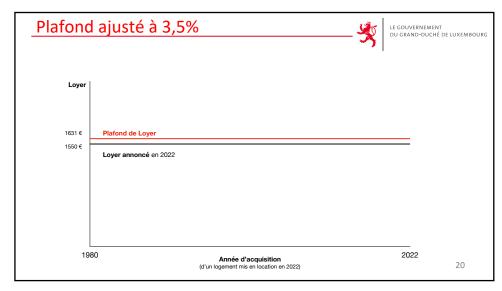


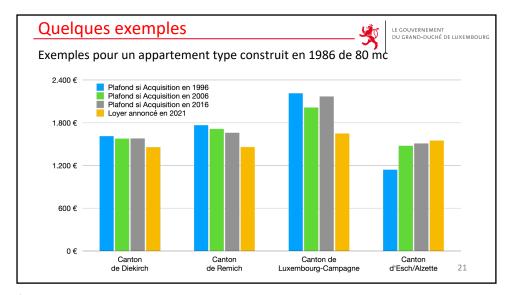


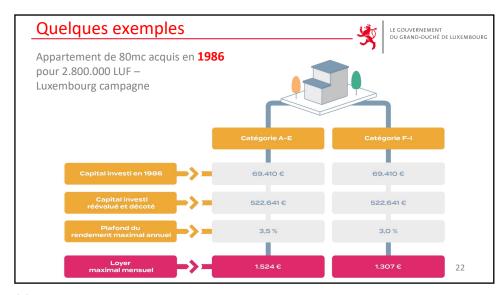




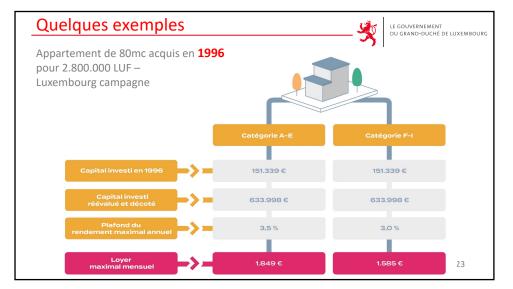








21



Modifications apportées au Plafond légal

*

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOL

- le capital investi est réévalué de façon plus cohérente avec l'évolution du marché immobilier => nouveaux coefficients!
- ➤ le taux de rendement maximal annuel du loyer est adapté pour limiter les excès et tenir compte d'une plus forte réévaluation du capital investi:
 - o 3,5% du capital investi réévalué et décoté pour les logements des catégories énergétiques de A+, A, B, C, D et E,
 - 3% pour les logements dits «passoires énergétiques», donc les catégories F, G, H ou I.
- Le capital investi sera décoté de 1% par an pour vétusté après <u>2 ans</u> d'existence du logement

Modifications apportées au Plafond légal



- Le capital investi est **déterminé** au moment de la **création** du logement, si le bien appartient à son propriétaire initial
- > Le capital est **refixé** lors de l'**acte** en cas de cession non gratuite (p.ex. vente)



En cas d'acquisition à titre gratuit (succession):

• si la déclaration de succession ne contient aucune valeur, le capital investi devra être évalué à charge du propriétaire par un expert assermenté en bâtiment compte tenu des critères prévus par la loi de 2006

25

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

4.1 Transparence du Plafond légal des loyers

26

25

Transparence du Plafond des Loyers



DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

> Obligations du Propriétaire

- Détermination du capital investi dans l'objet loué (réévalué et décoté selon les nouvelles dispositions légales!)
 - soit sur base de pièces justificatives
 - soit par une expertise (à charge du propriétaire)
- · Mentions obligatoires dans contrat de bail à rédiger par écrit

27

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

5. Précisions concernant la Colocation

28

27

28

Précision de la Colocation



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Caractère impératif des nouvelles dispositions prévues pour la Colocation

Précisions des règles + démarches en cas de départ anticipé d'un colocataire

Régime de la Colocation possible dans le cas où le bailleur habite également dans le logement mis en location

29

30

32

LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ E

5. Précisions pour « Chambres meublées »

30

29

Précisions pour « Chambres meublées »



LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOU

a. Obligation de **déclaration à la commune** (prévue par loi 20.12.2019)

b. Obligation pour le **propriétaire** de **déterminer** et d'indiquer le **capital investi**

★ c. Obligation d'un contrat de bail écrit, incluant les mentions obligatoires, p.ex.:

• Indication des charges et des autres services fournis séparément du loyer

★ d. Plafond du loyer = 3,5 % (resp 3,0%) du capital investi => l'ensemble des loyers des chambres ne peut dépasser 3,5% du capital investi

e. Plafond du supplément de loyer pour meubles

f. Facilité pour la **Commission des loyers** de vérifier le respect du plafond légal et de fixer un loyer conforme à la législation sur le bail à loyer

1

Refonte du Bail à Loyer
Merci pour votre attention

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement