



Luxembourg, le 26 SEP. 2023

Circulaire 05/2023 aux bailleurs sociaux

Objet : Clauses types relatives au contrat de bail abordable

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la mise en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable au 1^{er} octobre 2023, j'ai l'honneur de vous communiquer en annexe à la présente, une liste de quelques clauses types pouvant être insérées aux nouveaux contrats de bail abordable qui seraient conclus à partir du 1^{er} octobre 2023 entre un bailleur social et le locataire d'un logement destiné à la location abordable.

Il est à préciser que cette liste de clauses n'est fournie qu'à titre indicatif et n'est pas exhaustive. Par conséquent, il appartiendra au bailleur social de compléter ces clauses types par d'autres clauses contractuelles en fonction de ses besoins. De même, le bailleur social est libre de rédiger ces clauses de manière différente, à condition de respecter les dispositions de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Pour toutes informations relatives à la loi du 7 août 2023 relative au logement, n'hésitez pas à consulter le site : www.logement.lu.

Par ailleurs, mes collaborateurs se tiennent à votre disposition via l'adresse email :

questionlogabo@ml.etat.lu

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de ma parfaite considération.

Le Ministre du Logement

Henri Kox

Liste de certaines clauses types relatives au contrat de bail abordable :

1. Clause relative à la désignation des locaux :

Article X - Désignation des locaux

Le bailleur social ci-après dénommé « Bailleur » loue au Locataire, qui accepte :

Le logement n° x situé, _____, L- _____, d'une surface pondérée totale de _____ m², comprenant _____

La cuisine du bien loué est équipée des éléments suivants :

- ❖ Meubles de cuisine avec évier et robinet
- ❖ Électroménagers suivants :
 - 1 four encastrable
 - 1 hotte inox à extraction
 - 1 réfrigérateur encastrable
 - 1 plaque de cuisson électrique 4 foyers

Ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, le Locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.

2. Clause relative à la durée du bail :

Article X - Durée du bail abordable

Le présent bail prend effet le _____ et est conclu pour une durée indéterminée.

Le locataire occupe le logement pendant toute la durée du bail à titre d'habitation principale et permanente.

3. Clause relative aux conditions d'occupation :

Article X – Conditions générales

La présente location est soumise aux dispositions de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable ci-après « la Loi ». Elle est également soumise aux dispositions de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à l'exception des articles 1er à 15.

X.1. Destination

Les lieux loués sont destinés à des fins d'habitation principale et permanente du Locataire.

X.2. Occupation - Jouissance

La communauté domestique du Locataire se compose comme suit :

Nom de famille	Prénom	Matricule
x	x	1x
x	x	

Le nombre maximum de personnes autorisées à occuper les lieux loués est de ____ personne(s);

- Le Locataire occupe les lieux personnellement avec les membres de sa communauté domestique. Il ne peut y installer des tiers en sa présence ou en son absence sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur.
- Le Locataire s'engage à jouir des lieux loués, y compris des parties extérieures de ceux-ci et des parties communes, en bon père de famille et conformément aux dispositions contractuelles, administratives et légales en vigueur, et de les garder en bon état d'entretien et d'utilisation.
- L'utilisation doit en tout temps être conforme à l'ordre public et aux bonnes mœurs ainsi qu'au Règlement d'ordre intérieur qui pourrait être adopté par la résidence.
- Le Bailleur est en droit de modifier et d'adapter le Règlement d'ordre intérieur de l'immeuble pendant toute la durée du présent contrat. Lesdites modifications et ou adaptations s'imposeront au Locataire, ce que ce dernier accepte expressément.
- Le Locataire ne peut, ni sous-louer, ni mettre à disposition, à titre gratuit ou à titre onéreux, en tout ou en partie, les lieux loués, sous aucun prétexte, même provisoirement.
- Le Locataire ne peut céder, en totalité ou en partie, son droit à la présente location.
- Le Locataire ne doit rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres locataires et à la bonne tenue de l'immeuble.
- Le Locataire s'engage à respecter scrupuleusement les limites des lieux loués. Tout débordement ou empiètement sur les parties communes est sanctionné par le Bailleur.
- Le Locataire ne peut en aucun cas exercer une activité commerciale, libérale ou artisanale, et plus généralement une activité professionnelle dans les lieux loués. Toute domiciliation d'entreprise dans les lieux loués est également strictement interdite.
- Le Locataire autorise également le Bailleur à pénétrer dans les lieux loués en son absence, dans l'hypothèse d'une urgence caractérisée susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, dans le but d'y mettre fin ou de permettre l'intervention des forces de l'ordre ou d'équipes de secours (tels que, notamment, des hypothèses d'incendie, de fuite ou inondation, d'appels en détresse).

X.3. Relogement

X.3.1. Le Bailleur propose un relogement :

- 1° au Locataire occupant un logement sous-occupé¹ au sens de l'article 66 ;
- 2° au Locataire occupant un logement non conforme aux obligations de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
- 3° au Locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de relogement visé au point X.3.1., point 1° :

- 1° si des enfants membres de la communauté domestique du locataire fréquentent une école fondamentale, le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans la même commune que le logement que le locataire est appelé à quitter, sinon dans une commune permettant l'accès aux lieux de scolarité des enfants au moment du relogement ;
- 2° le logement proposé se situe, dans la mesure du possible, dans une localité depuis laquelle l'accès aux lieux de travail des membres de la communauté domestique du Locataire est assuré.

X.3.2. Sur demande du locataire, le bailleur social peut proposer un relogement :

- 1° au Locataire occupant un logement dont la typologie ne correspond pas à la composition de sa communauté domestique au sens de l'article 58, alinéa 1^{er}, point 1° de la Loi ;
- 2° au Locataire en cas de changements concernant sa communauté domestique, l'état de santé ou la situation professionnelle ou scolaire d'un des membres de sa communauté domestique, ou en cas d'autres motifs graves et légitimes.

4. Clause relative au loyer abordable :

Article X – Loyer abordable

X.1. Montant du loyer abordable mensuel et modalités de paiement

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer abordable mensuel net de _____ €.

Il est fixé dans les conditions prévues par l'article 60 de la Loi.

Il est payable par anticipation, le **premier de chaque mois** sur le compte bancaire N° IBAN xxx.

Le Locataire n'est en aucun cas autorisé à compenser d'éventuelles créances propres avec celles existant au profit du Bailleur, à retenir les loyers pour quelque raison que ce soit, à réduire unilatéralement le loyer en prétextant l'existence d'une créance à l'encontre du Bailleur ou à exercer un quelconque droit de rétention.

¹ Art. 66. Sous-occupation du logement

Le logement sous-occupé est un logement comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire

X.2. Révision du loyer abordable

X.2.1. Révision annuelle du loyer abordable

Conformément à l'article 62 de la Loi, le loyer abordable est révisé annuellement par le Bailleur.

Le loyer révisé est applicable dès sa notification au Locataire par décision écrite du Bailleur.

Le Locataire est tenu, sur demande du Bailleur, de fournir tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction, à la gestion et au suivi administratif de leur dossier dans un délai de deux mois à compter de la demande du Bailleur.

A défaut, le Bailleur peut demander un loyer forfaitaire mensuel ne pouvant pas dépasser le plafond du loyer abordable applicable au Locataire, conformément à l'annexe III de la Loi.

Si pendant la période d'application du loyer forfaitaire, le Locataire fournit les informations demandées par le Bailleur, ce dernier procède à la révision du loyer dans le mois de la réception des informations complètes.

X.2.2. Autres hypothèses de révision du loyer abordable

Outre la révision annuelle, le loyer abordable est révisé dans les hypothèses suivantes :

- 1° changement de la composition de la communauté domestique du Locataire ;
- 2° diminution du revenu de la communauté domestique du Locataire d'au moins 5% par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel;
- 3° augmentation du revenu de la communauté domestique du Locataire d'au moins 5 % par rapport au revenu pris en considération pour le calcul du loyer actuel.

A tout moment, le Locataire est tenu d'informer sans délai le Bailleur de tout changement susceptible d'entraîner un besoin de révision de son loyer en joignant, le cas échéant, les pièces justificatives de ce changement.

Le Bailleur établit le loyer révisé dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'information et des justificatifs par le Locataire. Le premier jour du mois qui suit l'expiration de ce délai, le loyer ainsi révisé est applicable, sans effet rétroactif. Il en résulte que le Locataire supporte les conséquences d'un retard dans la délivrance au Bailleur de l'information et des justificatifs relatifs au changement de sa situation.

A défaut pour le Locataire d'informer le Bailleur de l'une des causes de révision du loyer visée au présent article, le Bailleur peut réclamer les éventuelles augmentations de loyer, avec effet rétroactif à la date du fait déclencheur, lors de la révision annuelle suivante.

5. Clause relative à la résiliation du bail abordable :

Article x - Résiliation du bail abordable

X.1. Modalités de résiliation du bail abordable

Toutes les résiliations se font par lettre recommandée avec accusé de réception, à expédier au plus tard le dernier jour ouvrable précédant le début du délai de préavis. Toutes les notifications

faites par lettre recommandée en exécution du présent bail sont censées être faites à la date de présentation de la lettre recommandée à la poste, la date du cachet de la poste faisant foi.

X.2. Résiliation du bail abordable par le Locataire

Le Locataire est autorisé à dénoncer le bail à tout moment et sans motif, moyennant respect d'un préavis de trois (3) mois.

X.3. Résiliation du bail abordable par le Bailleur

X.3.1. Résiliation d'office du bail abordable

Conformément à l'article 69 de la Loi, si en cours de bail, un membre de la communauté domestique du Locataire ne respecte plus les critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3, de la Loi, le Locataire en informe le Bailleur dans les meilleurs délais. A l'expiration d'un délai de douze mois à compter de la notification au Bailleur, le bail abordable est résilié d'office et le locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

Si le non-respect des critères d'éligibilité prévus à l'article 55, paragraphe 3 de la Loi, est constaté par le Bailleur, à défaut d'information du Locataire, le bail abordable est résilié d'office et le Locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification du constat de non-respect par le Bailleur au Locataire.

A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la mise en demeure du Locataire pour défaut de paiement de loyer et de charges, le bail abordable peut être déclaré résilié d'office par le Bailleur et le Locataire se trouve déchu de tout titre d'occupation du logement.

X.3.2. Résiliation pour autres motifs graves et légitimes

Sauf les cas de préavis particuliers prévus par la Loi et par le point X.3.1. du présent contrat, le Bailleur peut mettre fin au bail, moyennant respect d'un préavis de trois (3) mois, pour un motif grave et légitime, notamment lorsque le Locataire est à l'origine d'un trouble de voisinage, ou de dégradations dûment constatées dans le logement loué ou dans les parties communes de l'immeuble dans lequel il se trouve. Cette résiliation intervient avec effet immédiat en cas de non-respect par le Locataire de ses obligations rendant impossible la poursuite des relations contractuelles.

X.3.3. Résiliation pour refus de propositions de relogement

Sous réserve des dispositions de l'article 67 de la Loi, dans l'hypothèse où le Locataire refuse deux (2) propositions de relogement formulées par le Bailleur en application de l'article « *Relogement* » du présent contrat, le présent bail est résilié d'office à l'expiration d'un délai de six (6) mois à compter de la date de notification de la deuxième proposition de relogement.

6. Clause relative au décès du Locataire :

Article x - Décès du Locataire

Conformément à l'article 70 de la Loi, si en cours de bail, le Locataire décède, le bail abordable est transmis à ses ayants droit s'ils répondent aux conditions d'éligibilité prévues à l'article 55, paragraphe 3 de la Loi, et si au moment du décès, ils font partie de la communauté domestique du défunt et ont habité avec lui.

Si les ayants droit ne répondent pas aux conditions de l'alinéa 1^{er}, le bail abordable est résilié et les ayants droit se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze (12) mois à compter du décès.

Si en cours de bail, le Locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du Locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze (12) mois à compter du décès.

En cas de non-libération des lieux loués dans le délai de douze (12) mois précité, le Bailleur est expressément autorisé à faire déposer le mobilier et les diverses affaires restant dans les lieux loués dans un endroit qu'il juge adéquat, les frais de déménagement et de gardiennage du mobilier ainsi déposé étant intégralement à charge de la succession du Locataire défunt.

Faute d'enlèvement de ces biens par les héritiers dans les trois (3) mois qui suivent leur enlèvement et leur dépôt, le Bailleur est autorisé à procéder à la vente du mobilier en question.

Le produit de la vente, après déduction des frais de déménagement, de dépôt et autres frais éventuels découlant du bail à charge de la succession, est déposé sur un compte bancaire à disposition des héritiers.

7. Clause relative au droit de visite des lieux loués par le Bailleur :

Article x - Droit de visite des lieux loués par le Bailleur

Le Locataire doit laisser :

- les autorités visées à l'article 79 de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, peuvent visiter les lieux loués en vue de la réalisation des contrôles dont elles ont la charge ;
- le Bailleur peut visiter les lieux loués ou les faire visiter pour s'assurer de l'état du logement et déterminer si des travaux de réparation sont nécessaires, ainsi que chaque fois que cela est nécessaire pour l'entretien, les réparations et la sécurité de l'immeuble, notamment en cas d'urgence, ainsi que pour la lecture des calorimètres, pendant la journée. En cas de péril en la demeure, l'accès lui est autorisé à toute heure de la journée et de la nuit.

En cas de résiliation ou de fin de bail, le Bailleur ou son représentant est autorisé à faire visiter les lieux loués pendant la journée, moyennant information préalable du Locataire vingt-quatre (24) heures avant la visite.

Le Locataire doit veiller à rendre les lieux loués accessibles même lorsqu'il est absent.

Il doit donner accès, dans les lieux loués, au Bailleur, au syndic de copropriété ou à leurs représentants, à leurs architectes ou entrepreneurs, aussi souvent que nécessaire.