logement.lu

VADEMECUM

Le plafond légal du loyer

Comment déterminer le **capital investi** dans un logement mis en location?

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT

Sommaire

01 Détermination du capital investi 04

Le propriétaire-bailleur est censé établir le capital investi 04

Possibilité d'avoir recours à un expert pour déterminer le capital investi 06

Saisir la commission des loyers 06

Logement construit par le bailleur ou acquisition d'un logement existant? 07

02 Prise en considération des travaux d'amélioration 10

Travaux à prendre en consideration 11

Travaux non pris en consideration 11

03 Réévaluation du capital investi 12

12

Réévaluer l'investissement en fonction de l'inflation

04 Décote 13

Principe 13

Imputation des travaux d'entretien sur la décote 15

05 Supplément de loyer : prise en considération de la valeur des meubles 17

06 Exemples de calcul 19

Logement construit par le bailleur 19

Acquisition d'un logement existant 21

Introduction

Le paiement du loyer est l'une des obligations principales du locataire[1]. En cas de **location d'un logement non-meublé**, le loyer annuel ne peut pas excéder 5% du capital investi dans ce logement.

$$\text{Loyer mensuel maximal} = \frac{\text{capital investi x 5\%}}{12}$$

Le plafond du loyer mensuel maximal s'obtient dès lors en divisant le montant du capital investi par 240.

Ce principe ancré dans la législation sur le bail à loyer depuis 1955 a été repris par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation (dénommée ci-après par la « Loi de 2006 »).

Les dispositions sur la *fixation du loyer* contenues dans la Loi de 2006 sont des règles de *protection du locataire*. Cependant, elles ne sont soumises qu'à une *nullité relative* qui ne peut être invoquée que par le locataire. Par conséquent:

- le locataire peut renoncer à cette protection par exemple en marquant son accord avec une augmentation du loyer dépassant le seuil maximal fixé par la loi;
- le locataire ne peut pas, par la suite, réclamer le remboursement rétroactif des loyers qu'il a librement et volontairement payés en exécution d'une clause de valeur prévue au contrat de bail, et ceci même s'ils dépassent le loyer légal maximal.

Or, non seulement il convient de déterminer le capital investi initial avec précision, mais il faut également tenir compte de son évolution dans le temps. Ceci se fait par la « réévaluation » et par la « décote pour vétusté ». En effet, le capital investi est à réévaluer en fonction de l'inflation constatée, en tenant compte des travaux d'amélioration apportés au logement depuis sa construction (respectivement depuis la date de son acquisition) et en le décotant au fil du temps pour tenir compte de la vétusté du logement.

Afin de rendre l'application de la loi plus simple et plus uniforme, le Ministère du Logement a élaboré le présent **Vademecum**, qui explique en détail les différentes étapes de la détermination du capital investi d'un logement.

Cet outil est complété par un tableur en format « Excel » qui guide son utilisateur à travers les différentes étapes de la détermination du capital investi, afin de déterminer le plafond maximal d'un loyer mensuel pour un logement non-meublé. (Téléchargez le tableur sur logement.lu, les exemples de calcul se trouvent p. 20).

Seront présentées successivement les règles de détermination du capital investi (section 1.), qui peut être réévalué (section 3.), les règles de détermination de la décote (section 4.) ainsi que les règles permettant de prendre en considération le mobilier dans la fixation du loyer pour le cas où le logement est meublé (section 5.).

[1] Cette obligation est prévue à l'article 1728 du Code civil, qui dispose que le locataire est notamment tenu de « payer le prix du bail aux termes convenus »: ce paiement est la contrepartie principale de la jouissance des lieux loués.

1. Détermination du capital investi

Le propriétaire-bailleur est censé établir le capital investi

Le bailleur - en l'occurrence le **propriétaire du logement** (parfois représenté par un mandataire lors de la conclusion d'un bail) - est censé pouvoir **établir le capital investi sur base des documents, pièces et informations qu'il a à sa disposition.**

Le principe est donc que le bailleur est présumé disposer des éléments propres à établir le capital investi, et que la charge de la preuve du capital investi lui incombe. Elle peut se faire par tous moyens et notamment à l'aide des factures émanant des différents corps de métier ayant participé à la construction du logement.

« Il est fortement conseillé au bailleur de conserver toutes les factures et autres preuves nécessaires à la détermination du capital investi. »

Dans l'hypothèse où des travaux de construction ou d'amélioration ont été exécutés - totalement ou en partie - par le propriétaire, des membres de sa famille et/ou des amis, le *travail personnel* fourni peut également être pris en considération.

Possibilité d'avoir recours à un expert pour déterminer le capital investi

Un expert assermenté en bâtiment peut être appelé afin d'évaluer le capital investi dans le **logement donné en location**. Une liste des experts assermentés est tenue à jour par le le Ministère de la Justice[2], respectivement par la Chambre des Experts.

si a) le bailleur ne dispose plus des pièces documentant la réalité du capital investi dans la construction et, le cas échéant, dans les travaux d'amélioration, et

(b) s'il y a en plus désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, tant le locataire que le bailleur peuvent prendre l'initiative de **charger un expert** d'une évaluation du capital investi du logement concerné.

L'expert devra procéder à l'évaluation du capital investi, tout en le réévaluant et en y appliquant, le cas échéant, une décote, et ceci en respectant bien évidemment les dispositions prévues par la Loi de 2006.

La partie qui a commandité l'expert - que ce soit le locataire ou le bailleur - devra payer les frais de l'expert.

La loi n'exclut néanmoins pas la possibilité pour les parties de charger de commun accord un expert de cette tâche, et de convenir que chaque partie supportera la moitié des frais encourus.

« La partie qui a commandité l'expert – que ce soit le locataire ou le bailleur – devra payer les frais de l'expert. »

[2] www.mj.gouvernement.lu/fr/professions-droit/expert-judiciaire.html
www.chambre-expert.lu

Saisir la commission des loyers

En cas d'un litige sur la fixation du loyer (et donc sur la détermination du capital investi), chacune des parties au contrat de bail – le locataire ou le bailleur – peut **introduire une demande devant la commission des loyers afin que celle-ci détermine le capital investi, et donc le loyer maximal légal pouvant être demandé pour le logement.**

Une telle demande n'est pas recevable durant les 6 premiers mois d'un bail (!).

Dans la plupart des cas où le bailleur demande une augmentation du loyer, les parties trouvent un arrangement à l'amiable. Toutefois, en cas de désaccord sur le montant du loyer, le bailleur peut introduire une demande en augmentation du loyer devant la commission des loyers. Le locataire peut, de son côté, demander à cette commission une réduction du loyer.

Si, en cas d'un tel désaccord, le capital investi ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives, la commission des loyers peut également être saisie par le locataire s'il prouve que (1) la présomption que le prix d'acquisition du logement indiqué dans l'acte notarié est censé correspondre au capital investi réévaluée et décoté ou (2) l'évaluation du capital investi réalisé par un expert (chargé par une des parties au contrat) ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable [le projet de loi n°7642 actuellement en discussion à la Chambre des Députés prévoit de remplacer cette valeur par le « capital réellement investi par le propriétaire-bailleur »], sans pouvoir établir le véritable capital investi.

De même, **le bailleur** peut démontrer que le prix évalué par l'expert repose sur des calculs incorrects. En cas d'achat du logement, le nouveau propriétaire-bailleur peut prouver qu'il a investi des sommes considérables dans la rénovation ou l'amélioration du logement après l'acquisition du logement et que le capital tel qu'il résulte de l'acte notarié n'est pas le coût réel total des frais qu'il a investis dans le logement.

Avant de pouvoir adresser une demande à la commission des loyers, il faut cependant que le réclamant notifie son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la demande devant la commission des loyers. Une **tentative d'arrangement préalable** à la convocation de la commission des loyers est donc **obligatoire**. Seulement si aucun accord n'a pu être trouvé endéans **1 mois** après cette notification, le réclamant peut faire une demande en fixation du loyer - et donc du capital investi - à la commission des loyers.

Une telle demande devra toujours être adressée au collège des bourgmestre de la commune où se situe le logement donné en location, qui la transmettra alors sans délai à la commission des loyers compétente.

Une commission des loyers n'est pas un tribunal, mais une instance de conciliation, et devant laquelle la présence d'un avocat n'est pas requise. Les parties peuvent venir en personne - ce qui est toujours recommandé - ou être représentée à la réunion convoquée pour discuter de l'objet de la demande.

Le logement construit par le bailleur ou acquisition d'un logement existant ?

Pour la détermination du capital investi initial, il faut tout d'abord distinguer selon que le logement en question a **été construit par le bailleur** - en tant que maître d'ouvrage - ou s'il s'agit d'un **logement existant dont le bailleur est devenu propriétaire par la suite:**

1. CONSTRUCTION DU LOGEMENT PAR LE BAILLEUR

A défaut d'accord entre parties, les éléments suivants sont à prendre en considération pour le calcul du capital investi dans le logement construit par le bailleur:

PRIX DU TERRAIN
(art. 3, (2), al. 3 de la Loi de 2006)

Doivent être pris en compte pour la détermination du capital investi les sommes engagées dans l'acquisition du terrain sur lequel le logement est sis, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition.

Si le prix du terrain ne peut être déterminé sur base des documents en relation avec l'acquisition (voir acte notarié), le bailleur a également la possibilité d'opter pour une fixation forfaitaire du coût du terrain à 20 % du capital investi.

PRIX DES CONSTRUCTIONS
(art. 3, (2), al. 1, de la Loi de 2006)

Doivent être pris en compte pour la détermination du capital investi les sommes engagées:

- dans la construction initiale du logement;
- dans les dépendances du logement (p.ex. garage(s), emplacement(s) de stationnement, jardin, grenier, cave, etc.), le coût est établi au jour de leur achèvement, qui sont mis à la disposition du locataire.

Exemple :
Pour une maison où le capital investi est fixé à 500.000 euros,
le bailleur a la possibilité de fixer forfaitairement le prix du terrain à:

500.000 x 0,2 (20 %) = 100.000 €

Dans le cas d'une vente en futur état d'achèvement (VEFA), le prix du terrain respectivement de la quote-part de terrain est renseigné dans l'acte notarié de vente par le promoteur.

FRAIS DIVERS

Doivent être pris en compte pour la détermination du capital investi tous les frais à la charge du bailleur générés par la construction du logement et/ou l'acquisition du terrain y afférent.

Ce sont notamment :

- les frais d'**architectes,** de **promoteur,** d'**entrepreneur,** d'**ingénieur et** d'**autres conseils**;
- les frais de **notaire**, d'enregistrement et de transcription;
- les **frais financiers** occasionnés par le **prêt** contracté auprès d'un institut financier en vue d'acquérir le terrain et/ou de faire construire le logement (y compris intérêts, frais de dossier, etc.);
- les frais en relation avec l'installation initiale d'une **cuisine équipée.**

2. ACQUISITION D'UN LOGEMENT EXISTANT PAR LE BAILLEUR

Dans chaque cas où le **bailleur est devenu propriétaire du logement** par un acte d'acquisition à titre onéreux, les éléments suivants sont à prendre en compte dans le calcul du capital investi:

PRIX DU TERRAIN
(art. 3, (2), al. 3 de la Loi de 2006)

Souvent, dans le cadre de l'acquisition d'un logement existant, **le prix du terrain n'est pas mentionné** séparément dans l'acte d'acquisition. Dans un tel cas, il **peut** être **fixé forfaitairement par le bailleur à 20% du prix d'acquisition**.

FRAIS DIVERS

Doivent être pris en compte pour la détermination du capital investi tous les coûts générés par l'acquisition du logement.

Ce sont notamment:

- les frais de notaire, d'enregistrement et de transcription;
- les frais financiers occasionnés par le prêt contracté auprès d'un institut financier en vue d'acquérir l'immeuble (y compris intérêts, frais de dossier, etc.).

PRIX D'ACQUISITION
(art. 3, (4), al. 2 de la Loi de 2006)

En cas d'acquisition, où le nouveau propriétaire-bailleur n'est pas le maître de l'ouvrage qui a fait construire le logement donné en location, la Loi de 2006 prévoit une *présomption*: le prix indiqué dans l'acte d'acquisition et les frais relatifs à l'acte, y compris les droits d'enregistrement et de transcription, sont *présumés* correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Il ne s'agit que d'une présomption simple, et la preuve contraire est donc possible.

Ainsi, le locataire peut prouver que le montant indiqué dans l'acte d'acquisition ne peut manifestement pas correspondre au capital réellement investi par le nouveau propriétaire-bailleur. En cas de contestation de la prédite présomption par une des parties au contrat de bail, cette dernière peut introduire une demande devant la commission des loyers afin que celle-ci détermine le capital investi.

Exemple:
Le bailleur achète un logement existant pour 1.000.000 euros, mais le prix du terrain n'est pas précisé dans l'acte d'acquisition. Ce dernier a la possibilité de fixer forfaitairement le prix du terrain à

1.000.000 x 0,2 = 200.000 €

2. Prise en considération des Travaux d'amélioration

La Loi de 2006 prévoit que le capital investi doit également prendre en considération les sommes engagées dans tous les travaux d'amélioration réalisés après la construction respectivement l'acquisition du logement en question.

« Le coût à prendre en considération est celui établi au jour de l'achèvement des travaux. »

Comme pour les coûts de la construction initiale, le bailleur est censé établir les dépenses en relation avec les travaux d'amélioration sur base des documents et pièces qu'il a à sa disposition et qu'il présente, par exemple, en cas d'une demande de la commission des loyers ou du juge de paix, lors d'un litige porté devant ces instances.

Dans l'hypothèse où les travaux d'amélioration ont été exécutés - totalement ou en partie - personnellement par le propriétaire et/ou sa famille ou des amis, le travail personnel fourni peut également être pris en considération.

Travaux à prendre en considération

Sont visés *tous* les travaux qui ont pour effet soit d'augmenter la valeur du bien, soit de changer la nature ou l'état du logement loué, comme par exemple:

- **les rénovations, agrandissements et transformations de l'immeuble où est situé le logement (au prorata du logement concerné);**
- **la construction de balcons ou terrasses;**
- **l'installation première d'une salle de bain respectivement la réfection entière d'une salle de bain existante;**
- **l'installation d'une nouvelle cuisine équipée;**
- **l'installation d'un whirlpool ou d'un sauna;**
- **la subdivision d'une habitation en plusieurs logements (au prorata du logement concerné);**
- **la réfection d'éléments d'équipement.**

TRAVAUX D'AMÉLIORATION APRÈS LA VENTE:

Si le nouveau propriétaire-bailleur réalise par la suite des travaux d'amélioration, il peut tenir compte du coût desdits travaux lors de la détermination du capital investi utilisé pour le calcul du loyer dû par le locataire lors de la prochaine adaptation du loyer.

Travaux non pris en considération

Ne sont pas pris en considération pour la détermination des travaux d'amélioration les travaux qui ne sont que des réparations locatives et de menu entretien, lesquels sont en principe à charge du locataire.

Les travaux de réparation et/ou d'entretien réalisés par le bailleur ne sont pas inclus dans le capital investi, mais sont pris en considération dans le cadre de la compensation avec la décote (section 4.2).

3. Réévaluation du capital investi

Réévaluer l'investissement en fonction de l'inflation

Il est normal que le capital investi - utilisé pour fixer le loyer maximal légal - tienne également compte de l'évolution du coût de la vie et de la dévaluation de la monnaie.
Afin de tenir compte de la situation économique et sociale, la Loi de 2006 prévoit que le capital investi doit être réévalué au jour **de la conclusion du bail - respectivement au jour de l'adaptation du loyer - par multiplication** avec un coefficient de réévaluation arrêté par le législateur en matière d'impôts sur le revenu.

Ce coefficient est contenu dans le tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu. Ce tableau des coefficients de réévaluation est actualisé tous les 2 ans dans le cadre de la loi sur le budget de l'Etat.

Lors de la conclusion d'un bail à usage d'habitation respectivement lors d'une adaptation du loyer, tout intéressé peut s'informer auprès des services compétents (Ministère des Finances, Ministère du Logement) sur le(s) coefficient(s) de réévaluation applicable(s) à son cas d'espèce. Le dernier tableau applicable est publié sur le site internet du Ministère du Logement dans la rubrique «Bail à loyer - capital investi».

Voir sous *www. logement.lu*

Exemple :
Une maison a été construite en 1970 pour un prix total de 2,02 millions LUF (50.000 euros).
Le capital investi est à multiplier par le coefficient de 5,05 (fixé pour 1970) et le capital investi réévalué est donc de

50.000 x 5,05 = 252.500 €

4. Décote

Principe

La Loi de 2006 prévoit également que le capital investi doit être «décoté» pour tenir compte de la vétusté du bâtiment.

ATTENTION

Le prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, n'est pas pris en compte pour le calcul de la décote.

La décote s'applique uniquement pour les logements dont la construction remonte à 15 ans ou plus.[5]
Plus précisément, l'article 3, paragraphe (3), alinéa 2, de la Loi de 2006 prévoit que si la construction du logement remonte à 15 ans ou plus, le capital investi réévalué est diminué de 2% par période de 2 années supplémentaires.

Par conséquent, lors du calcul de la décote, sont seulement à prendre en considération:

- **le coût de la construction initiale et de ses dépendances (sans la valeur du terrain), et**
- **les travaux d'amélioration**

L'idée derrière cet élément correcteur de diminution est de tenir compte de la moins-value du logement loué en raison de sa vétusté et d'inciter le bailleur à remplir régulièrement l'obligation d'entretien qui lui incombe en vertu du Code civil. En effet, conformément à l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu d'entretenir le logement loué afin qu'il puisse servir à l'usage pour lequel il a été loué.
Dès lors, pendant la durée du bail, le bailleur doit faire toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, à l'exception des réparations locatives ou de menu entretien qui sont à charge du locataire (article 1754 du Code civil).
Le manque d'entretien du logement de la part du bailleur est donc sanctionné par une réduction du capital investi réévalué, c'est-à-dire par une baisse du loyer maximal autorisé.

« Le bailleur est tenu entretenir le logement loué »

[5] Afin de préciser qu'il s'agit bien du moment de la création du logement auquel il est fait référence dans la loi, le **projet de loi n°7642** actuellement en discussion à la Chambre des Députés prévoit de remplacer les termes de « construction du logement » par « première occupation du logement ». La date où le premier occupant se déclare à l'adresse dudit logement est le point de départ pour le calcul de la période de 15 ans voulu par le législateur.

Exemple :
Une maison construite en 1970 pour un prix total de 2,02 millions LUF (50.000 euros). Le prix du terrain n'étant pas précisé, celui-ci peut être fixé forfaitairement par le bailleur à 20% du capital investi, soit à 10.000 euros.

Suivant le tableau des coefficients de réévaluation, le **capital investi réévalué** est donc de

50.000 x 5,05 = 252.500 €

dont pour la partie « **construction** »

40.000 x 5,05 = 202.000 €

et pour la partie «**terrain**» de

10.000 x 5,05 = 50.500 €

Comme la maison en question a une ancienneté de plus de 15 ans en 2020, en l'occurrence de 50 ans, il faut appliquer une **décote au capital investi réévalué**:

› la décote commence à s'appliquer 15 ans après la 1ère occupation de la maison, donc à partir de 1985, peu importe la date d'acquisition éventuelle du bâtiment par le propriétaire actuel.

› pour chaque période de 2 ans supplémentaires (à partir de 1985), le capital investi réévalué est à diminuer de 2%: en 2020, 17 périodes de 2 ans sont révolues, donc une décote de 34% est à appliquer au capital investi réévalué, hors part terrain:

34% de 202.000 = 68.680 €

capital investi réévalué et décoté:

252.500 - 68.680 = 183.820 €

Si le bailleur n'a rien investi dans la maison depuis sa construction, le loyer mensuel maximal qu'il peut légalement demander au locataire est de:

183.820 : 240 = 765,92 €

N.B
Au cas où cette maison aurait été vendue - par exemple - en 2000 pour un montant de 300.000 euros, une décote de 2% devrait s'appliquer à partir de l'année 2002 tous les deux ans sur le montant réévalué des 300.000 euros.

Possibilité d'imputation des travaux d'entretien sur la décote

Une **exception** est prévue au principe de la décote: la décote peut être entièrement compensée si le bailleur prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien et/ou la réparation du logement.

La Loi de 2006 prévoit que le bailleur peut imputer les frais investis dans l'entretien ou les travaux de réparation du logement sur la décote. Ces frais investis sont également réévalués (voir modalités sous la section 3). Si les frais investis réévalués n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont déduits de la décote. Si les frais investis excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures (art. 3, paragraphe (3), alinéa 2, de la Loi de 2006).
A noter que seuls les frais d'entretien ou de réparation du logement peuvent être pris en compte lors du calcul de la décote. Les frais des travaux d'amélioration ne viennent en principe pas diminuer la décote, et vont rentrer directement dans le calcul du capital investi (voir section 2.5).

Partant, 3 situations peuvent se présenter:

CAS 01

Les frais d'entretien et de réparation sont du même montant que la décote (cette situation est plutôt théorique): dans un tel cas, la décote sera entièrement compensée par les travaux d'entretien et/ou de réparation réalisés dans le logement donné en location.

Exemple:
Le capital investi réévalué dans une maison construite en 1970 est de 252.500 euros, dont 50.500 euros pour la partie « **terrain** ».

Une décote de 34% est à appliquer au capital investi réévalué hors terrain, le montant total de la décote est donc de 68.680 euros (voir exemple de la section 4.1).

Le bailleur fait valoir qu'il a réalisé des travaux d'entretien et/ou de réparation de 68.680 euros (réévaluation comprise) depuis la date de construction de la maison. Aucune décote n'est donc à appliquer.

Dans ce cas, le loyer mensuel maximal s'élèvera à

$$\frac{(252.500 - (68.680 - 68.680)) \times 0,05}{12} = 1.052,08\,€$$

CAS 02

Les frais d'entretien et de réparation sont d'un montant inférieur à la décote : dans un tel cas, les frais d'entretien et/ou de réparation sont compensés avec la décote. Une partie seulement - et non l'intégralité - de la décote est à appliquer.

Exemple:
Le capital investi réévalué dans une maison construite en 1970 est de 252.500 euros, dont 50.500 euros pour la partie « terrain ».

Une décote de 34% est à appliquer au capital investi réévalué hors partie terrain, le montant total de la décote est donc de 68.680 euros (voir exemple de la section 4.1).

Le bailleur fait valoir qu'il a réalisé des travaux d'entretien et/ou de réparation de 50.000 euros (réévaluation comprise) depuis la date de construction de la maison. Une partie de la décote est donc à déduire, à hauteur de la différence entre le montant de la décote et le montant des travaux d'entretien ou de réparation.

Dans ce cas, le loyer mensuel maximal s'élèvera à

$$\frac{(252.500 - (68.680 - 50.000)) \times 0,05}{12} = 974,3\,€$$

CAS 03

Les frais d'entretien et de réparation sont d'un montant supérieur à la décote : dans un tel cas, aucune décote n'est à appliquer, et l'excédent des frais d'entretien et/ou de réparation du logement qui ont été réalisés seront reportés sur les décotes ultérieures.

Exemple :
Le capital investi réévalué dans une maison construite en 1970 est de 252.500 euros, dont 50.500 euros pour la partie « terrain ».
Une décote de 34% est à appliquer au capital investi réévalué hors partie terrain, le montant total de la décote est donc de 68.680 euros (voir exemple de la section 4.1).

Le bailleur fait valoir qu'il a réalisé des travaux d'entretien et/ou de réparation de 100.000 euros (réévaluation comprise) depuis la date de construction de la maison. Aucune décote n'est donc à déduire, et un montant de 100.000 - 68.680 = 31.320 euros pourra être reporté sur les décotes ultérieures.
Dans ce cas, le loyer mensuel maximal s'élèvera à

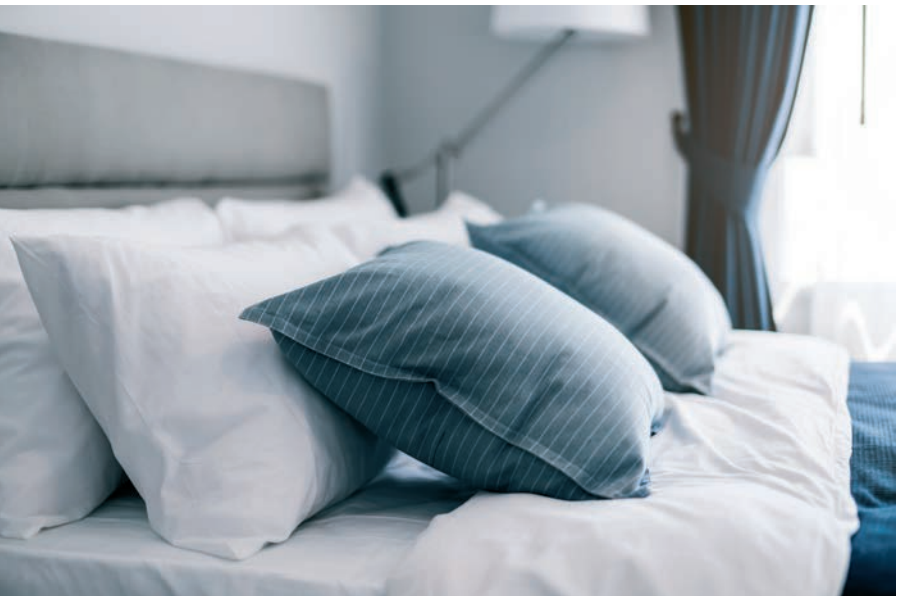
$$\frac{(252.500 - (68.680 - 68.680)) \times 0,05}{12} = 1.052,08\,€$$

5. Supplément de loyer : prise en consideration de la Valeur des meubles

Le bailleur a la possibilité de demander **un supplément de loyer** si le logement donné en location est meublé.

A l'heure actuelle, l'article 4 de la Loi de 2006 prévoit que le loyer d'un logement meublé ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer légal pour un logement non-meublé. Selon la volonté du législateur, il ne suffit certainement pas que le logement en question dispose simplement d'un lit, d'une table et d'une chaise pour que le bailleur puisse exiger jusqu'au double du loyer. Le supplément du loyer pour mobilier doit être déterminé **en fonction de la valeur du mobilier.**

Par conséquent, la Loi de 2006 exige que le loyer des logements meublés est fonction de la valeur du mobilier garnissant les lieux loués, et plus particulièrement de la quantité et de la qualité du mobilier en question.



« Le supplément du loyer pour mobilier doit être déterminé en fonction du capital investi dans les meubles. »

N.B. :
Le nouveau **projet de loi n°7642** actuellement en discussion à la Chambre des Députés prévoit ainsi de **supprimer le prédit article 4 de la Loi de 2006** et de préciser dans le texte que les frais de l'ameublement - qui ne dépassent pas une ancienneté de 10 ans - peuvent être pris en considération pour le calcul du montant total du loyer à payer par le locataire. A côté du loyer proprement dit, le bailleur pourra ainsi demander un supplément de loyer pour l'usage du mobilier garnissant le logement qu'il donne en location, mais dans des limites qui seront prochainement insérées - après adoption dudit projet de loi - dans la Loi de 2006.

Dans ce contexte, il est fortement **recommandé au bailleur de tenir un inventaire des meubles garnissant les lieux loués** afin de pouvoir justifier de la valeur des meubles, qui devrait être annexé au contrat de bail en question.

Le bailleur est censé établir le capital investi dans le mobilier sur base des documents et pièces qu'il a à sa disposition et qu'il fournit, car il est présumé disposer des éléments propres à établir le capital investi. Pour ce faire, il est également **recommandé au bailleur de conserver toutes les factures et autres preuves en relation avec l'acquisition des meubles** garnissant les lieux loués.

Il convient encore de préciser que la valeur d'une cuisine équipée peut être prise en considération pour la détermination du capital investi (voir section 2) et non pas pour la détermination du supplément du loyer en cas de location meublée.

« A côté du loyer proprement dit, le bailleur pourra demander un supplément de loyer pour l'usage du mobilier garnissant le logement qu'il donne en location »

6. Exemples de calcul

1. EXEMPLE 1 CONSTRUCTION D'UNE MAISON

Une maison a été construite en 1970 par le propriétaire-bailleur pour un prix total de 2,02 millions LUF (50.000 euros). Le prix du terrain n'étant pas détaillé dans l'acte, une quote-part de 20%, soit 10.000 euros est attribuée au terrain. Par simplification, nous considérons qu'il n'y a pas de frais accessoires à la construction de la maison.
En 2000, des travaux d'amélioration ont été réalisés par le bailleur pour un montant de 15.000 euros.

Le capital investi se compose donc des éléments suivants :
Prix des constructions (historique - 1970)
40.000 €
Prix du terrain (historique - 1970)
10.000 €
Travaux d'amélioration (2000)
15.000 €

La maison a été construite en 1970 par le propriétaire. Le coefficient de réévaluation de l'année 1970 est de 5,05.
Pour réévaluer la valeur historique du terrain et des constructions, il faut multiplier le capital investi par ce coefficient de 5,05. Le capital investi réévalué pour la maison et le terrain est donc de
50.000 x 5,05 = 252.500 €
De façon analogue, le coefficient de réévaluation pour les travaux d'améliorations réalisés en 2000 est de 1,40.
Le capital investi réévalué relatif au travaux d'améliorations est donc de
15.000 x 1,40 = 21.000 €
Le capital investi réévalué se compose de ces deux éléments, soit **273.500 €**

La maison a plus de 15 ans d'ancienneté depuis la date de construction en 1970. Il convient donc d'appliquer une décote.
La décote s'applique à partir de 15 ans après la construction de la maison, soit à partir de 1985. Pour chaque période de 2 ans supplémentaires, le capital investi est à diminuer de 2%. En 2020, 17 périodes de 2 ans sont révolues depuis 1985, une décote de 34% est donc à appliquer. La part terrain ne subit pas de perte de valeur relatif à l'usure, et est donc exclue du calcul de la décote.

Le capital investi réévalué (hors terrain) à prendre en compte pour la décote est de
(40.000 x 5,05) + (15.000 x 1,40) = 223.000 €

Il en découle une décote de
34% de 223.000 = 75.820 €

Le capital investi réévalué et décoté est de
273.500 – 75.820 = 197.680 €

Sur cette base et dans le cas où le bailleur n'aurait pas fait de travaux de réparation et/ou d'entretien pouvant être imputés sur la décote, le loyer mensuel maximal que le bailleur peut légalement demander au locataire est de:
(197.680 x 0.05) / 12 = 823,67 €

Capital investi au moment de la construction / de l'acquisition	
Valeur du terrain connue	**Non**
Part du terrain	**10.000,00 €**
Prix de construction ou d'acquisition (terrain compris)	**50.000,00 €**
Frais accessoires :	
Frais d'architectes, ingénieurs et autres conseils	**- €**
Frais de notaire + enregistrement (part terrain)	**- €**
Frais de notaire + enregistrement (part construction)	**- €**
Frais financiers (intérêts)	**- €**
Capital investi relatif à la construction / l'acquisition :	**50.000,00 €**
Année de construction	**1970**
Année d'acquisition	
Coefficient de réévalution	**5,05**
Capital investi réévalué relatif à la construction / l'acquisition	**252.500,00 €**
Années à prendre en considération pour décote	**35**
Période de deux années révolues	**17**
Taux de décote à appliquer	**34%**
Décote relative à la construction / l'acquisition (hors part terrain)	**-68.680,00 €**

Travaux d'amélioration	
Travaux d'amélioration	**15.000,00 €**
Année de réalisation	**2000**
Coefficient de réévalution	**1,4**
Travaux d'amélioration réévalués	**21.000,00 €**
Capital investi réévalué relatif aux travaux d'amélioration	**21.000,00 €**
Taux de décote à appliquer	**34%**
Décote relative aux travaux d'amélioration	**-7.140,00 €**

Travaux d'entretien et de réparation	
Travaux d'entretien et de réparation réévalués	**- €**

Total capital investi réévalué	**273.500,00 €**
dont: capital investi relatif à la part terrain	**50.500,00 €**
dont: capital investi hors part terrain	**223.000,00 €**

Décote (déduction faite des travaux d'entretien et de réparation réév.)	**-75.820,00 €**

Montant du capital investi réévalué et décoté	**197.680,00 €**
Loyer mensuel maximal légal	**823,67 €**

1. EXEMPLE 2 ACQUISITION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

Une maison a été construite en 1970 pour un prix total de 2,02 millions LUF (50.000 euros) et le nouveau propriétaire-bailleur l'a achetée en 2000 pour un prix de 380.000 euros.
Durant l'année de l'acquisition (2000), des travaux d'amélioration ont été réalisés par le nouveau propriétaire-bailleur dans ledit logement, pour un montant de 15.000 euros.
Les frais d'enregistrement, de transcription et les honoraires du notaire s'élèvent à 28.000 euros, dont 5.600 euros sont à attribuer au terrain.

Dans le cadre de l'acquisition d'un logement existant, le prix indiqué dans l'acte d'acquisition et les frais de l'acte, (y compris les droits d'enregistrement et de transcription) sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.
Etant donné que le prix du terrain n'est pas renseigné dans l'acte de vente, on part de l'hypothèse que le prix du terrain équivaut à 20 % du prix d'acquisition, à savoir à 76.000 euros.
Prix d'acquisition (2000)
380.000 €, dont 76.000€ relatif à la part terrain
Frais accessoires (2000)
28.000 euros, dont 5.600 € relatifs à la part « terrain »
Travaux d'amélioration (2000)
15.000 €

Pour l'année de l'acquisition (2000), le capital investi, réévalué et décoté correspond donc à
380.000
+ 28.000
= 408.000 €
pour la partie acquisition et 15.000 € pour les travaux d'amélioration, soit 423.000 € en total.

Le coefficient de réévaluation de l'année 2000 est de 1,40. Le capital investi réévalué est de 408.000 x 1,4 = 571.200 € pour la partie acquisition, et 15.000 x 1,4 = 21.000 € pour les travaux d'amélioration, soit 592.200 € en total.

Or la maison a plus de 15 ans d'ancienneté depuis sa construction en 1970. La décote est applicable à partir de 15 ans après la construction de la maison, soit depuis 1985. La construction ayant plus que 15 ans, une décôte est à appliquer.
Or, comme le bien immobilier a été l'objet d'une transaction en 2000, la décote est calculée en fonction de la date et du montant repris dans l'acte de vente. En 2020, 10 périodes de 2 ans sont révolues depuis la date de la dernière transaction.
Pour chaque période de 2 ans supplémentaires, le capital investi hors part terrain est à diminuer de 2%, une décote de 20% est donc à appliquer sur le capital investi.

Capital investi (hors partie « terrain ») réévalué
592.200 – (76.000 + 5.600) x 1,4 = 477.960 €
Décote:
20% de 477.960 = 95.592 €

Le capital investi réévalué et décoté est donc:
592.200 – 95.592 = 496.608 €
Dans le cas où le propriétaire-bailleur n'aurait pas fait de travaux de réparation et/ou d'entretien pouvant s'imputer sur la décote, le loyer mensuel maximal que le bailleur peut légalement demander au locataire est de:
(496.608 x 0.05) / 12 = 2.069,20 €

Capital investi au moment de la construction / de l'acquisition	
Valeur du terrain connue	**Non**
Part du terrain	**76.000,00 €**
Prix de construction ou d'acquisition (terrain compris)	**380.000,00 €**
Frais accessoires :	
Frais d'architectes, ingénieurs et autres conseils	**- €**
Frais de notaire + enregistrement (part terrain)	**5.600,00 €**
Frais de notaire + enregistrement (part construction)	**22.400,00 €**
Frais financiers (intérêts)	**- €**
Capital investi relatif à la construction / l'acquisition :	**408.000,00 €**
Année de construction	**1970**
Année d'acquisition	**2000**
Coefficient de réévalution	**1,4**
Capital investi réévalué relatif à la construction / l'acquisition	**571.200,00 €**
Années à prendre en considération pour décote	**20**
Période de deux années révolues	**10**
Taux de décote à appliquer	**20%**
Décote relative à la construction / l'acquisition (hors part terrain)	**-91.392,00 €**

Travaux d'amélioration	
Travaux d'amélioration	**15.000,00 €**
Année de réalisation	**2000**
Coefficient de réévalution	**1,4**
Travaux d'amélioration réévalués	**21.000,00 €**
Capital investi réévalué relatif aux travaux d'amélioration	**21.000,00 €**
Taux de décote à appliquer	**20%**
Décote relative aux travaux d'amélioration	**-4.200,00 €**

Travaux d'entretien et de réparation	
Travaux d'entretien et de réparation réévalués	**- €**

Total capital investi réévalué	**592.200,00 €**
dont: capital investi relatif à la part terrain	**114.240,00 €**
dont: capital investi hors part terrain	**477.960,00 €**

Décote (déduction faite des travaux d'entretien et de réparation réév.)	**-95.592,00 €**

Montant du capital investi réévalué et décoté	**496.608,00 €**
Loyer mensuel maximal légal	**2.069,20 €**

logement.lu

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Ministere du logement
4, Place de l'Europe
Bâtiment Alcide de Gasperi
L-1499 Luxembourg

Pour plus de détails voir:
logement.lu rubrique locataire-bail à loyer

Les informations contenues dans la présente brochure concernant le plafond légal du loyer ne sont pas exhaustives, mais constituent un résumé des points principaux à prendre en considération. En cas de divergences entre les informations de la présente brochure et la législation applicable en matière de bail à loyer, les textes légaux publiés au Journal Officiel (Mémorial A) font toujours foi.