



BAIL A LOYER - Réforme

Présentation des
amendements majeurs
au projet de loi n°7642



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

1

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 (7%), avec les niveaux de vie les plus bas, dépensent > 40% de leur revenu pour se loger

2

La refonte du bail à loyer



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

➤ Objectifs principaux de la réforme:

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

3

3

Les éléments clefs



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

4



1. Nouveautés lors de la conclusion du bail

5

5

Nouveautés lors de la conclusion du bail



★ Le **bail** devra être rédigé **par écrit!** *pour baux futurs*
=> 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)

6

6

Nouveautés lors de la conclusion du bail



★ Mentions **obligatoires** du bail écrit:

- 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**;

7

7

Nouveautés lors de la conclusion du bail



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

- ★ mention que le loyer demandé par le bailleur **respecte le plafond légal** du loyer
- ★ indication de la possibilité pour les parties de saisir la **commission des loyers** en cas de litige sur le loyer

8

8



2. Nouveautés en cours de bail

9

9

Nouveautés en cours de bail



- Adaptation du loyer au max tous les 2 ans
 - si hausse > 10%: la règle des « tiers annuels » 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

10



3. Nouveautés en fin du bail

11

11

Nouveautés en fin de bail



- **Récupération de la garantie locative**
=> nouvelle procédure - avec délais fixes
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



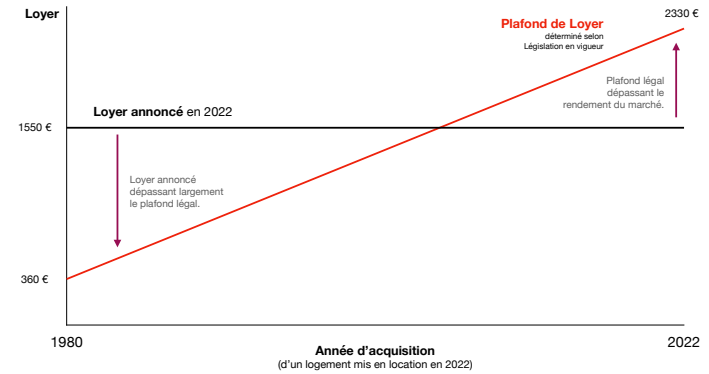
4. Révision du plafond légal des loyers



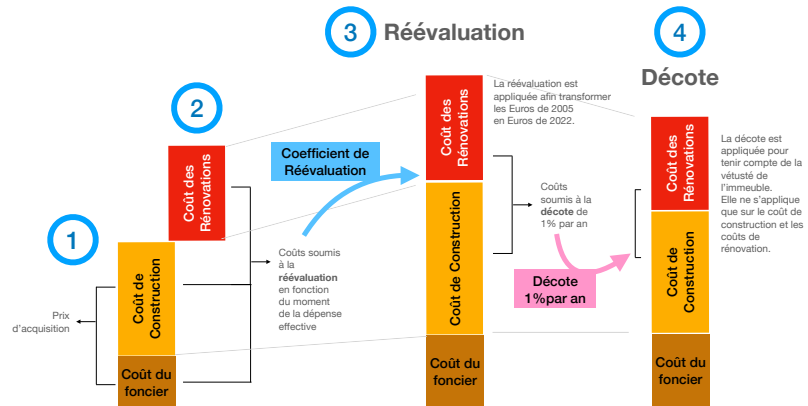
Problème du Plafond en vigueur



Plafond du Loyer en 2022 pour un bien dans le canton d'Esch-sur-Alzette en fonction de son année d'acquisition



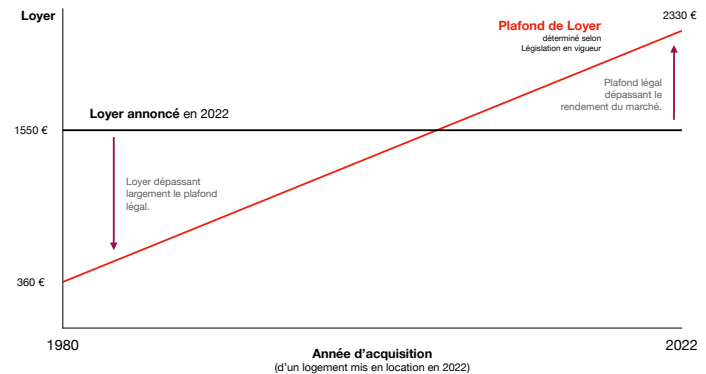
Principe général du Plafond des loyers



Problème du Plafond en vigueur



Plafond du Loyer en 2022 pour un bien dans le canton d'Esch-sur-Alzette en fonction de son année d'acquisition

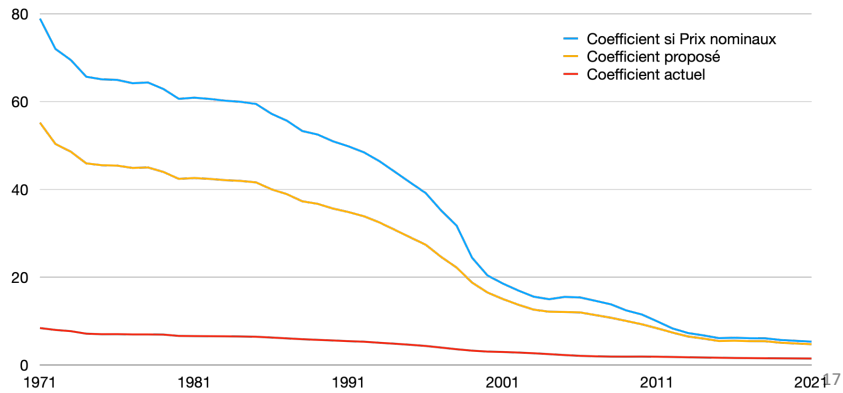


Problème du Plafond en vigueur



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Différents Coefficients de réévaluation du Capital investi



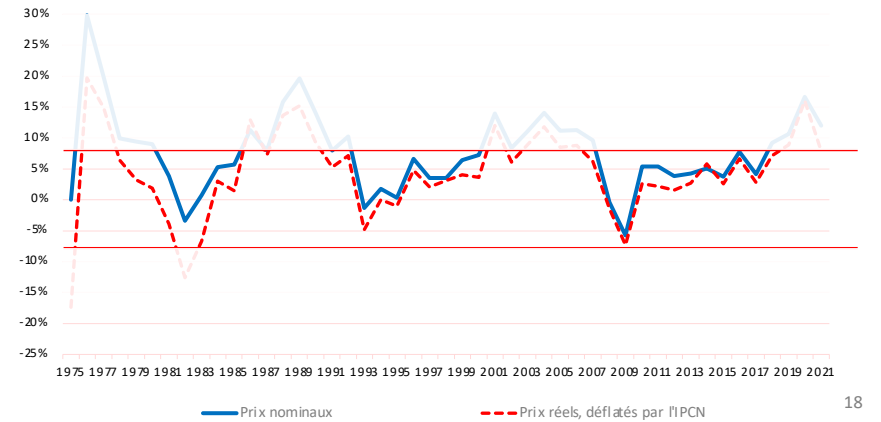
17

Fixation d'un Coefficient de réévaluation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Taux de variation annuel des indices des prix de l'immobilier résidentiel (1975-2021)

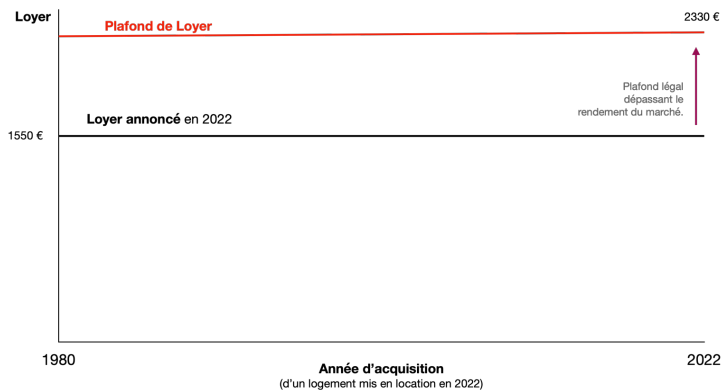


18

Plafond de 5% trop élevé



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



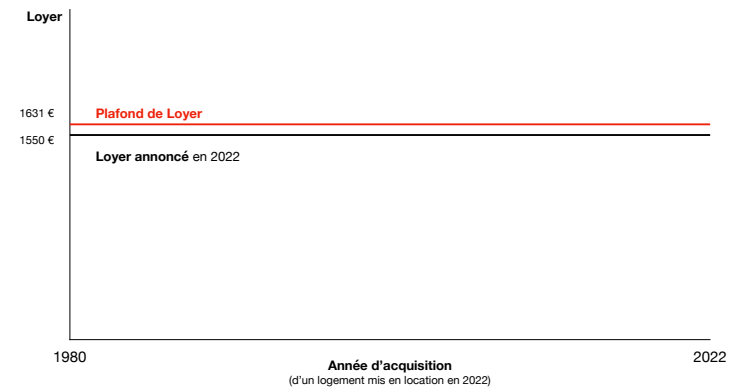
19

19

Plafond ajusté à 3,5%



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



20

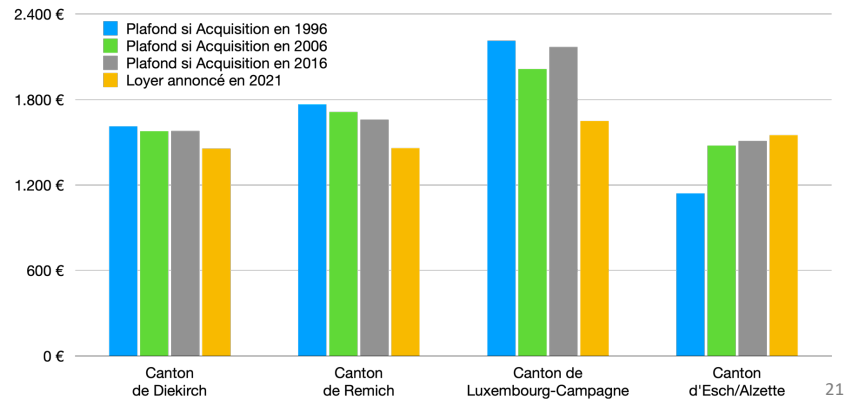
20

Quelques exemples



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Exemples pour un appartement type construit en 1986 de 80 mc



21

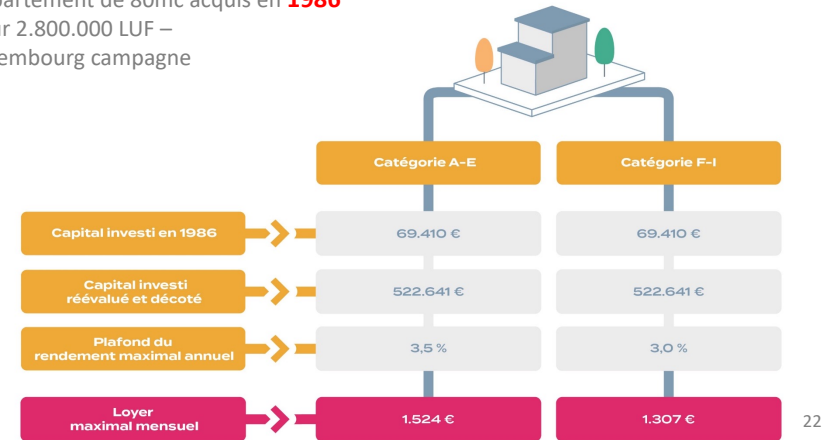
21

Quelques exemples



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Appartement de 80mc acquis en **1986**
pour 2.800.000 LUF –
Luxembourg campagne



22

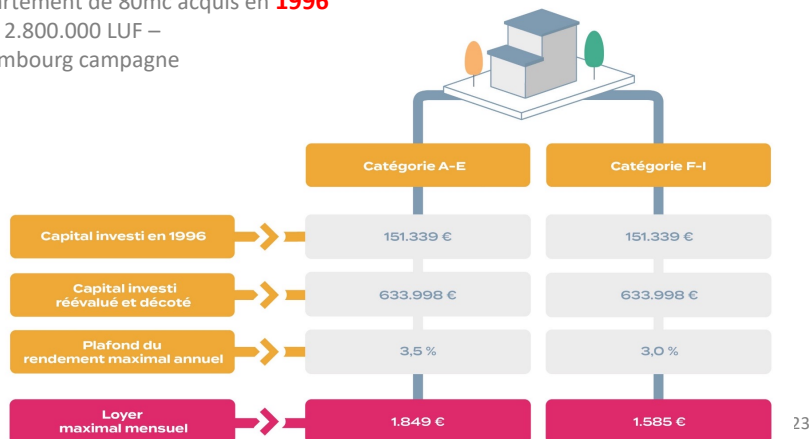
22

Quelques exemples



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Appartement de 80mc acquis en **1996**
pour 2.800.000 LUF –
Luxembourg campagne



23

23

Modifications apportées au Plafond légal



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- 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:
 - **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 **2 ans** d'existence du logement

24

24

Modifications apportées au Plafond légal



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- 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

25

4.1 Transparence du Plafond légal des loyers



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

26

26

Transparence du Plafond des Loyers



LE GOUVERNEMENT
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

27

5. Précisions concernant la Colocation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

28

28



- 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

5. Précisions pour « Chambres meublées »



- 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



Refonte du Bail à Loyer

Merci pour votre attention

