



CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2021-2022

TL/CE

P.V. LOG 19

## Commission du Logement

### Procès-verbal de la réunion du 6 octobre 2022

**La réunion a eu lieu par visioconférence**

#### Ordre du jour :

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 21 avril 2022
2. 7642 Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil  
- Présentation d'une série d'amendements gouvernementaux

\*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen remplaçant M. François Benoy, Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Jessie Thill

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

M. Jérôme Krier, M. Mike Mathias, M. Julien Zebrowsky, du Ministère du Logement

M. Nico Fehlen, Assistant parlementaire Déi Gréng

M. Tun Loutsch, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. François Benoy, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

\*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

\*

1. **Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 21 avril 2022**

La commission parlementaire approuve le procès-verbal susmentionné.

## **2. 7642    Projet de loi modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

Madame Semiray Ahmedova (déi gréng), présidente de la commission parlementaire, informe l'assemblée que le ministre du Logement a élaboré une série d'amendements gouvernementaux suite à l'avis du Conseil d'Etat du 11 mai 2021 et suite aux travaux en vue d'une réforme du plafond du loyer légal prévu par l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation qu'il entend déposer d'ici peu. La réunion du 6 octobre sera donc consacrée à une présentation de ces amendements (cf. présentation PowerPoint en annexe) afin que les membres de la commission parlementaire puissent avoir un aperçu des modifications envisagées par Monsieur le Ministre et poser leurs premières questions à ce sujet.

Un représentant du ministère explique que la situation actuelle des locataires se caractérise par une offre de logements abordables insuffisante et une forte hausse des loyers au marché privé. C'est la raison pour laquelle 18.000 ménages (7%) dépensent plus de 40% de leur revenu pour se loger. En fait, souvent, la location de chambres meublées (lux. Cafészëmmeren) se fait à des prix excessifs.

Les objectifs principaux de la réforme du bail à loyer sont une meilleure protection des locataires, la refonte complète du plafond légal du loyer et l'introduction de précisions concernant la colocation.

### Nouveautés lors de la conclusion du bail

Contrairement au cadre légal en vigueur, les amendements gouvernementaux prévoient que les baux à loyer futurs doivent tous être rédigés par écrit. Un bail oral sera donc interdit.

En outre, les amendements gouvernementaux prévoient que la commission d'agence est à partager entre le locataire et le bailleur, qui paient chacun la moitié des frais d'agence.

De même, la garantie locative est limitée à 2 mois de loyer (et non plus 3 mois), ce qui fait que le locataire ne doit plus avancer 5 mois de loyer lors de la signature du bail (1<sup>er</sup> loyer, 1 mois pour les frais d'agence et 3 mois de garantie locative) mais que ses coûts initiaux se limitent à 3,5 mois de loyer.

En ce qui concerne le bail écrit, celui-ci doit obligatoirement contenir les mentions suivantes :

- le montant du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement, respectivement dans la chambre. (Le propriétaire ne doit pas fournir de preuve ou explications concernant le montant indiqué lors de la signature du bail. Toutefois, en cas de litige, il doit fournir telle preuve à la commission de loyers) ;
- 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 ;
- 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.

Afin de faciliter la vie des gens, le ministère du Logement va élaborer des modèles de contrats de bail à loyer qu'il mettra à la disposition du public.

### Nouveautés en cours de bail

Le cadre légal actuel ne permet une adaptation du loyer que tous les deux ans. De même, en cas d'une augmentation de plus de 10% du loyer, le locataire peut saisir la Commission des loyers de sa commune en vue d'un échelonnement de l'augmentation du loyer sur une période de trois ans.

Les amendements gouvernementaux prévoient que lorsque la hausse du loyer dépasse les 10%, la règle des « tiers annuels » susmentionnée s'appliquera automatiquement, c'est-à-dire le locataire disposera de 2 ans avant de devoir payer le montant total de la hausse du loyer.

Cette modification s'explique par un grand nombre de cas où les propriétaires ont augmenté le loyer de manière significative, empêchant ainsi les locataires de pouvoir encore payer leur loyer.

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

### Nouveautés en fin de bail

Les amendements gouvernementaux ne visent pas les articles qui traitent la fin de bail. Toutefois, le projet de loi 7642 prévoit une série de changements par rapport aux dispositions en vigueur.

Ainsi, la loi en projet prévoit une nouvelle procédure relative à la restitution de la garantie locative. Cette procédure introduira des délais fixes, précisés par rapport à la refonte initiale.

La moitié de la garantie doit être restituée endéans 1 mois si lors de l'état des lieux, aucun dégât n'a été constaté (donc en cas d'absence de revendication justifiée du bailleur).

Les autres 50% de la garantie locative sont à restituer endéans le mois qui suit la réception des décomptes relatifs aux charges (sinon la loi prévoit une sanction).

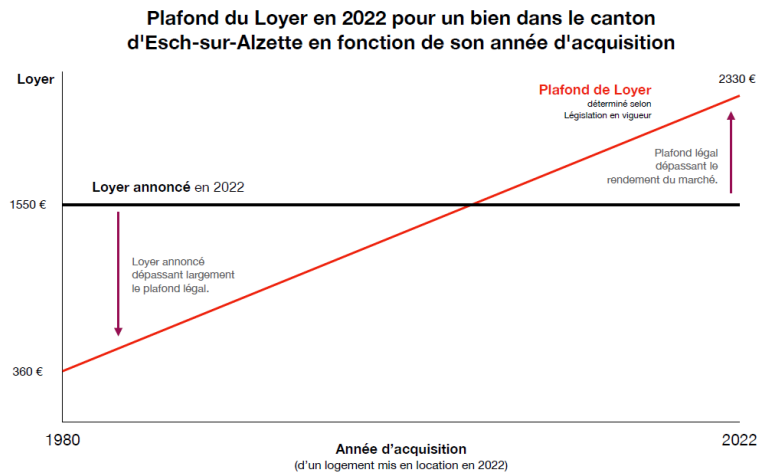
### Révision du plafond légal des loyers

Le problème du plafond légal actuel est d'abord le fait que ce plafond n'est pas appliqué. Ceci s'explique d'un côté par le fait que beaucoup de propriétaires ont des difficultés pour calculer le plafond exact à appliquer, et d'un autre côté parce que le locataire ne dispose pas de moyens pour vérifier si le plafond légal est respecté.

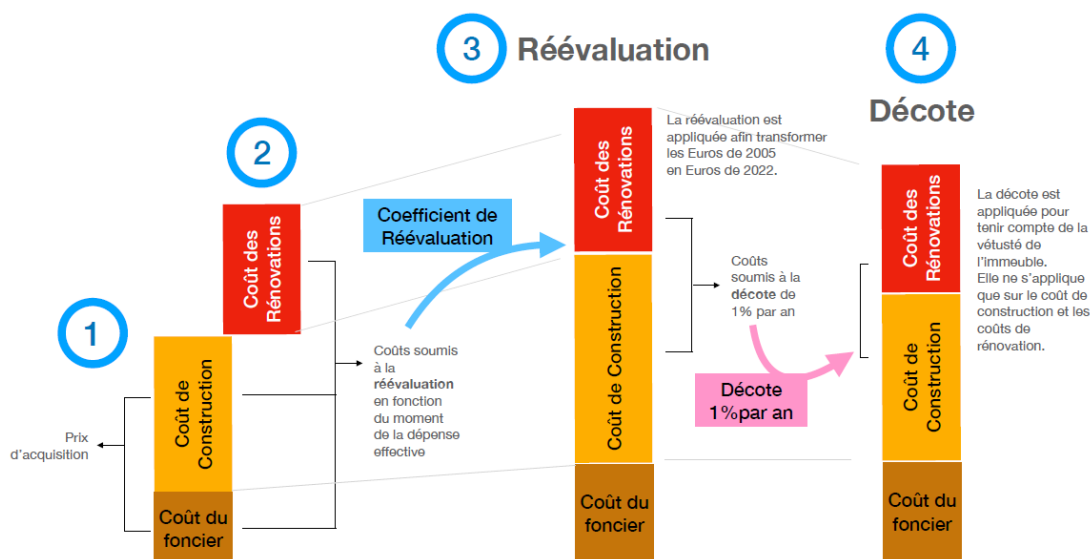
De même, en ce qui concerne des immeubles anciens, il est à noter que la loi prévoit des montants maximaux qui s'écartent fortement des prix actuels du marché.

Cette représentation graphique représente le plafond du loyer en 2022 pour un bien dans le canton d'Esch-sur-Alzette en fonction de son année d'acquisition (en appliquant le plafond des 5% du capital investi).

Pourvu que l'appartement soit acquis en 1980, le plafond du loyer se résume donc à 360 euros. Au cas où l'appartement fut acquis en 2022, le plafond s'élève à 2330 euros pendant que le marché prévoit un loyer de 1550 euros pour cet appartement.



Dans le premier cas, le loyer dépasse largement le plafond légal, pendant que dans le deuxième cas, le plafond légal dépasse le rendement du marché.

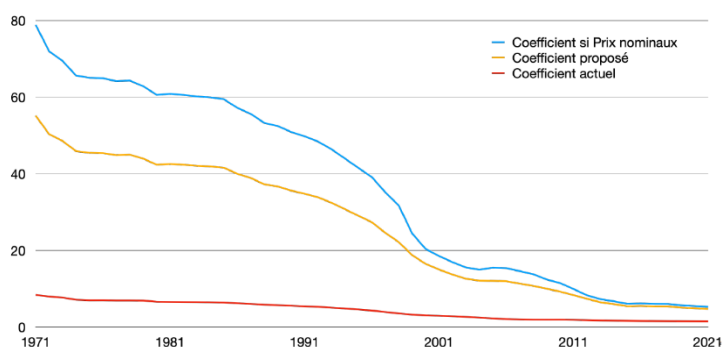


Le graphe ci-dessus illustre le mode de calcul pour calculer le plafond légal :

1. Le prix d'acquisition se compose du prix du terrain – le coût du foncier constitue actuellement 20% du prix d'acquisition (les amendements gouvernementaux prévoient de revoir ce pourcentage par la hausse pour arriver à 25% du prix d'acquisition) – et du coût de la construction.
2. S'ajoute au prix d'acquisition tout coût des rénovations.
3. Le total des coûts du foncier, de construction et des rénovations est soumis à la réévaluation en fonction du moment de la dépense effective (prise en compte de l'évolution des prix).
4. Les coûts réévalués sont soumis à une décote (1% par an), qui est appliquée pour tenir compte de la vétusté de l'immeuble. Elle ne s'applique que sur le coût de construction et les coûts de rénovation.

Cette représentation graphique présente en bleu le coefficient qui s'oriente à l'évolution des prix du marché, en rouge le coefficient comme il est prévu par la législation actuelle et en jaune le coefficient proposé par les amendements gouvernementaux.

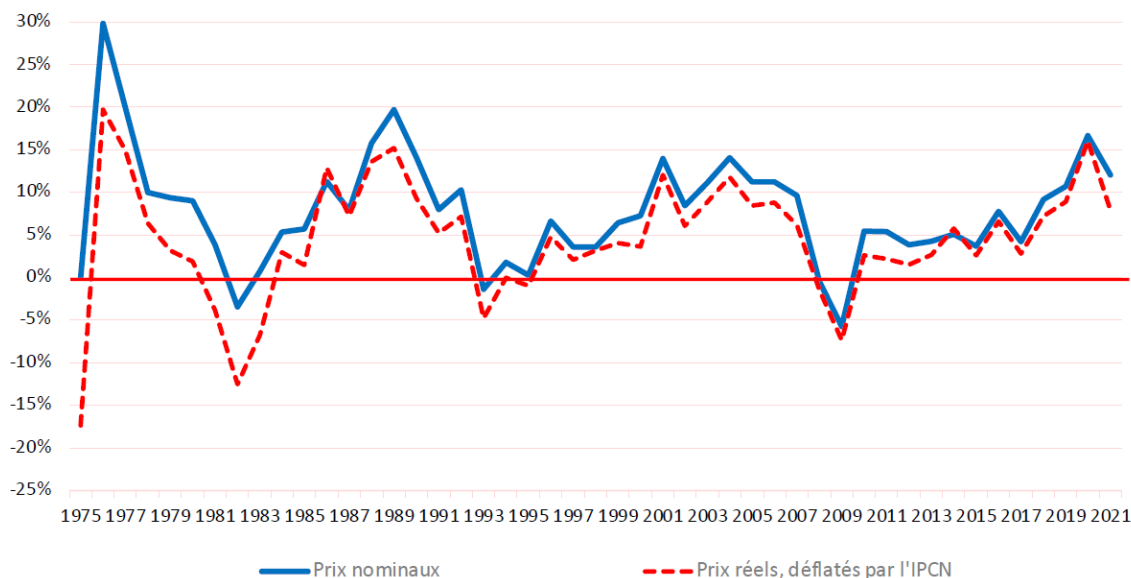
Différents Coefficients de réévaluation du Capital investi



Pendant que le coefficient actuel prévoit un capital investi qui ne représente pas la réalité du marché, le coefficient qui s'oriente à l'évolution du prix de marché vise un montant qui diffère beaucoup du capital réellement investi. C'est pourquoi le ministère du Logement a demandé au LISER de calculer un nouveau coefficient.

Ce nouveau coefficient vise à élaborer un plafond raisonnable, indépendant de la date d'acquisition d'un immeuble, qui prend en compte le coût des rénovations et qui empêche des hausses de loyer excessives.

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

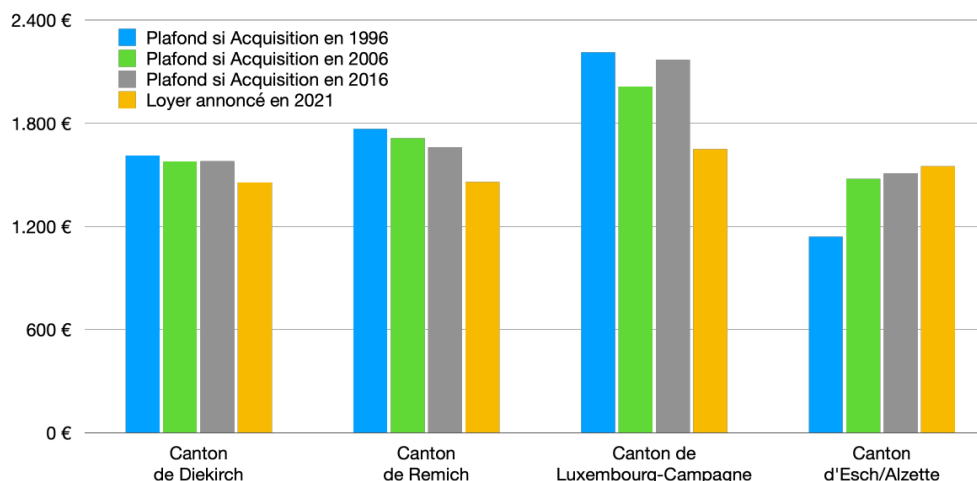


Afin de déterminer un coefficient approprié, le LISER a calculé la hausse annuelle des prix de l'immobilier sur les 40 dernières années. Le graphique ci-dessus illustre en bleu le taux de variation annuel des indices des prix nominaux de l'immobilier résidentiel et en rouge celui des prix réels (déflatés par l'indice des prix à la consommation nationale).

Dans l'objectif d'exclure du calcul du coefficient toutes les augmentations de prix exorbitantes, il fut décidé que l'évolution de ces prix à considérer lors du calcul du coefficient, ne puisse être ni inférieure à -9% ni supérieure à +9%.

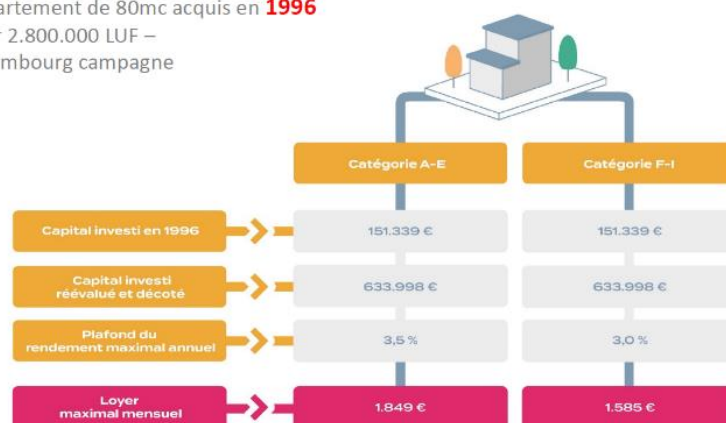
Ainsi, le coefficient permet le calcul cohérent du capital investi. De cette manière, on évite par exemple le cas de figure de deux appartements comparables qui se trouvent dans le même immeuble mais qui présentent un grand écart concernant le loyer qui peut être demandé.

Pour éviter de fixer un plafond trop élevé, il fut décidé d'ajuster le plafond de 5% à 3.5%. Sachant que le taux de rendement brut se trouve actuellement ente 2,5 et 3,5%, le plafond proposé correspond aux réalités du marché. D'un côté, ce plafond tient compte de l'augmentation réelle des prix des logements anciens et de l'autre côté des prix des logements achetés récemment.

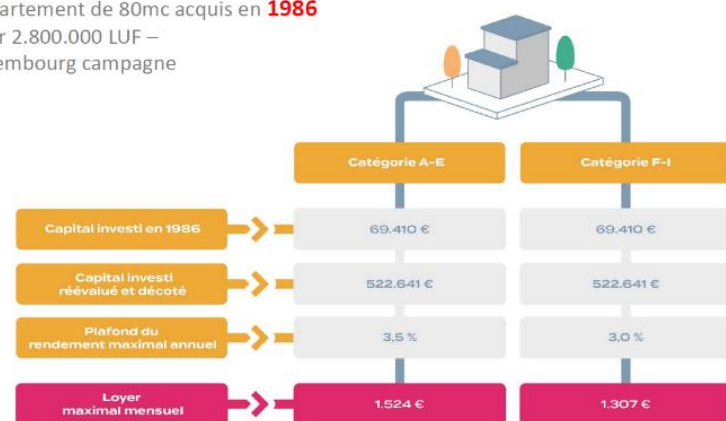


La représentation graphique ci-dessus donne des exemples de l'évolution des loyers par canton pour un appartement type construit en 1986 (et qui fut rénové régulièrement) de 80 mètres carrés (il a été décidé de prendre les cantons et non les communes comme référence car ce n'est que récemment que l'on a commencé à relever les prix des logements par commune). On peut constater que pour trois des quatre cantons représentés, le loyer annoncé moyen se trouve en dessous du plafond.

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



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



Lorsqu'un logement dispose d'un passeport énergétique qui fait preuve d'une mauvaise performance énergétique, le plafond est ajusté de 3,5% à 3%, ce qui tient également compte du fait que les charges sont beaucoup plus élevées que pour d'autres logements.

Monsieur le Ministre résume les modifications apportées au plafond légal. Comme évoqué, le capital investi est réévalué de façon plus cohérente avec l'évolution du marché immobilier en se basant sur des nouveaux coefficients. Parallèlement, 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. De cette manière, celui-ci se limite à 3,5% du capital investi réévalué et décoté pour les logements des catégories énergétiques de A+, A, B, C, D et E, et à 3% pour les logements dits « passoires énergétiques », donc les catégories F, G, H ou I.

En outre, le capital investi sera décoté de 1% par an pour vétusté après 2 ans d'existence du logement.

Le capital investi est déterminé au moment de la création du logement, si le bien appartient à son propriétaire initial.

En cas de cession non gratuite (p.ex. vente), le capital est refixé lors de l'acte.

En cas d'acquisition à titre gratuit (succession), 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) si la déclaration de succession ne contient aucune valeur.

Les amendements gouvernementaux visent la transparence du plafond légal des loyers. C'est la raison pour laquelle les nouvelles dispositions obligent le propriétaire à déterminer le capital investi dans l'objet loué. Le capital investi est réévalué et décoté selon les nouvelles dispositions légales, soit sur base de pièces justificatives, soit par une expertise (à charge du propriétaire). Le capital investi doit être mentionné dans contrat de bail qui doit être rédigé par écrit.

#### Précisions concernant la colocation

Outre les modifications susmentionnées, les amendements gouvernementaux prévoient aussi des changements au niveau des dispositions relatives à la colocation.

Les dispositions sur la colocation auront un caractère impératif.

Une autre nouvelle disposition prévoit par exemple que l'élaboration d'un état des lieux devient obligatoire.

De même, les règles et démarches en cas de départ anticipé d'un colocataire sont précisés, ainsi la personne qui quitte la colocation doit par exemple lancer les premières démarches pour trouver un remplaçant.

Les amendements prévoient aussi la possibilité d'un régime de la colocation dans le cas où le bailleur habite également dans le logement mis en location. Il faut savoir que jusqu'à maintenant tel cas de figure se trouvait face à un vide juridique.

#### Précisions pour « Chambres meublées »

Monsieur le Ministre note que les « chambres meublées » constituent l'un des principaux soucis du marché du logement, vu qu'elles font souvent preuve d'abus.

Le projet de texte fut amendé afin que le propriétaire soit obligé de déterminer et d'indiquer le capital investi et de proposer un contrat de bail écrit incluant des mentions obligatoires comme par exemple les charges et des autres services fournis séparément du loyer.

Le loyer sera plafonné à 3,5 % (respectivement 3%) du capital investi, c'est-à-dire que l'ensemble des loyers des chambres ne peut pas dépasser 3,5% du capital investi.

Outre les nouveaux amendements, le projet de loi prévoit aussi un plafond du supplément de loyer pour meubles et des facilités 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.

### **Echange de vues**

Madame Semiray Ahmedova supporte la proposition de Monsieur le Ministre d'analyser plus d'exemples concernant la révision du plafond légal des loyers afin que les membres de la commission parlementaire puissent avoir une meilleure idée des modifications législatives envisagées.

Au sujet d'une question de Madame Jessie Thill (déi gréng) qui vise le calcul du coût du foncier, un représentant du ministère indique que la formule selon laquelle le coût du foncier constitue 20% (25% si le projet de texte est adopté) du prix d'acquisition ne s'applique qu'au cas où il n'est plus possible de différer entre le coût de construction et le coût du terrain ce qui est souvent le cas dans le cadre de l'acquisition d'un logement existant vu que le prix du terrain n'est pas mentionné séparément dans l'acte d'acquisition. Dans un tel cas, le coût du foncier peut être fixé forfaitairement à 20% du prix d'acquisition.

La séparation des deux postes de coûts est importante parce que le coût du foncier n'est pas soumis à la décote annuelle d'un pourcent, sachant qu'un terrain ne connaît pas de vétusté.

Monsieur le Ministre informe l'assemblée que la hausse envisagée du pourcentage du coût du foncier dans le calcul du capital s'explique par le fait que le prix du terrain est l'un des principaux facteurs de coût du logement au Luxembourg, ce qui explique pourquoi sa part dans le prix total a été augmentée.

Se rapportant à une autre question de Madame Jessie Thill concernant les pièces justificatives pour calculer le capital investi, un représentant du ministère explique que les pièces justificatives pour calculer le capital investi se composent de toutes les factures et autres preuves nécessaires à la détermination du capital investi. Il attire l'attention des membres de la commission parlementaire sur le fait que le ministère a publié sur son site Internet « logement.lu » une brochure qui explique comment déterminer le capital investi dans un logement mis en location<sup>1</sup>.

Si le bailleur a lui-même construit le logement, le capital investi se compose entre autres du prix du terrain, du prix des constructions (construction initiale du logement, les investissements dans les dépendances du logement) et des frais divers (les frais d'architectes, d'entrepreneur, de notaire, d'enregistrement, etc.).

---

<sup>1</sup> <https://logement.public.lu/dam-assets/documents/publications/bail/Brochure-capital-investi-Calcul-du-plafond-legal-du-loyer.pdf>



Lors de l'acquisition d'un logement existant, le capital investi se compose des frais d'acquisition et des frais divers comme les frais de notaire, d'enregistrement ou de transcription. S'ajoutent aux dépenses susmentionnées tous les investissements qui visent des travaux de réparation et d'amélioration.

Se référant à une intervention de la part de Madame Jessie Thill qui se pose aussi des questions concernant le calcul du capital investi lorsque le bailleur se partage un logement avec son locataire, un représentant du ministère informe l'assemblée que dans un tel cas, le bailleur doit adopter le loyer de ses colocataires au prorata de leur occupation – c'est-à-dire de manière à ce qu'ils ne paient un loyer que pour les locaux qu'ils utilisent. Au cas où il s'agit d'une colocation de deux personnes qui se partagent de manière égale l'immeuble, le loyer du colocataire ne peut pas dépasser 50% du plafond légal.

Monsieur Marc Lies (CSV) regrette que les membres de la commission parlementaire n'aient reçu la présentation que peu de temps avant le début de la réunion, ce qui ne leur a pas donné suffisamment de temps pour analyser en profondeur les différents points.

En réponse, Madame la Présidente de la commission parlementaire note que le Conseil de gouvernement n'a approuvé les amendements que hier et que cette réunion visait d'informer les membres de la commission le plus vite possible des changements envisagés. Toutefois, le projet de loi figurera sur l'ordre du jour d'autres réunions, durant lesquelles les membres de la commission parlementaire peuvent poser des questions supplémentaires.

Monsieur Marc Lies se montre à première vue irrité par rapport aux propositions légales présentées en remarquant que les modifications proposées représentent une intervention massive sur le marché du logement.

L'orateur constate que le texte de loi prévoit un plafonnement des loyers. C'est la raison pour laquelle il faut analyser le modèle de calcul du capital investi en détail – ce qui n'était pas possible en avance – et faire des calculs afin de pouvoir déterminer l'effet du nouveau mode de calcul.

En outre, l'orateur salue le fait que le LISER a réalisé des études sur le marché locatif luxembourgeois et constate que telles études sont intéressantes et importantes. De même, Monsieur le Député soutient l'appel à plus de transparence sur le marché locatif.

Toutefois, Monsieur Lies note que même après la présentation, il se pose encore beaucoup de questions et il lui manque des explications sur de nombreux points comme par exemple sur le calcul du capital investi lorsqu'il s'agit d'un immeuble qui a changé à plusieurs reprises de propriétaire.

Monsieur le Député se montre critique envers le projet de plafonnement des loyers et son impact sur le capital investi. En résumé, il est, à première vue, sceptique vis-à-vis du texte présenté.

Suite à l'intervention de Monsieur le Député, Monsieur le Ministre note que même s'il s'agit d'un plafonnement des prix, la disposition proposée n'empêche que les investissements faites par un bailleur génèrent des bénéfices.

L'orateur donne à considérer que le plafonnement des loyers n'est pas un élément nouveau, mais qu'il fait partie du cadre légal en vigueur. De cette manière, *la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer* ainsi que *la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil* prévoyaient déjà un plafond légal.

Cependant l'orateur remarque que, bien qu'il y ait eu cette base légale, elle n'a pas été appliquée dans la plupart des cas. De même, il fait référence à une récente décision du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg dans une affaire<sup>2</sup> dans laquelle un locataire a plaidé pour une diminution de loyer en se basant sur la loi de 2006 qui limite théoriquement le revenu annuel du bailleur à 5% du capital investi pour illustrer la nécessité d'une adaptation du cadre législatif en vigueur.

Les seuls changements introduits par les amendements gouvernementaux sont une meilleure définition de la composition du capital investi (dont la base de calcul était jusqu'à présent assez vague) et le coefficient révisé, qui a été recalculé pour refléter la réalité du marché tout en évitant les excès. L'orateur souligne que ce coefficient est fondé sur une base scientifique et a été élaboré par le LISER.

Finalement, Monsieur le Ministre rappelle encore une fois que les amendements présentés n'ont pas pour but d'empêcher des investissements, mais seulement d'apporter plus de transparence sur le marché de la location.

En plus des explications données précédemment, un représentant du ministère informe l'assemblée que l'évolution des prix d'une maison qui a changé plusieurs fois de propriétaire est prise en compte par le fait que le capital investi est composé du prix d'acquisition payé lors de la dernière vente qui est ensuite multiplié par le coefficient (plus le coût de tous les travaux de rénovation effectués par la suite).

De même, l'orateur explique que lors de la réévaluation de la formule pour calculer le plafond légal, le loyer annoncé constituait un des points de repère, de sorte que le loyer maximum est généralement supérieur au loyer annoncé afin d'éviter toute distorsion du marché.

Il faut savoir que le loyer annoncé est calculé par le LISER et reflète le prix du loyer pratiqué dans une commune - il indique donc le prix habituel du marché.

Monsieur André Bauler (DP) se prononce également en faveur d'un réexamen à tête reposée des amendements présentés. L'intervenant salue l'objectif du texte qui est la prévention des abus sachant qu'il existe un certain nombre de brebis galeuses qui exploitent les locataires.

L'orateur fait toutefois remarquer qu'il ne faut pas punir une grande majorité de propriétaires honnêtes pour les infractions de quelques-uns en créant un monstre bureaucratique.

Un représentant du ministère informe que la réforme envisagée vise à supprimer une partie des obstacles bureaucratiques existants et va simplifier le calcul du capital investi.

Pour faciliter le calcul des bailleurs, une feuille Excel est mise à disposition sur le site du ministère, permettant ainsi aux propriétaires de logements de calculer le capital investi et le loyer maximal. De plus, l'indice des loyers qui permet de connaître les prix actuels du marché pour les logements locatifs dans une région est publié sur le site Internet du ministère.

Il convient aussi de noter que le législateur prévoit déjà à l'heure actuelle qu'un bailleur doit calculer le capital investi, même si la plupart des bailleurs ne le font pas.

Madame Semiray Ahmedova se demande si les commissions de loyers communales ne pourraient pas également contrôler l'habitabilité et la salubrité des « chambres meublées »,

---

<sup>2</sup> [https://judoc.public.lu/ECLI\\_LU\\_TAL\\_2020\\_S14-00144-1221.pdf](https://judoc.public.lu/ECLI_LU_TAL_2020_S14-00144-1221.pdf)

car elle craint que cette tâche ne soit pas à la portée de nombreuses communes qui en sont pourtant responsables.

De même elle s'informe comment un bailleur qui fait réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans un logement est récompensé pour ses investissements.

Un représentant du ministère fait remarquer que les communes sont en charge du contrôle de la salubrité des « chambres meublées », la commission des loyers n'a en soi qu'un rôle de médiateur entre le propriétaire et le locataire et ne peut pas légalement assumer ce rôle.

En ce qui concerne le certificat de performance énergétique d'un logement, il faut savoir que si celui-ci s'améliore, le bailleur peut adapter le loyer en conséquence. Toutefois, si l'augmentation de loyer dépasse les 10%, la règle des « tiers annuels » susmentionnée s'appliquera.

Selon Monsieur Mars Di Bartolomeo (LSAP), les modifications présentées sont difficiles à digérer et il serait utile d'analyser à nouveau les modifications proposées à l'aide d'études de cas. L'orateur souligne que la réforme du bail à loyer n'est certainement pas précipitée, mais que les réformes proposées sont nécessaires depuis longtemps.

C'est la raison pour laquelle l'orateur juge que la réforme va dans la bonne direction, même si les différentes approches nécessitent encore d'une analyse plus détaillée. Il fait aussi remarquer qu'il s'agit d'une première impression, car la commission parlementaire n'a pas encore eu la possibilité d'analyser le texte en détail.

Suite aux interventions des députés, Monsieur le Ministre informe l'assemblée que le Gouvernement en conseil a donné hier le feu vert à tout un tas de textes qui visent la problématique du logement. A côté de la série d'amendements relative au bail à loyer, le Conseil de Gouvernement a aussi approuvé le projet de loi sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements, ainsi que le projet de loi sur le registre national des bâtiments et des logements, qui seront présentés demain aux députés. L'objectif de cette réunion était d'informer la commission parlementaire des changements avant de les communiquer à la presse.

En outre, Monsieur le Ministre dit d'aurait préféré de proposer tel changements plus tôt, mais il remarque qu'à l'époque il manquait de majorité politique pour modifier la législation en vigueur.

**Procès-verbal approuvé et certifié exact**



# BAIL A LOYER - Réforme

Présentation des  
amendements majeurs  
au projet de loi n°7642



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



## ➤ 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



## ➤ Objectifs principaux de la réforme:

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



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**



# 1. 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)



## 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**;



## ➤ 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



## 2. 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)



### 3. Nouveautés en fin du 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)



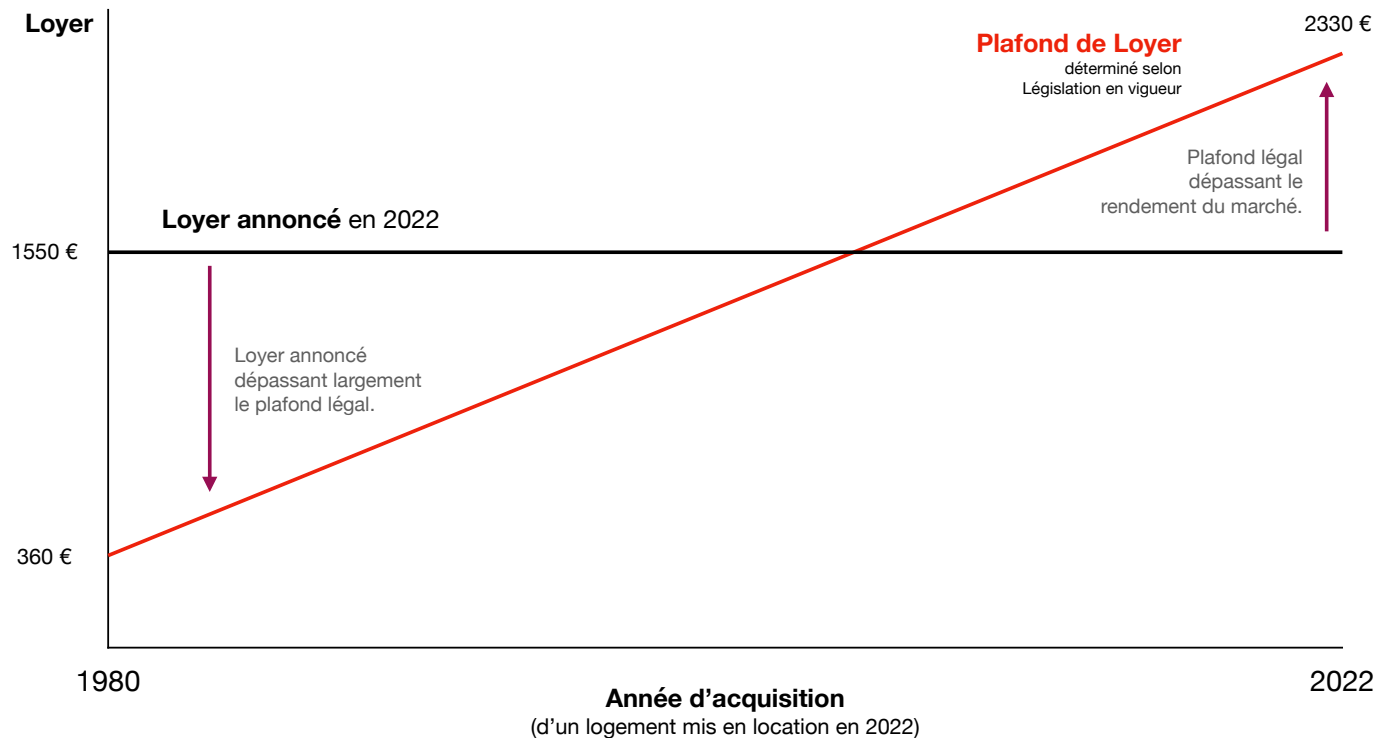
## 4. Révision du plafond légal des loyers







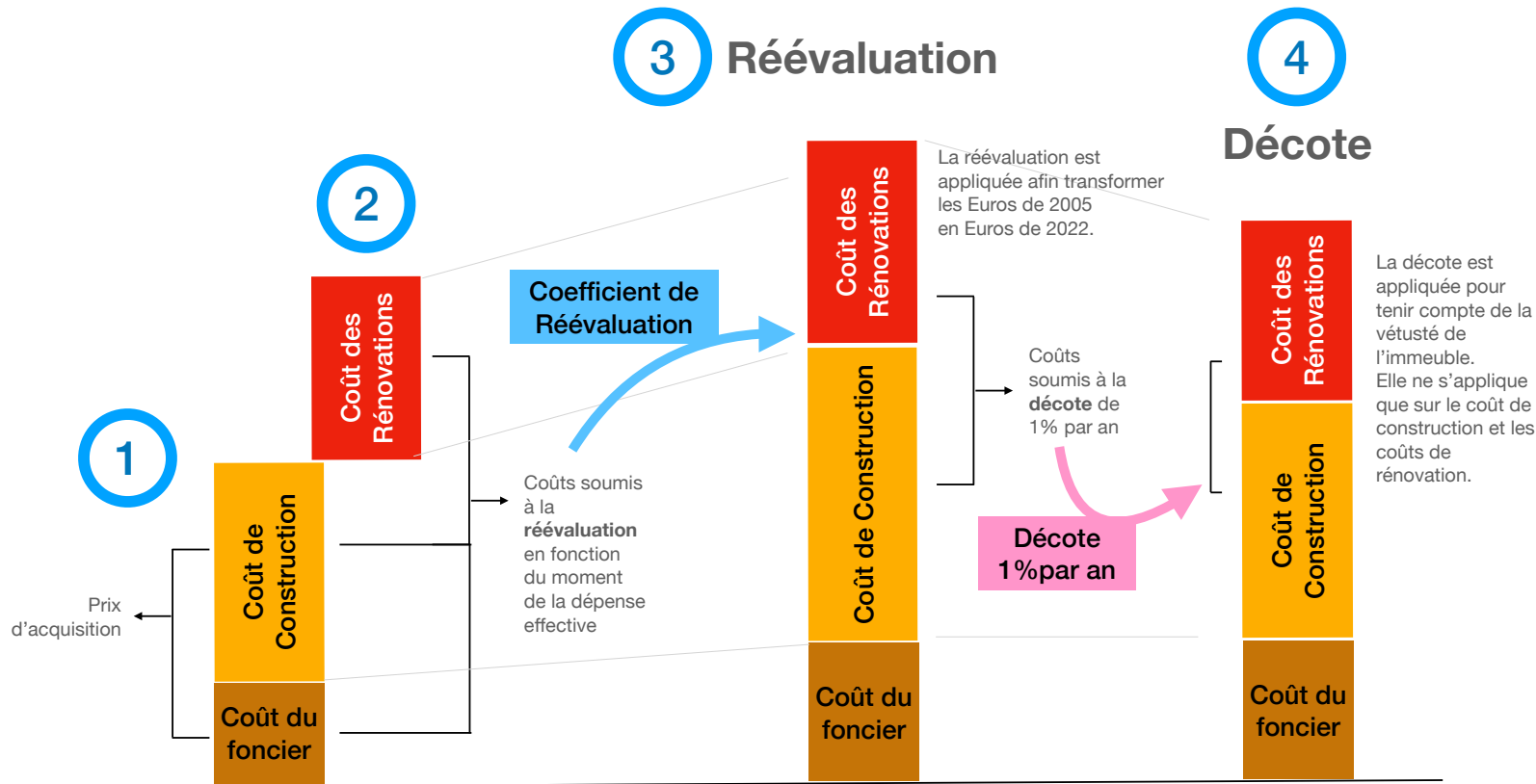
## Plafond du Loyer en 2022 pour un bien dans le canton d'Esch-sur-Alzette en fonction de son année d'acquisition



# Principe général du Plafond des loyers

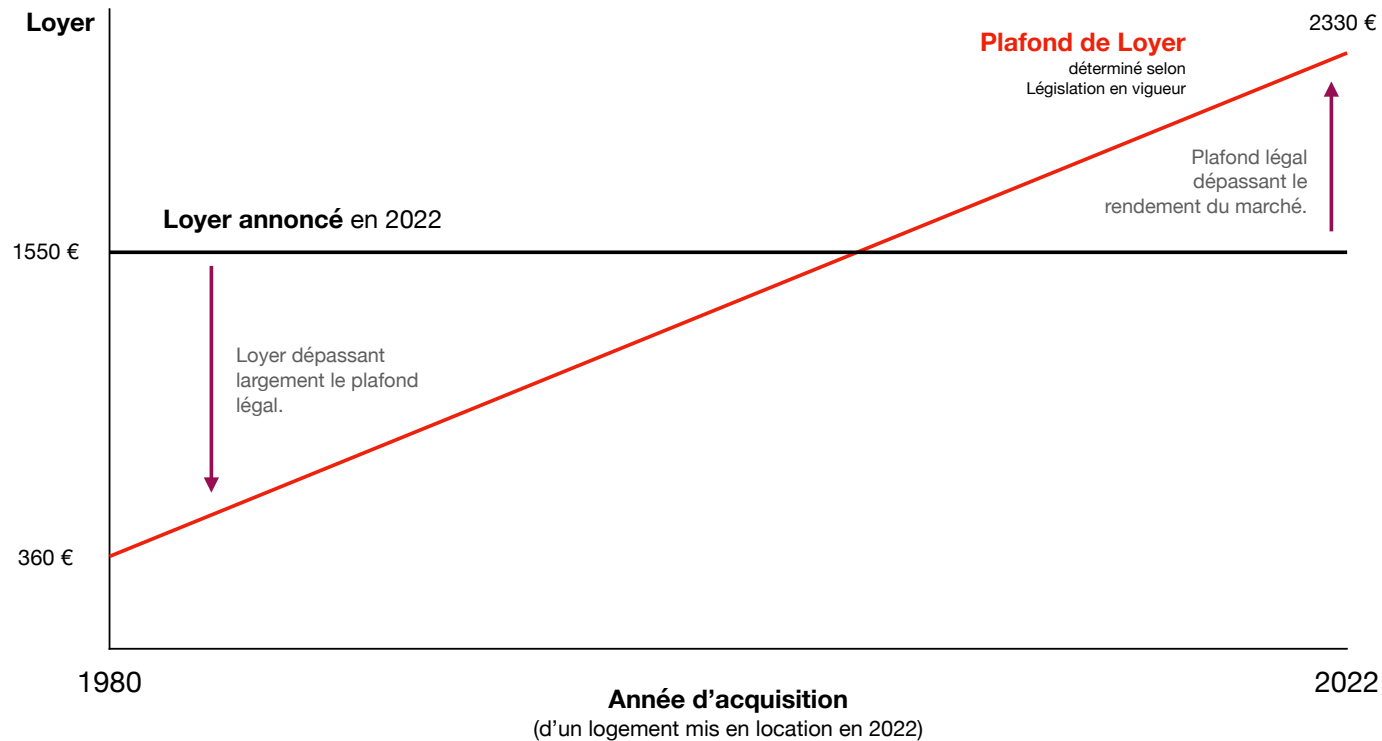


LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG





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

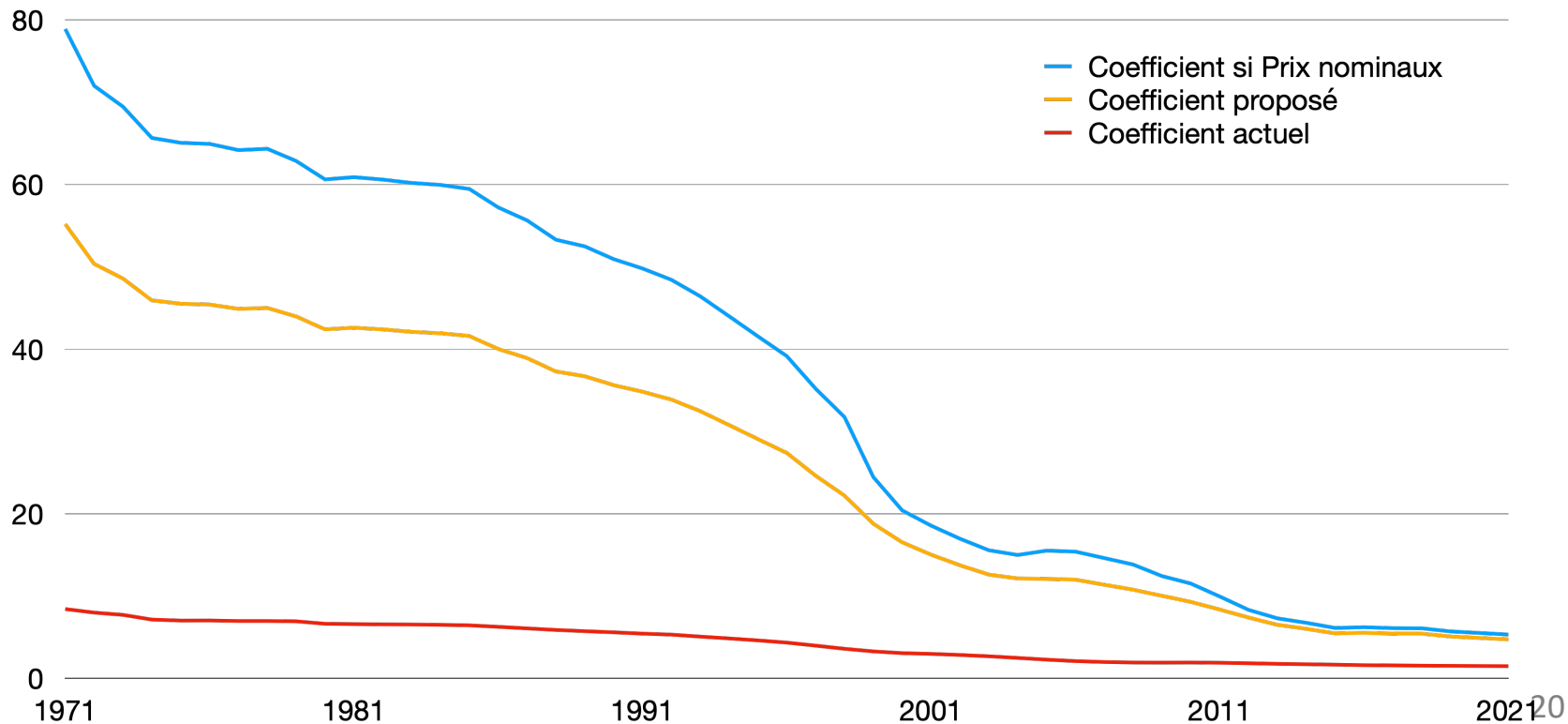


# Problème du Plafond en vigueur



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Différents Coefficients de réévaluation du Capital investi

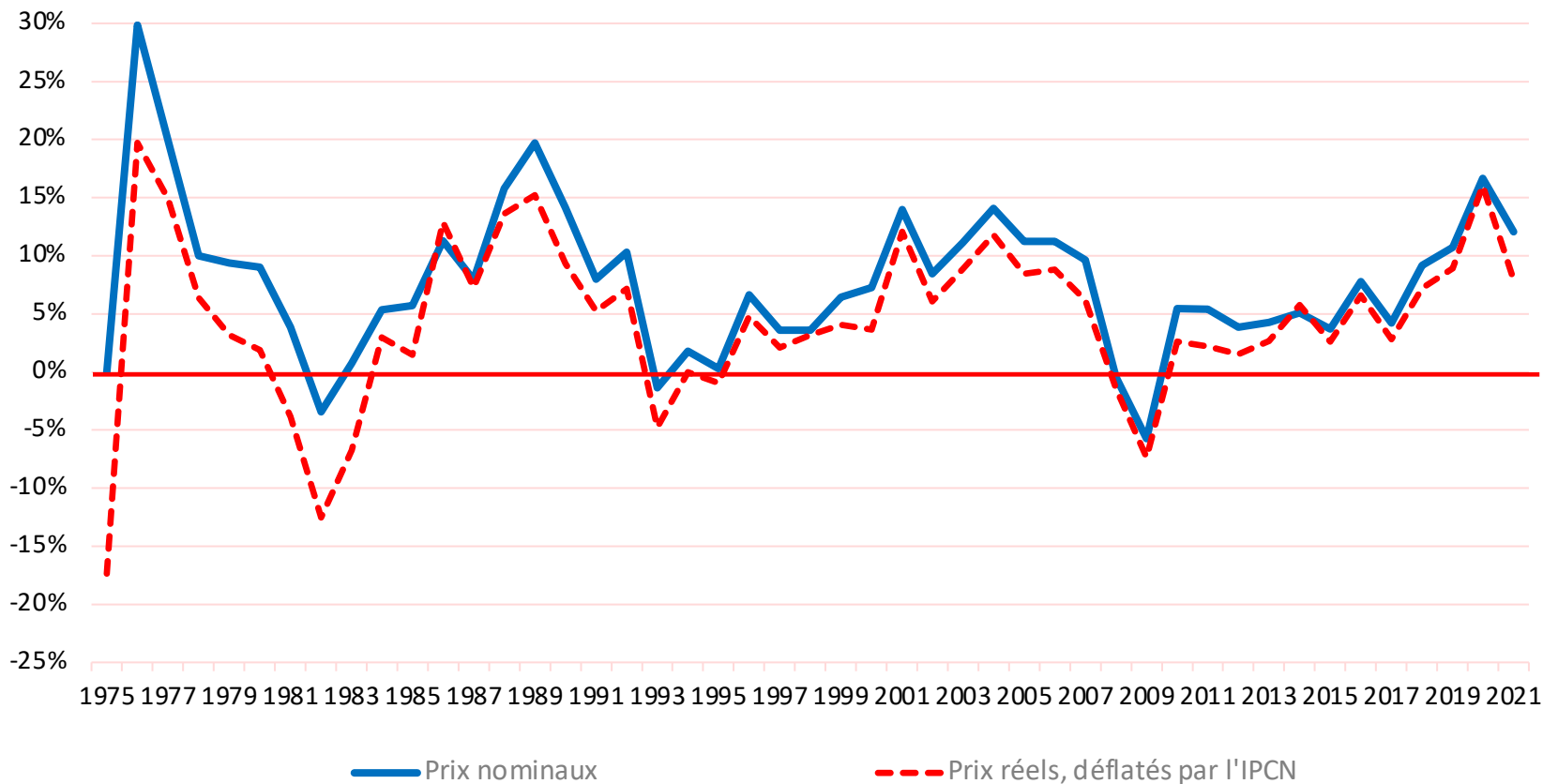


# Fixation d'un Coefficient de réévaluation



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

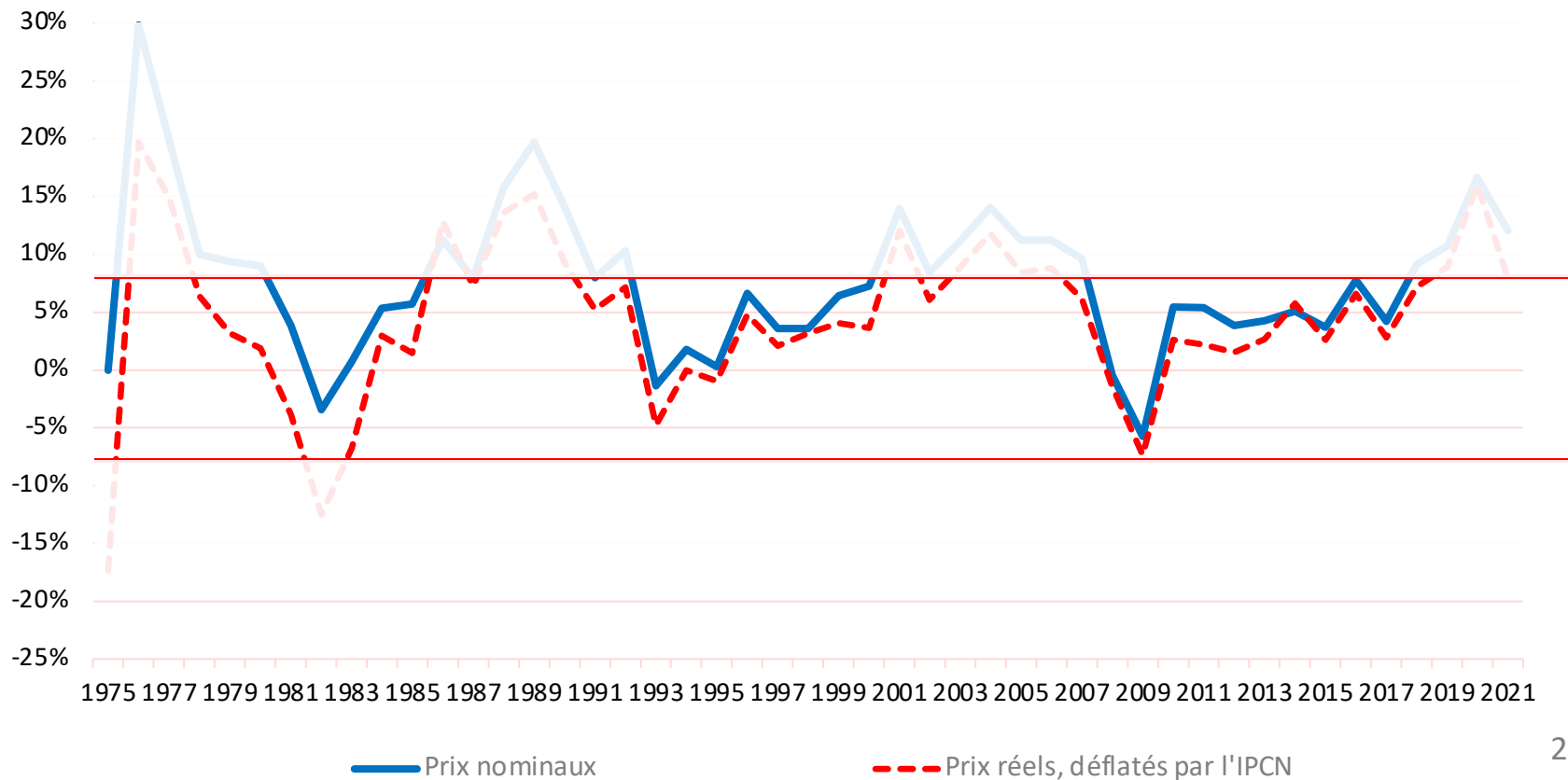


# Fixation d'un Coefficient de réévaluation

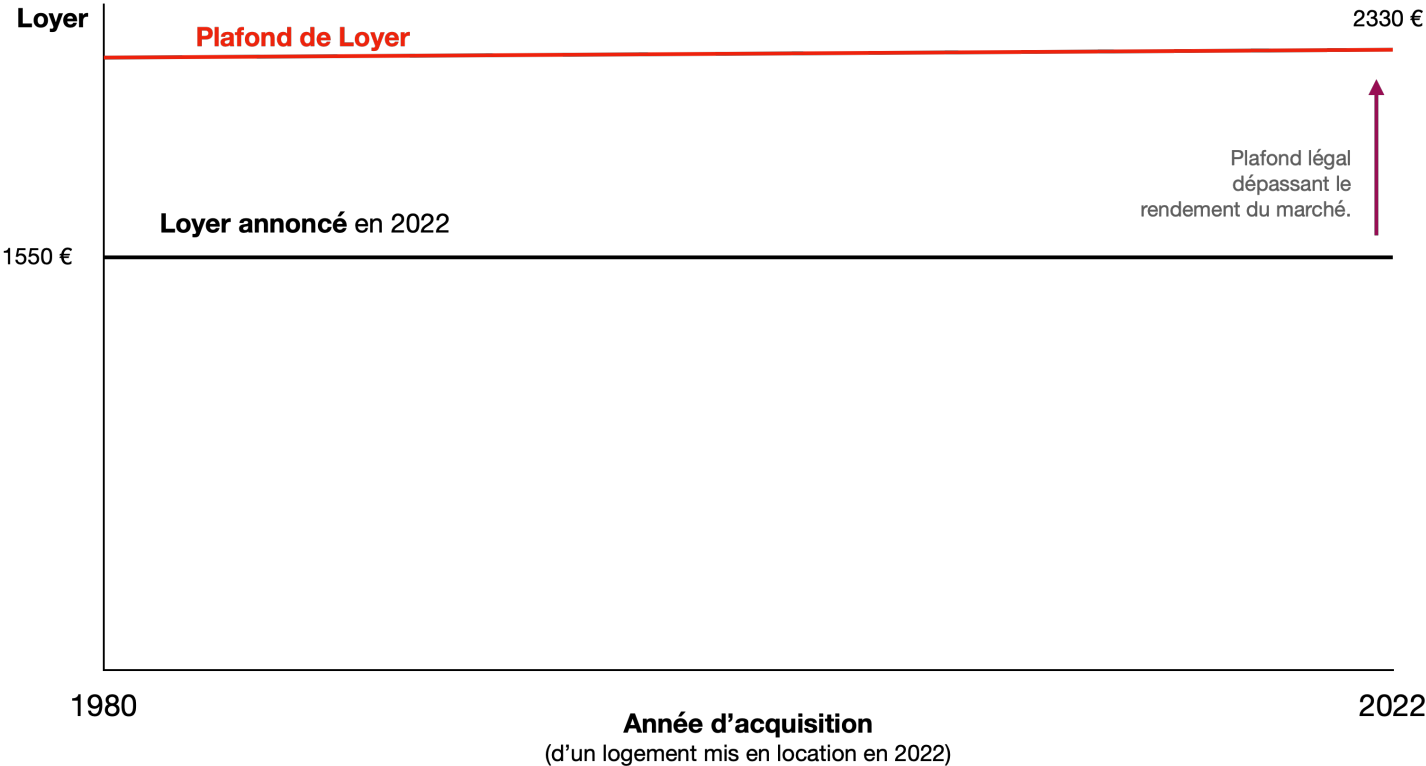


LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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



# Plafond de 5% trop élevé



# Plafond ajusté à 3,5%



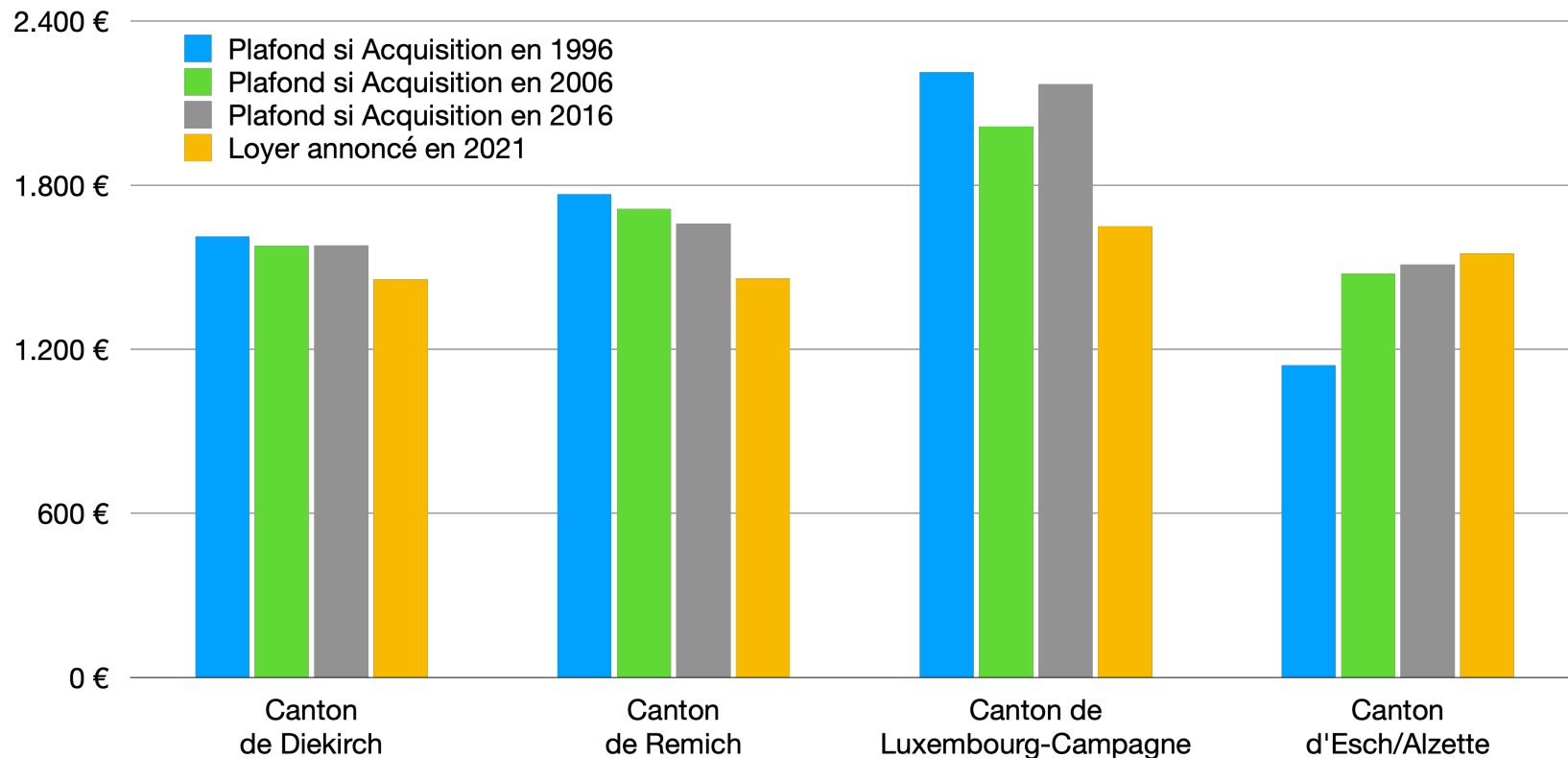
LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG







## Exemples pour un appartement type construit en 1986 de 80 mc

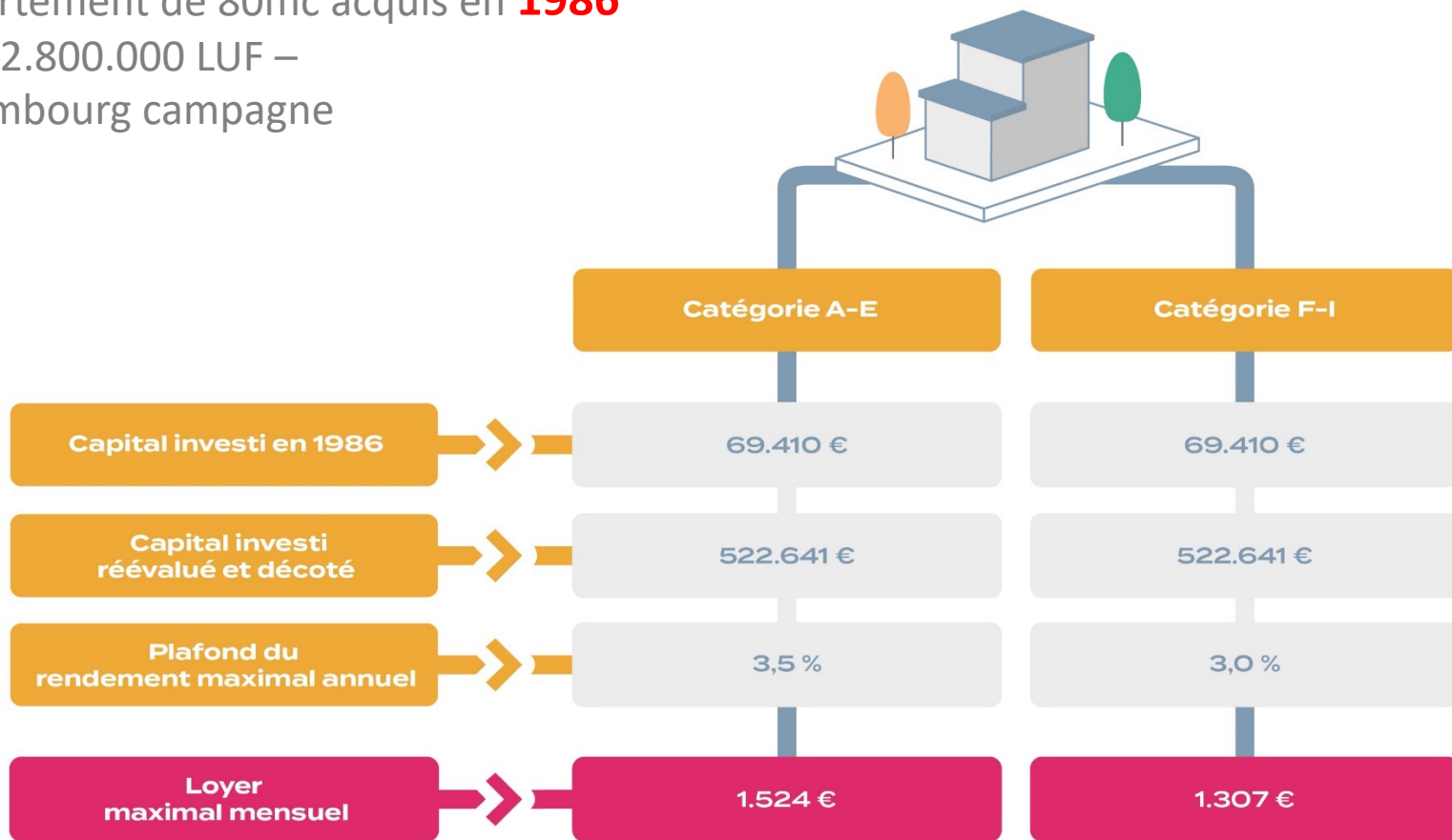


# Quelques exemples



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

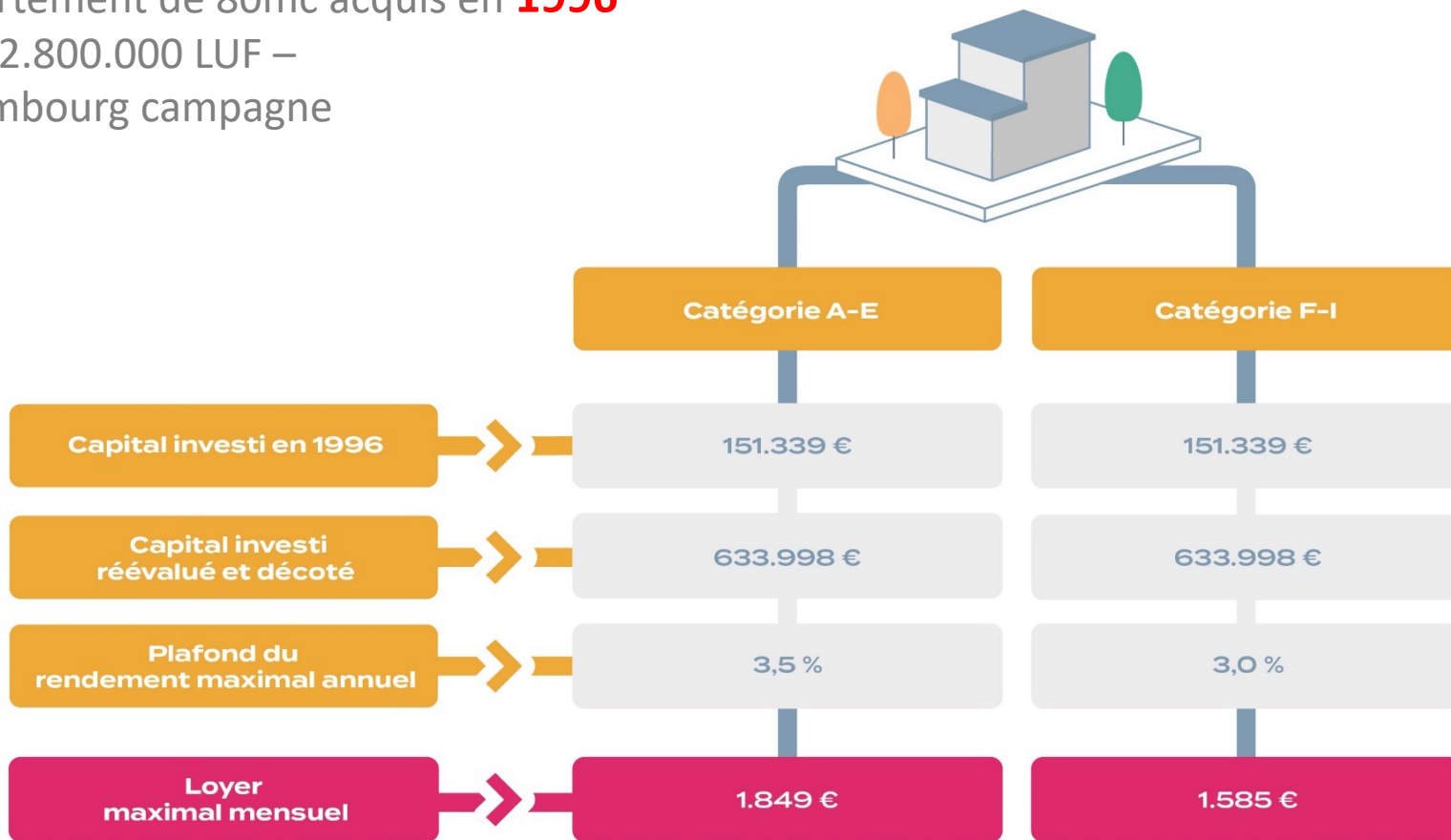


# Quelques exemples



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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





- 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



- 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



## 4.1 Transparence du Plafond légal des loyers



## ➤ 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



## 5. Précisions concernant la Colocation





- 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



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement