**No 7642**

CHAMBRE DES DEPUTES

**PROJET DE LOI**

**portant modification :**

**1° de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ;**

**2° de l’article 1714 du Code civil**

En raison de la situation difficile sur le marché locatif au Grand-Duché et des imprécisions et abus légaux existants, il est nécessaire de réviser la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Le texte initial du présent projet de loi, déposé en juillet 2020, a subi de nombreuses modifications suite à trois séries d’amendements gouvernementaux. La dernière série d’amendements, introduite le 19 avril 2024, vise à tenir compte des observations formulées par le Conseil d’Etat dans ses avis consécutifs, d’une part, et de la situation actuelle du marché de l’immobilier, d’autre part, qui souffre des taux d’intérêt élevés en raison desquels bon nombre d’acquéreurs potentiels s’abstiennent à investir dans l’immobilier. Or, le retour des investisseurs sur le marché de l’immobilier est indispensable pour répondre à la demande croissante en matière de logements. D’un autre côté, il importe de protéger les locataires contre des loyers abusifs.

La plupart des modifications proposées dans le projet de loi en cours depuis juillet 2020 ont été approuvées par les organismes consultés, sauf la réforme du plafond des loyers telle que proposée par les amendements gouvernementaux introduits le 14 octobre 2022, qui a été fortement critiquée par de nombreux acteurs concernés.

Afin de trouver un juste équilibre entre les intérêts des locataires et propriétaires, le Gouvernement, entré en fonction suite aux élections du 8 octobre 2023, a décidé de supprimer du présent projet de loi le volet relatif à ladite réforme du plafond des loyers. Les dispositions relatives au plafond du loyer (loyer annuel limité à 5 pour cent du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement) prévues par l’article 3, paragraphe 1er, alinéa 1er, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 précitée, restent toutefois en vigueur.

Le présent projet de loi prévoit les modifications suivantes :

- les frais de commission d’agence immobilière sont payés à parts égales (50/50) entre le bailleur et le locataire, si le bailleur est à l’origine de l’engagement d’un agent immobilier pour trouver un locataire pour un logement donné. Ceci en se basant surtout sur le principe du commanditaire : les frais de l’intervention d’une agence immobilière sont à moitié pris en charge par la partie qui en est à la base de la demande de la prestation ;

- le montant maximal légal de la garantie locative est réduit de trois à deux mois de loyer, puisque ce montant est suffisant pour garantir les obligations du locataire ;

- des modalités précises sont définies pour la restitution de la garantie locative à la fin du bail, avec des sanctions en cas de non-respect des délais, afin d'éviter les désaccords potentiels entre les parties. Il est notamment prévu qu’en fin de bail, si tous les loyers et charges dus ont été payés par le locataire et si aucune dégradation n’est constatée par le bailleur au moment de la remise des clés, le bailleur rend 50 pour cent de la garantie locative endéans un mois, les autres 50 pour cent sont à restituer endéans le mois qui suit la réception des décomptes relatifs aux charges ;

- des dispositions légales spécifiques sont introduites pour la colocation, qui désigne la location d’un même logement par plusieurs locataires, appelés colocataires, qui optent, avec l’accord exprès du bailleur, pour l’application des règles spécifiques de la colocation en signant, au plus tard à la date de signature du contrat de bail de colocation, un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location. Ce pacte de colocation permet de clarifier les responsabilités et la solidarité entre colocataires. Le bailleur doit être informé de l'identité des colocataires et tout changement nécessite son accord.

Finalement, et contrairement au cadre légal en vigueur, le présent projet de loi prévoit que tout contrat de bail à usage d'habitation devra à l'avenir être obligatoirement fait par écrit, un contrat oral n’aura plus de valeur légale s’il est conclu après l’entrée en vigueur de la loi en projet.