



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 29 juillet 2020

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

- 1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 18 juin 2020**
- 2. Présentation de la refonte de la législation concernant le bail à loyer par le Ministre du Logement**
- 3. Divers**

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, Mme Djuna Bernard remplaçant M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement

Mme Mick Entringer, M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Félix Eischen, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

- 1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 18 juin 2020**

L'approbation est reportée à une réunion ultérieure.

2. Présentation de la refonte de la législation concernant le bail à loyer par le Ministre du Logement

M. le Ministre explique que la législation du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation sera réformée. L'avant-projet de loi a reçu le feu vert des ministres réunis en conseil et sera déposé le même jour (cf. dossier parlementaire 7642). Avant de présenter le nouveau texte au grand public, M. le Ministre souhaite informer les députés sur le contenu du projet de loi.

La réforme est prévue au programme gouvernemental 2018-2023.

Le Gouvernement a notamment l'intention de compléter « la loi par des dispositions simplifiant la sous-location et la colocation ».

En outre, pour améliorer la situation des locataires, il est prévu de mettre en place un système « qui garantira que les frais d'agence encourus lors de la signature d'un contrat de location ne soient pas imputés unilatéralement aux locataires. (...)».

La législation existante sera modernisée pour mieux contrôler l'évolution des loyers et de renforcer le rôle et les compétences des commissions de loyers ».

Se référant aux constats effectués par les chercheurs du LISER (réunion de la Commission du Logement du 18 juin 2020), M. le Ministre rappelle que le « taux d'effort » des ménages pour se loger a augmenté considérablement.

En additionnant les deux premiers quintiles des ménages les moins aisés, ce sont environ 18.000 ménages locataires au taux du marché dépensant plus de 40 % de leur revenu disponible pour leur logement en 2018.

En plus, au début du bail, un locataire se trouve souvent dans l'obligation de dépenser en un seul coup un montant de 5 mois de loyer (commission d'agence et TVA, garantie locative, premier loyer à payer d'avance) ainsi que les frais de déménagement et d'assurance pour accéder à un logement locatif. En même temps, la garantie d'une location précédente est rarement libérée et remboursée immédiatement à la fin du bail.

Or, comme les propriétaires-bailleurs profitent de la hausse substantielle des prix sur le marché du logement, il est particulièrement important d'assurer une protection de la partie économiquement faible au contrat de bail, à savoir les locataires.

Mieux contrôler l'évolution des loyers et des charges locatives est en effet indispensable face à l'évolution du marché locatif qui s'est dessinée au courant des vingt dernières années au Grand-Duché de Luxembourg.

1. Contexte

Le 15 novembre 2016 a été déposée la proposition de loi n°7094 portant modification de la loi de 2006 sur le bail à loyer (auteur : M. David Wagner) ayant pour objectif de faciliter l'accès au logement locatif en interdisant au bailleur de mettre à charge du locataire les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, tels les frais d'intervention d'une agence immobilière, excepté le cas où le locataire est à l'origine de l'intervention, et en baissant le montant maximum de la garantie locative à constituer par le locataire de 3 à 1 mois de loyer. Dans son avis du 17 mars 2017, le Conseil d'État a cependant noté que l'article 2 de

la proposition de loi « limite la commission pour les locataires privés sans préciser le contexte susceptible de donner lieu à une rétribution ni les prestations qui sont visées », et a émis une opposition formelle : « Dans la mesure où la disposition établit une restriction à la liberté de commerce et professionnelle du secteur immobilier, le libellé devra toutefois préciser, sous peine d'opposition formelle, tant le contrat visé que les parties et les prestations ». Selon la lecture du Conseil d'État, la proposition de loi se rapporte exclusivement aux contrats régis par la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d'État a suggéré d'adopter le libellé de la loi française (article 5 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, tel que modifié par les lois L.2014-366 du 24 mars 2014, L.2017-86 du 27 janvier 2017 et L.2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au vu de la pénurie de logements locatifs à coût modéré au Luxembourg, pour mettre certains locataires en mesure d'accéder à un logement locatif privé, le Gouvernement avait introduit en 2004 une aide étatique au financement de garanties locatives - en quelque sorte une avance par l'État du montant de la garantie locative que le candidat-locataire ne peut pas produire au moment de la conclusion du bail, faute de fonds financiers suffisants, et que celui-ci accepte d'épargner endéans un délai déterminé - afin de lui permettre de régler la garantie locative. Au vu du faible succès de l'aide, les critères d'éligibilité de cette aide ont été revus et modifiés avec effet au 1^{er} janvier 2020. Ainsi, le ménage demandeur ne doit plus justifier obligatoirement de 6 mois de revenus réguliers au moment de la décision pour être éligible à l'aide, mais uniquement de 3 mois de revenus. De plus, le taux d'effort consacré au paiement du loyer - sans les charges locatives - doit être maintenant inférieur à 40 % (au lieu d'un tiers auparavant) du revenu du ménage.

Il est vrai que cette aide facilite l'accès à un logement locatif, mais les conditions d'octroi de l'aide sont telles que seulement certaines catégories de locataires ayant de faibles revenus y sont éligibles.

Au vu de ces constats et comme prévu dans l'accord de coalition, le Gouvernement entend améliorer la situation des locataires - et entre autres leur accès à un logement locatif du marché privé - par plusieurs modifications légales à apporter à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

2. Les éléments clés du projet de loi

Face à la situation existante, la réforme porte sur 7 points principaux.

a. Mieux encadrer les frais d'agence et la garantie locative

Très souvent, le bailleur oblige le locataire à payer au début du bail - à part une garantie locative et le premier loyer - également les frais de l'agent immobilier, même si l'intervention de ce commerçant a été commandée uniquement par le bailleur. Ainsi, le Gouvernement propose de légiférer en la matière et de prévoir l'obligation de partager équitablement - donc 50/50 - les frais de commission d'agence immobilière entre le bailleur et le locataire.

De plus, il convient de réduire le montant légal maximum de la garantie locative de 3 à 2 mois de loyer (sans inclure les charges) : deux mois de loyer sont jugés suffisants pour garantir les obligations découlant du contrat de bail.

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, il semble normal

que le bailleur rende sans délai le montant de la garantie locative au locataire. Comme la pratique a montré qu'il y a même dans cette hypothèse souvent un désaccord entre les parties sur la date de restitution de la garantie, le texte sous projet introduit des modalités précises concernant la restitution de cette garantie en fin du bail, ainsi qu'une sanction en cas de non-respect des délais prescrits par la loi.

b. Faciliter la colocation et renforcer les droits des parties contractantes

À l'heure actuelle, il n'existe pas encore de dispositions légales spécifiques à la colocation au Grand-Duché, contrairement à nos pays voisins.

Promouvoir la colocation répond à une demande croissante de personnes qui désirent vivre ensemble et partager la vie quotidienne dans un logement commun sans former nécessairement une communauté domestique ou une famille au sens traditionnel du terme.

La colocation - qu'il ne faut pas confondre avec la sous-location - est la location par plusieurs locataires d'un même logement par le biais d'un contrat de bail unique dans lequel les locataires sont solidairement tenus au regard de leurs obligations vis-à-vis du bailleur.

Il y a également lieu de distinguer la colocation de la location de chambres - meublées - c'est-à-dire du cas d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs logements ou chambres loués par un bailleur individuellement à des locataires non liés par un contrat de bail unique.

Le texte proposé pour la colocation s'inspire de la législation applicable en Belgique (régions de Bruxelles-Capitale et de Wallonie) et en France.

Il s'agit de mettre en place une variante au bail à loyer classique dans laquelle les colocataires signent un pacte de colocation avant de signer ensemble avec le bailleur le contrat de bail de colocation. Le pacte de colocation permet de régler l'essentiel des questions récurrentes par rapport au bail et précise la solidarité des locataires face au bailleur. En même temps, le contrat de colocation permet au bailleur de connaître à tout moment l'identité des membres de la colocation et un changement d'un des membres de la colocation ne peut pas avoir lieu sans l'accord du bailleur.

Le concept de la colocation est par ailleurs totalement neutre par rapport à des notions urbanistiques telles que « maison unifamiliale » ou « appartement » respectivement des notions de « ménage » ou de « communauté domestique ». Une colocation ne change dès lors pas la nature ou le type du logement, et ne réunit pas automatiquement ses membres dans une même communauté domestique.

La colocation étant cependant une forme de location à usage d'habitation, 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 est applicable à la colocation.

c. Préciser les modalités de détermination du capital investi

Il est utile de maintenir la règle du plafond du loyer annuel fixé à 5 % du capital investi dans le logement, qui est en vigueur depuis 1955. Toutefois, au vu des pratiques du marché immobilier et des imprécisions du texte en vigueur révélées par certaines décisions de justice récentes, il convient de préciser et de renforcer certaines dispositions relatives au capital investi dans le logement donné en location, prévues notamment aux paragraphes 3 et 4 de l'article 3 de la loi

de 2006, en rendant la règle plus transparente vis-à-vis des locataires, et, par conséquent, vis-à-vis des commissions du loyer et des juges de paix statuant sur recours.

Les modifications principales sont les suivantes :

- Le capital investi détermine le plafond maximal du loyer annuel, tel que fixé par l'article 3 de la loi de 2006¹. Afin d'assurer une meilleure information des bailleurs et des locataires, il est proposé d'introduire une obligation d'insérer dorénavant dans le contrat de bail écrit que le loyer demandé est déterminé de façon à respecter le plafond légal. Cette obligation ne sera cependant applicable que pour tous les nouveaux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi en projet. Le contrat de bail écrit devra également renseigner les parties contractantes de la possibilité de saisir la commission des loyers - conformément à l'article 8 de la loi de 2006 - en cas de désaccord.

- Le capital investi est décoté si « la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, (...) de 2 % par période de deux années supplémentaires ». Même si les termes de la loi sont précis et renvoient au moment de la construction du logement, il s'avère qu'en pratique, nombreux sont les bailleurs qui appliquent le moment de l'acquisition du logement pour déterminer le moment à partir duquel la décote doit être appliquée. Il est dès lors proposé de préciser que le délai de 15 ans commence à courir à partir du jour de première occupation du logement, peu importe le moment où le bailleur en a acquis la propriété.

- Finalement, il est proposé de préciser la procédure applicable dans les cas où le capital investi ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives du bailleur, et si les conditions suivantes sont remplies :

1) s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer ;

2) si l'évaluation de l'expert nommé pour déterminer le capital investi respectivement la présomption prévue à l'article 3, paragraphe (4), alinéa 2, de la loi de 2006 est contestée ; et si

3) cette contestation émane de la partie qui prouve que l'évaluation ou la présomption ne saurait manifestement correspondre au capital réellement investi par le propriétaire-bailleur.

Dans cette hypothèse bien particulière, la « valeur marchande comparable » au sens de l'article 3, paragraphe (4), alinéa 3, n'est pas celle du terrain et du logement à l'heure actuelle, comme le texte actuel - imprécis - a été interprété récemment dans le cadre d'une affaire en justice, par le biais d'une « fiction juridique » (JP Luxembourg, 18-06-2020, n°1523/20) : selon le juge, la commission des loyers et le juge de paix peuvent dans un tel cas « procéder à cette évaluation en se basant sur la réalité du marché immobilier (valeur marchande), sans tenir compte des critères légaux du capital investi », ce qui n'est cependant pas la volonté du législateur.

Avec une telle interprétation, il serait presque certain que plus aucun bailleur d'un logement ancien ne produirait des pièces justificatives - même si existantes - dans le cadre d'une affaire de fixation de loyer devant la commission des loyers ou devant le juge de paix, afin d'obtenir le maximum de loyer possible pour son logement, et ceci même s'il n'a rien ou peu investi dans ce logement depuis qu'il en est devenu propriétaire. Afin d'éviter de telles interprétations,

¹ Art. 3.- (1) La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.

il convient de préciser la procédure prévue par le paragraphe 4 de l'article 3 de la loi de 2006, afin que sur base des faits et éléments concrets de chaque cas d'espèce, une décision avec un loyer conforme à l'intention du législateur puisse être obtenue en cas de litige.

En l'absence de pièces justificatives de la part du bailleur, il est évidemment difficile - voire même impossible - pour une commission des loyers de déterminer le capital investi en fonction de certains critères, comme le prévoit encore le texte actuel de l'article 3, paragraphe 4, alinéa 3. Si on se trouve en plus dans l'hypothèse où l'évaluation de l'expert - chargé par la partie la plus diligente - respectivement le prix d'acquisition indiqué dans l'acte notarié translatif de propriété est sérieusement contesté au sens de l'alinéa 3, alors il semble utile et même nécessaire de préciser dans le texte que la commission des loyers puisse elle-même charger un expert d'une évaluation du capital investi, réévalué et décoté, et ceci surtout dans le cas où tous les autres éléments du dossier sont jugés insuffisants afin de pouvoir faire une détermination objective et adéquate du capital investi, et donc du loyer à payer par le locataire ayant loué le logement faisant l'objet du litige.

L'expert assermenté en bâtiment devra alors respecter les critères prévus par le nouveau texte en projet. Tout d'abord, le capital investi doit être déterminé par rapport à la valeur du terrain et du logement à la date où le bailleur en a acquis la propriété, avant d'être réévalué et, le cas échéant, décoté. Ensuite, l'expert doit tenir compte du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, de la qualité de l'équipement et de la finition du logement au moment de l'évaluation.

Sur base des conclusions de cet expert et de toutes les autres pièces et informations communiquées dans le cadre de l'affaire, la commission des loyers - et le juge de paix en cas de recours - fixera le loyer du logement faisant l'objet du litige.

d. Préciser le plafond du loyer en cas de location de logements meublés, et notamment de chambres meublées

Il semble normal et évident que la règle de plafonnement des loyers prévue par la législation spéciale sur le bail à usage d'habitation - le loyer annuel maximal étant légalement limité à 5 % du capital investi (réévalué et décoté le cas échéant) dans le logement - s'applique également en cas de colocation ou en cas de location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs logements ou chambres loués par un bailleur individuellement à des locataires non-liés par un contrat de bail unique. Le nouveau texte proposé entend ainsi réduire les abus constatés lors de contrôles de baux de chambres meublées au cours des dernières années. En effet, dans certains cas, des loyers exorbitants ont été demandés à des locataires de telles chambres.

Ainsi, la pratique a montré que certains bailleurs peu scrupuleux exigent un loyer annuel compris entre 8 % et presque 10 % du capital investi pour des logements qui ne disposent que d'un ameublement minimum et de peu de valeur en se prévalant dans ce contexte de la disposition légale sur les logements meublés.

Pour éviter à l'avenir de telles pratiques inacceptables, il est jugé utile de supprimer l'article 4 de la loi de 2006 relatif au plafond fixé pour le loyer des logements meublés et d'ajouter à l'article 3 de la loi de 2006 la précision que les frais de l'ameublement - qui ne dépassent pas une certaine ancienneté (10 ans) - peuvent être pris en considération pour le calcul du montant total du loyer à payer par le locataire. À côté du loyer proprement dit, le bailleur pourra donc

demander un supplément de loyer pour l'usage du mobilier garnissant le logement qu'il donne en location, mais dans les limites fixées par la loi.

Au cours des dernières années, il arrive de plus en plus que le bailleur offre à chacun de ses locataires - ou colocataires - des services additionnels, par exemple des services de conciergerie (nettoyage de la partie privative par une femme de ménage, échange régulier des draps de lit, fourniture de produits d'hygiène et de nettoyage, etc.). Dans une telle hypothèse, le contrat de bail signé entre parties - peu importe si à longue ou à courte durée - devra à l'avenir opérer une claire distinction entre le montant du loyer et le montant de tout autre service additionnel faisant partie intégrante d'une location à usage d'habitation (ou uniquement optionnel), qu'il ne faut pas confondre avec le montant des avances sur les charges locatives « classiques », qui sont à lister d'une manière détaillée dans le décompte annuel des charges.

Les nouvelles mesures permettront de réduire les abus et d'augmenter la transparence de certains contrats de bail et, par voie de conséquence, des offres pour telles locations sur le marché locatif privé.

e. Abolir la notion de logements de luxe

À part les difficultés rencontrées dans la pratique en relation avec l'application de la notion de logements de luxe, au vu de l'évolution des loyers et des prix de construction et d'acquisition des logements sur le marché immobilier national ainsi que de la qualité et du confort général des logements construits au Grand-Duché de Luxembourg de nos jours, il semble opportun et utile de supprimer dans la loi les dispositions relatives aux logements de luxe, qui n'ont plus de raison d'être.

f. Préciser la qualification du contrat de bail en cas de prorogation du bail

Le législateur de 2006 a voulu que le bail prorogé devienne un bail à durée indéterminée.

Or, le texte de la loi de 2006 ne reflète malheureusement pas clairement l'intention du législateur à cet égard, et la jurisprudence a ainsi interprété le texte de la loi d'une manière restrictive, dans le sens que le bail prorogé reste un bail à durée déterminée, et ceci à toute échéance - annuelle - subséquente du bail. Le texte actuel n'est ainsi pas cohérent avec le droit commun et les autres dispositions de la loi de 2006 relatives à la durée du bail. Il convient donc de clarifier le texte de la loi sur ce point.

g. Préciser certaines dispositions concernant les commissions des loyers

Finalement, il a été constaté au cours des douze derniers mois que de plus en plus d'affaires de fixation du loyer ont été portées devant des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants qui n'ont pas pu siéger - et ne le peuvent encore à l'heure actuelle - en raison de la vacance de l'un ou des deux assesseurs.

Au vu de la jurisprudence récente et comme la procédure d'élection d'un ou de plusieurs nouveaux assesseurs peut, le cas échéant, durer plus longtemps que le délai de 3 mois endéans lequel la commission doit - conformément à l'article 9 de la loi - rendre sa décision à partir de la transmission d'une requête à la commission, il est jugé indispensable de préciser le texte actuel de la loi afin de permettre la saisine directe du juge de paix dans les cas où une commission des loyers communale ou intercommunale ne peut pas siéger - et prendre une décision - en raison de la vacance d'un de ses membres assesseurs.

Discussion

Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV) pose une question concernant la colocation. Que se passe-t-il si une personne souhaite changer de domicile ?

L'oratrice regrette que l'idée de la « location-achat » émise par M. Marc Lies dans sa proposition de loi (dossier parlementaire 7485) n'ait pas été retenue par le Gouvernement. Mme Hetto-Gaasch demande s'il est complètement exclu que la « location-achat » soit introduite en droit luxembourgeois.

M. Marc Lies (CSV) félicite le Ministre du Logement pour la dynamique dont il fait preuve pour trouver des solutions face à la pénurie de logements abordables et en faveur d'une plus grande protection des locataires.

L'orateur demande à ce que le projet de loi soit très clair par rapport aux définitions de « colocation » (conviviale, partage du loyer) et de « sous-location » (commerciale). Il faudrait en outre que l'Etat se donne des moyens de contrôler dans quelles conditions cohabitent des personnes dans des immeubles. L'orateur demande que soit effectuée une étude sur les situations existantes.

M. le Ministre répond qu'il a essayé de tenir compte des idées et suggestions émises dans le cadre des propositions de loi. Le projet de loi donne des définitions et essaie de tenir compte des différentes notions de « colocation » et « cohabitation ». La colocation, aux yeux du Ministère, est une situation de cohabitation positive qu'il s'agit d'encadrer par un texte de loi. Le projet de loi prévoit aussi qu'en cas de location de chambres, la somme encaissée ne doit pas dépasser un loyer global qui serait encaissée pour tout le logement.

Quant à la location-vente, le ministère considère qu'il ne s'agit pas d'une solution miracle, dans la mesure où cette formule peut également mener à des abus.

M. David Wagner (déi Lénk) se demande si des propriétaires ne risquent pas de s'opposer au partage des frais et s'il ne vaudrait pas mieux de laisser le paiement des frais d'agence au commanditaire. M. Roy Reding (ADR) se montre convaincu que ce seront en fin de compte les locataires qui devront payer la somme entière.

Un contrat de bail devrait logiquement être conforme à la loi. Or, dans son rapport annuel (voir aussi le dossier parlementaire 7530), Mme le Médiateur a soulevé qu'il existe des contrats de bail qui ne remplissent pas cette condition. M. Wagner demande quelle est la plus-value de noter dans la nouvelle loi que tout contrat doit être conforme à la loi. M. le Ministre répond qu'un contrat de bail constitue toujours un document signé entre parties. Il faudra donc l'accord de tous les signataires pour que le contrat devienne légal. Il peut paraître bizarre de devoir inscrire dans une loi un passage qui indique que tout contrat doit être conforme à la loi, mais le Gouvernement juge opportun d'y rendre attentifs les locataires.

Est-ce que le contrat de bail devra aussi faire référence aux sommes investies (le loyer annuel ne peut pas dépasser 5 % du capital investi dans le logement) ? M. le Ministre répond par la négative.

M. Roy Reding donne à considérer qu'il est impossible d'atteindre le rendement de 5% quand il s'agit de constructions neuves, vu que le prix de celles-ci est élevé.

M. le Ministre est convaincu que les investisseurs n'arrêteront pas d'investir.

Commissions des loyers : pourquoi ne pas mettre en place une commission nationale ? (Question de M. Wagner). Ne faut-il pas craindre que les locataires préfèrent se diriger immédiatement vers le juge de paix ? M. le Ministre répond qu'actuellement, en l'absence d'une commission à loyer (au niveau communal), le locataire ne peut même pas s'orienter vers un tribunal.

M. Roy Reding (ADR) ne peut pas partager les réactions positives sur le projet de loi de plusieurs autres membres de la commission.

L'orateur pourrait se mettre d'accord avec une adaptation de la garantie locative, mais seulement s'il est possible pour les propriétaires de faire décamper des locataires qui ne paient pas.

M. le Ministre répond qu'à travers les réclamations des locataires, le Ministère a dû constater que la garantie n'est pas rendue aux locataires qui ont quitté les lieux. Il s'agit dès lors de mettre en place une garantie pour les locataires.

La prolongation légale de la durée du bail est une mauvaise idée selon M. Reding, parce qu'elle risque de décourager des propriétaires de louer un bien pendant une période intermédiaire (p.ex. enfants partis pour faire leurs études).

M. Reding est d'avis que la sous-location est l'instrument adéquat utilisé par des personnes qui viennent au Luxembourg uniquement pour trois ou six mois et qui ne peuvent pas se permettre de loger dans un hôtel ou de trouver un appartement pour une durée limitée.

Mme Djuna Bernard demande qu'une campagne d'information soit organisée, afin d'informer les locataires sur leurs droits.

3. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point de l'ordre du jour.

* * *

Luxembourg, le 19 août 2020

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

Annexes :

- **La refonte du bail à loyer** (présentation du Ministère du Logement)

Lors d'une conférence de presse du 29 juillet 2020, le ministre du Logement Henri Kox a présenté les éléments-clés de la refonte de la loi du bail à loyer.

<https://logement.public.lu/content/dam/logement/documents/actualites/2020/07/200729-Dossier-de-presse-r%C3%A9forme-Bail-%C3%A0-loyer.pdf>



La refonte du bail à loyer

Ministère du Logement



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



➤ Objectifs du projet de loi:

- Mieux protéger les locataires
Adaptations portant sur frais d'agence et garantie locative
- Préciser la fixation du plafond légal du loyer
(principe des 5% du capital investi)
- Introduire la colocation



1. Cadrer les frais d'agence et la garantie locative:

- Répartition équitable des frais d'agence immobilière: 50/50 entre locataire et bailleur
- Garantie locative maximale: réduction de 3 à 2 mois
- Garantie locative: Précision des conditions de restitution



2. Introduction de la colocation et renforcement des droits des locataires:

- Plusieurs locataires signent un contrat unique avec le bailleur et un pacte des colocataires entre eux
 - ✓ colocation ≠ sous-location
 - ✓ colocation ≠ location de chambres meublées



La colocation : une opportunité pour bailleurs et locataires

La colocation

« Wunngemeinschaften »



- Un pacte des colocataires
- La solidarité entre locataires
- Un seul contrat de Bail
- « Vivre ensemble »

Le Bailleur

La « chambre meublée »

« Kaffiszëmmeren »



- Chacun pour soi
- Un contrat de bail par chambre



Le Bailleur



3. Précisions de la notion de “capital investi”:

→ le loyer maximal est plafonné à 5% du capital investi

Modifications prévues:

- Obligation d’indiquer dans le contrat du bail que le loyer demandé respecte le plafond légal

Précisions prévues:

- Décote: si > 15 ans, à partir de la première occupation
- Précision du mode de détermination du capital investi s’il ne peut être déterminé par l’apport de documents



4. Le loyer des logements et chambres meublés:

- Plafonnement des loyers à 5% du capital investi (le respect du plafond légal doit être indiqué dans le bail)
- Supplément de loyer pour le mobilier limité à 1,5% de la valeur des meubles par mois
- Règle que le loyer d'un logement meublé peut s'élever jusqu'à 10% du capital investi = abolie
- Les frais de services additionnels (ex. conciergerie) sont distincts du loyer: cette distinction devra être clairement stipulée dans le contrat



5. Abolition de la notion de logements de luxe

- Qui permettait d’outrepasser le plafond légal du loyer maximal

6. Prolongation de bail -> durée indéterminée

- toute prolongation d’un contrat de bail le transforme en contrat à durée indéterminée

7. Commissions des loyers non opérationnelles

- En cas de vacance d’un assesseur de la commission des loyers, les locataires pourront saisir directement le juge de paix en cas de litige



Le Gouvernement a également adopté un RGD:

**La hausse de l'allocation de vie chère
n'impactera pas le calcul des loyers sociaux:**

- Les locataires des promoteurs publics bénéficieront pleinement de cette aide supplémentaire



- **Des locataires mieux protégés**
- **Des locataires et des propriétaires mieux informés**



Merci pour votre attention!