



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Syvicol
a.m. de Monsieur le Président
3, rue Guido Oppenheim

L-2263 Luxembourg

Luxembourg, le 07 OCT. 2022

Dossier suivi par:
Jérôme KRIER
☎ 247-84837
jerome.krier@ml.etat.lu

Ntr.réf. : 2022/Jur/Syvicol/LettrePresSyvicol_amendements gouv PL7642/JK_sa

Concerne : Amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Monsieur le Président,

Par la présente, j'ai l'honneur de soumettre à l'avis de votre organisme les amendements gouvernementaux au projet de loi et au projet de règlement grand-ducal susmentionné, qui ont été approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 5 octobre 2022.

Je vous joins en annexe à la présente le texte des amendements au projet de loi, le texte coordonné du projet de loi, la fiche financière ainsi que la fiche d'évaluation d'impact.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Ministre du Logement



Henri KOX



Amendements gouvernementaux **au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil**

1. Texte des amendements au projet de loi

Observations préliminaires

* 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, les présents amendements ont été élaborés, qui prévoient notamment les éléments essentiels suivants:

a) Colocation

- les dispositions sur la colocation auront un caractère impératif;
- un contrat de bail de colocation peut aussi être conclu dans le cas où le bailleur habite également dans le logement mis en location via un contrat de bail de colocation;
- le pacte de colocation impose une obligation de dresser un état des lieux intermédiaire - au lieu que cela ne constitue qu'une faculté - lors du départ anticipé d'un colocataire;
- les obligations pécuniaires pour lequel le pacte ne prévoit aucune répartition entre les colocataires seront réparties à parts égales entre les différents colocataires;
- afin que le Conseil d'Etat puisse lever son opposition formelle relative à l'article 2^{quater} du projet de loi, le texte est précisé concernant la nature et l'étendue des démarches que ce colocataire sortant doit entreprendre afin d'échapper à la mise en cause de sa responsabilité contractuelle après l'expiration du délai de préavis: le colocataire sortant doit:
 - o soit présenter un candidat remplaçant (sans qu'il faut un accord des autres colocataires et du bailleur comme dans la version initiale du texte du projet de loi);
 - o soit avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire: cette obligation est considérée comme remplie si le colocataire sortant a publié endéans les 15 jours du début du préavis au moins une annonce de recherche d'un colocataire pour le logement en question sur 2 sites internet ou journaux spécialisés dans la location de logements sur le territoire du Grand-Duché;

b) Réforme du plafond des loyers

Il est proposé de modifier les dispositions légales actuelles relatives au plafond du loyer de la manière suivante:

- o le capital investi est réévalué de façon plus cohérente avec l'évolution du marché, afin de fournir un plafond des loyers plus opérationnel pour les logements dont le bailleur est propriétaire depuis plusieurs années, et
- o le taux maximal de rendement du capital investi est adapté pour limiter les excès et tenir compte d'une plus forte réévaluation du capital investi.

Ainsi:

- 1) Le plafond du loyer est réduit à un taux de 3,5% du capital investi réévalué et décoté, respectivement à 3% pour les logements ne disposant que d'un certificat de performance

énergétique des catégories F, G, H ou I (donc des logements dont l'efficacité énergétique induit des coûts de chauffage élevés).

- 2) Le capital investi - qui est fixé lors de la création du logement, et refixé lors de chaque cession future non-gratuite - sera à l'avenir réévalué en fonction de l'évolution de l'indice des prix de vente des logements existants fixé par le STATEC et l'Observatoire de l'Habitat.
- 3) Le capital investi sera décoté de 1% par an pour vétusté après déjà 2 ans d'existence du logement. Au lieu d'appliquer une décote de 2% tous les 2 ans, il est proposé d'actualiser les coefficients de réévaluation annuellement afin de pouvoir proposer aux bailleurs un coefficient au plus proche du moment de la détermination du capital investi.
- 4) Tous les investissements visant l'amélioration, la remise en état ou la rénovation du logement seront pris en compte selon le même principe à partir du moment de leur réalisation;
- 5) Si lors d'une adaptation du loyer (qui n'est légalement possible que tous les 2 ans), le loyer est augmenté de plus de 10%, la hausse s'appliquera par tiers annuels.

La nouvelle méthode de détermination du plafond des loyers permet de lutter contre les excès de loyers, tout en honorant le capital investi par les bailleurs et surtout les efforts fournis par les bailleurs qui remettent en état les logements mis en location.

c) Augmentation de la transparence du marché locatif et de la responsabilisation du propriétaire

- pour mieux contrôler si le montant du loyer demandé par le bailleur ne dépasse pas la limite légale maximale, il deviendra obligatoire pour le propriétaire de déterminer le capital investi, réévalué et décoté, *avant* la mise en location de son logement, et ceci par 2 voies: sur base de pièces justificatives (p.ex. acte notarié d'acquisition, factures, etc.), ou sur base d'une expertise à réaliser par un expert assermenté en bâtiment, conformément aux dispositions prévues par l'article 3, paragraphe 4, de la loi de 2006;
- le propriétaire-bailleur est obligé d'indiquer le montant du capital investi, réévalué et décoté dans le contrat de bail: la seule indication du montant est obligatoire; il n'est cependant pas exigé d'y indiquer la façon comment ce montant a été déterminé;
- en cas de non-respect de cette obligation d'indiquer le montant du capital investi, réévalué et décoté, une sanction est prévue: le loyer demandé par le bailleur ne pourra pas dépasser un plafond de 8 euros par m² de surface de référence énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique, le cas échéant - si immeuble en copropriété - rapportée aux millièmes mis effectivement en location;
- dans le cas où le capital investi ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives, le propriétaire sera dorénavant plus responsabilisé car ce n'est plus la « partie diligente » (p.ex. le locataire) qui doit charger un expert, mais cette tâche incombera au seul propriétaire du logement en question (p.ex. une brasserie si celle-ci loue/met à disposition un immeuble ou une partie d'immeuble à un cafetier, qui sous-loue une ou plusieurs chambres à des personnes physiques);
- en cas d'acquisition à titre gratuit, si la déclaration de succession ne contient aucune valeur, le capital investi, réévalué et décoté, devra être évalué par un expert assermenté en bâtiment compte tenu des critères prévus par la loi de 2006;
- pour des raisons de preuve et de transparence, il est jugé utile d'exiger à l'avenir pour les nouveaux baux la conclusion d'un contrat de bail écrit, sous peine de nullité, lequel devra contenir certaines mentions obligatoires.

d) Autres modifications proposées:

- suite à une opposition formelle émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 11 mai 2021 quant aux termes de « *date de première occupation du logement* », il est jugé utile de revenir à la formulation actuelle de « *construction du logement* » telle que prévue à l'heure actuelle par la loi de 2006;

- en ce qui concerne la restitution de la garantie locative, il est jugé opportun de ne pas opérer une distinction entre les logements non-soumis au statut de copropriété et les logements soumis au statut de copropriété, tout en retenant une proposition de la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette (nouvelle formulation proposée pour le texte y afférent).

* La majorité des observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans son avis du 11 mai 2021 ont été acceptées et reprises dans les présents amendements.

* Dans le texte coordonné, les amendements apportés au projet de loi en vertu des observations et propositions contenues dans l'avis du Conseil d'Etat du 11 mai 2021 sont colorés en **rouge**, pour une meilleure visibilité. Tous les autres amendements approuvés par le Conseil de Gouvernement dans sa séance du 5 octobre 2022 sont colorés en **bleu**.

Amendement 1

1° Avant l'article 1^{er} du projet de loi est inséré un nouvel article libellé comme suit:

« Art. 1^{er}. À l'article 1^{er}, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la partie de phrase « par un contrat de bail écrit ou verbal, » est supprimée. ».

2° Les articles suivants du projet de loi sont renumérotés.

Commentaire de l'amendement 1

Au vu de l'amendement 4 (exigence d'un contrat de bail écrit devant contenir certaines stipulations obligatoires pour les contrats de bail futurs), il convient de modifier l'article 1^{er}, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, étant donné que ladite disposition prévoit actuellement encore la possibilité de la conclusion d'un contrat de bail verbal.

Par conséquent, l'amendement 1 rend nécessaire une renumérotation des articles du projet de loi tel qu'il a été déposé initialement.

Amendement 2

L'article 1^{er} ancien (article 2 nouveau) du projet de loi est modifié comme suit:

« Art. 2. Il est inséré, à la suite de l'article 2 de la même loi, un nouveau chapitre *Ibis*, intitulé « De la colocation » et comprenant les articles *2bis* à *2sexies* nouveaux, libellés comme suit:

« Chapitre Ibis - De la colocation »

Art. 2bis. La colocation 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 un pacte de colocation tel que prévu par l'article *2ter*, et est formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat de bail unique entre les locataires et le bailleur, dans lequel la date de signature dudit pacte est reprise. Le logement pris en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire qui soit commun à tous les colocataires.

La location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un partenariat tel que prévu par la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats n'est pas à considérer comme une colocation.

Les dispositions prévues par le présent chapitre sont impératives en cas d'une colocation.

Une colocation peut également être conclue si le bailleur habite lui-même dans le logement mis en location via un contrat de bail de colocation.

Art. 2ter. (1) Les colocataires établissent par écrit un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location.

(2) Le pacte prévoit des dispositions réglant au minimum les points suivants:

- 1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail;
- 2° la répartition des charges communes entre colocataires;
- 3° l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;
- 4° les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement et d'assurance relatifs au bien loué;
- 5° les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, y compris la forme de notification du congé aux autres colocataires;
- 6° les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative;
- 7° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Le pacte prévoit en outre l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

(3) En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation du pacte est signée par les autres colocataires.

A l'arrivée d'un nouveau colocataire, celui-ci signe un avenant au pacte de colocation ensemble avec les autres colocataires.

(4) Les obligations pécuniaires découlant du contrat de bail de colocation pour lequel ledit pacte ne prévoit pas leur répartition entre les différents colocataires sont à répartir à parts égales entre les différents colocataires.

Art. 2quater. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations pécuniaires qui résultent du contrat de bail.

Art. 2quienquies. (1) Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé est à signer par chacun d'entre eux et à notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Le délai de résiliation est de trois mois.

(2) Lorsqu'un colocataire souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, il le notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires moyennant un préavis de trois mois. La notification au bailleur est faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son préavis, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2ter. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut d'avoir présenté un candidat remplaçant, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire. La publication dans la quinzaine du début du préavis d'une annonce en vue de la recherche d'un colocataire remplaçant dans deux médias publiant des offres immobilières relatives au marché luxembourgeois est à considérer comme une recherche active et suffisante au sens du présent article.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire, elles doivent signer ensemble avec ce dernier un avenant au contrat de bail initial.

(4) Lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé dans un intervalle de trois mois, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail de colocation dans un délai d'un mois à partir de la notification du dernier congé d'un colocataire concerné, et ce moyennant un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à chaque colocataire.

Art. 2sexies. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail de colocation ou du pacte de colocation:

1. à la date de signature de l'avenant visé à l'article 2quienquies, paragraphe 3;
2. à la date d'expiration du préavis de trois mois sous condition qu'il a démontré avoir effectué une recherche active et suffisante au sens de l'article 2quienquies, paragraphe 2, alinéa 2;
3. ou au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du préavis.

L'engagement de la personne qui s'est portée initialement caution pour le colocataire sortant s'éteint à la même date. » »

Commentaire de l'amendement 2

L'amendement 2 reprend la grande majorité des observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat dans son avis du 11 mai 2021 concernant l'article 1^{er} (article 2 nouveau) du projet de loi.

Aux yeux du Conseil d'Etat, la disposition de l'article 2sexies aurait utilement sa place à la suite de l'article 2bis du projet de loi. Dans l'intérêt d'une meilleure visibilité du texte, l'amendement 2 prévoit ainsi un réagencement du chapitre *Ibis* du projet de loi en ce sens.

Art. 2bis

Concernant l'article 2bis, l'amendement 2 reprend certaines propositions de texte formulées par la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette dans son avis du 26 octobre 2020, jugées utiles pour éviter toute sorte de confusion.

Avec les modifications apportées à l'article 2bis, il semble plus évident que le pacte de colocation suit le sort du contrat de bail, et ne saurait survivre à ce dernier s'il y est mis fin.

Au vu notamment des observations du Conseil d'Etat et du Syvicol, il convient de préciser dans le texte que les dispositions sur la colocation auront un caractère impératif. Par conséquent, si les locataires décident de faire une colocation, avec l'accord du bailleur, ils se soumettent au nouveau régime prévu par le chapitre *Ibis* de la loi (donc obligation pour les locataires de signer un contrat de bail de colocation avec le bailleur, à côté d'un pacte de colocation à signer entre les (co)locataires).

Dans son avis du 26 octobre 2020, la Justice de Paix de Luxembourg a également souligné l'utilité d'une telle précision, en renvoyant à l'article 74 (ayant trait à la colocation) du décret wallon belge du 15 mars 2018. En effet, il faut certainement éviter que le futur régime légal de la colocation restera « *lettre morte* », et donc d'éliminer le risque « *d'amener les personnes concernées à préférer la colocation informelle au régime mis en place par le projet de loi* », comme soulevé par le Conseil d'Etat dans son avis du 11 mai 2021.

Le nouveau régime légal de la colocation n'exclut pas qu'un contrat de bail de colocation peut également être conclu si le bailleur habite, le cas échéant, également dans le logement mis en location via un contrat de bail de colocation.

Les parties sont évidemment libres de se décider pour un autre régime de location, mais il ne s'agit alors pas d'une *colocation*.

Ainsi, un bailleur qui dispose, par exemple, d'un immeuble avec plusieurs chambres peut se décider en faveur d'une *location à baux multiples* de cet immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres louées individuellement à des locataires indépendants les uns des autres (et donc un bail où il n'existe aucune solidarité comme dans le régime de la colocation). Il est également possible pour un bailleur de louer un logement à un locataire principal en l'autorisant expressément de procéder à la *sous-location* de chambres situées à l'intérieur de ce logement. Il convient cependant de noter que dans ces deux cas, les règles régissant la salubrité - en l'occurrence la législation (et réglementation) 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 - s'appliquent également au niveau des chambres louées individuellement.

Art. 2ter nouveau (art. 2sexies ancien)

Afin d'éviter des litiges entre colocataires sur leur responsabilité encourue après le départ d'un colocataire, il est important que le pacte de colocation impose une obligation de dresser un état des lieux intermédiaire - au lieu que cela ne constitue qu'une faculté - lors du départ anticipé d'un colocataire, comme l'ont relevé, à juste titre, la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette et le Syvicol dans leurs avis sur le projet de loi.

De plus, comme le projet de loi ne prévoit aucune sanction pour le cas où le pacte de colocation ne reprend pas toutes les dispositions obligatoires prescrites par le paragraphe 2 de l'article 2sexies ancien (article 2ter nouveau), il convient d'ajouter à l'article 2ter nouveau (article 2sexies ancien) un nouveau paragraphe 4, dans une formulation similaire à celle proposée par la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette: ainsi, les obligations pécuniaires pour lequel le pacte ne prévoit aucune répartition entre les colocataires seront réparties à parts égales entre les différents colocataires.

Art. 2quater nouveau (art. 2ter ancien)

Concernant l'article 2ter ancien (article 2quater nouveau), l'amendement 2 reprend deux propositions de texte formulées par la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, afin de clarifier le libellé dudit article.

Art. 2quienquies nouveau (art. 2quater ancien)

A part quelques observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat, l'amendement 2 tient également compte d'une proposition de la Chambre des fonctionnaires et employés publics formulée dans son avis du 12 octobre 2020: le mot « congé » est à échanger par le mot « préavis » au paragraphe 2, car le terme « préavis » vise plus précisément le délai à respecter pour mettre fin au bail, alors que le terme « congé » est l'acte par lequel une partie fait connaître à l'autre sa volonté de résilier le bail.

Dans son avis du 11 mai 2021, le Conseil d'Etat a formulé une opposition formelle pour cause d'insécurité juridique au dispositif spécifique du paragraphe 2 de l'article 2quater ancien (article 2quienquies nouveau), qui impose pour le locataire sortant une obligation de chercher un remplaçant, sinon d'apporter la preuve d'avoir « effectué une recherche active et

suffisante ». A ses yeux, une telle obligation « *pourrait se concevoir si aucun remplaçant n'est trouvé, mais non pas si les autres colocataires et le bailleur ne se mettent tout simplement pas d'accord* ». De plus, le Conseil d'Etat s'est interrogé sur le moment auquel le « *défaut d'accord sur un nouveau colocataire* » est constaté et sur la signification des termes vagues « *recherche active et suffisante* ».

En raison de la solidarité en cas d'une colocation, il semble normal que le colocataire sortant est tenu de chercher un colocataire remplaçant, sinon de prouver qu'il a fait au moins une recherche active et suffisante en ce sens. Il convient cependant de préciser le texte, et donc de clarifier la nature et l'étendue des démarches que ce colocataire sortant doit entreprendre afin d'échapper à la mise en cause de sa responsabilité contractuelle après l'expiration du délai de préavis.

Pour tenir compte des observations et interrogations du Conseil d'Etat, l'amendement 2 prévoit que le colocataire sortant devra dorénavant:

- soit présenter un candidat remplaçant (sans qu'il faut un accord des autres colocataires et du bailleur comme dans la version initiale du texte du projet de loi);
- soit avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire: cette obligation est considérée comme remplie si le colocataire sortant a publié endéans les 15 jours du début du préavis au moins une annonce de recherche d'un colocataire pour le logement en question dans 2 médias publiant des offres immobilières relatives au marché luxembourgeois, c'est-à-dire principalement dans la presse écrite (locale) ou électronique; le colocataire sortant peut donc publier l'annonce soit dans 2 quotidiens, soit sur 2 sites internet, soit dans 1 quotidien et sur 1 site internet publiant des annonces de location de logements sis sur le territoire du Grand-Duché.

Le paragraphe 4 de l'article *2quienquies* nouveau (article *2quater* ancien) est précisé conformément à des propositions formulées par la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette. En effet, ledit paragraphe ne prévoit pas encore le laps de temps endéans lequel la moitié des colocataires doit avoir résilié le contrat de bail pour que le bailleur puisse mettre fin au contrat de bail de colocation avant terme. Or, il est préférable de prévoir un délai précis (3 mois) dans le texte législatif. De plus, le texte du projet de loi ne précise pas - contrairement au commentaire de l'article - le point de départ du délai de résiliation de 3 mois que le bailleur doit respecter lorsqu'il entend mettre fin avant terme au contrat de bail de colocation dans l'hypothèse prévue par ledit paragraphe 4.

Art. 2sexies nouveau (art. 2quienquies ancien)

L'article *2sexies* nouveau (article *2quienquies* ancien) précise quand les obligations - résultant du contrat de bail de colocation respectivement du pacte de colocation - du colocataire sortant s'éteignent.

Pour une meilleure lisibilité du texte, l'amendement 2 prévoit un réagencement de l'alinéa 1^{er} de l'article *2sexies* nouveau (article *2quienquies* ancien).

Le colocataire sortant est en fait délié de ses obligations dans les 3 hypothèses suivantes:

1. si le colocataire sortant prouve avoir effectué une recherche active et suffisante: au jour après l'expiration du délai de préavis de 3 mois;
2. au cas où le colocataire sortant ne peut pas prouver qu'il a effectué une recherche active et suffisante: au plus tard au jour après l'expiration d'un délai de 3 mois après l'écoulement du délai de préavis de 3 mois (donc au plus tard 6 mois après la notification du congé);
3. lorsque l'ensemble des parties - colocataires restants et bailleur - marquent leur accord sur un nouveau colocataire: au jour de la signature d'un avenant au contrat de bail initial par toutes les parties (en l'occurrence le bailleur, les colocataires restants et le nouveau

colocataire); cette date peut donc, le cas échéant, être antérieure à la date d'expiration du délai de préavis, lorsque les parties trouvent rapidement un nouveau colocataire.

Amendement 3

L'article 2 ancien (article 3 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit:

« Art. 3. L'article 3 de la même loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit:

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

La location d'un logement à usage d'habitation dont la qualité énergétique, identifiée par la classe d'isolation thermique qui est renseignée sur le certificat de performance énergétique du bâtiment en question se situe dans les catégories F, G, H et I ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 3,0% du capital investi dans le logement.

Le montant de la somme des loyers perçus pour un logement de l'ensemble des colocataires conformément au chapitre *Ibis* ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément aux alinéas 1^{er} et 2.

Le montant de la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des autres ne peut être supérieur à la limite du loyer annuel maximal prévu aux alinéas 1^{er} et 2.

Dans le cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, en plus du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui est indiqué séparément du loyer dans le contrat de bail, ne peut dépasser 1,5% du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué. Uniquement les meubles dont les factures datent de moins de dix ans au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément. ».

2° Le paragraphe 2 est remplacé par la disposition suivante:

« (2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:

- a) dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
- b) dans les travaux d'entretien et de réparation du logement ainsi que dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- c) dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 25 % du capital investi. ».

3° Le paragraphe 3 est remplacé par la disposition suivante:

« (3) Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient de réévaluation correspondant tel que prévu à l'annexe. Le coefficient de réévaluation est fixé annuellement et déterminé en fonction de l'évolution de l'indice des prix de vente en valeur nominale des logements publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques sans que l'évolution de ces prix, déduction faite de l'indice des prix à la consommation national, ne puisse être ni inférieur à -9% ni supérieur à +9%.

Si la construction du logement remonte à deux ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 1% par année supplémentaire.

Le capital investi, réévalué et décoté, dans le logement doit être déterminé par le propriétaire avant la date de la conclusion du bail sur base de pièces justificatives ou sur base d'une expertise à réaliser par un expert assermenté en bâtiment conformément au paragraphe 4.

A défaut d'indication du montant réévalué et décoté du capital investi, le loyer demandé dans le contrat de bail ne pourra pas dépasser un plafond de 8 euros par mètre carré de surface de référence énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique, le cas échéant rapportée aux millièmes mis effectivement en location. »

4° Le paragraphe 4 est modifié comme suit:

« (4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives, le propriétaire charge un expert assermenté en bâtiment qui procède à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, compte tenu:

- a) de la valeur du terrain et du logement à la date où le propriétaire en a acquis la propriété; et
- b) 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.

Toutefois, en cas d'acquisition à titre onéreux ou gratuit, la valeur indiquée dans l'acte authentique translatif de propriété respectivement la valeur indiquée dans la déclaration de succession et les frais en relation avec l'acte ou la déclaration sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté. En cas d'acquisition à titre gratuit sans indication d'une valeur dans la déclaration de succession, le propriétaire charge un expert assermenté en bâtiment qui procède à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, compte tenu des critères prévus à l'alinéa 1^{er}.

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par le locataire ayant prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre au capital investi par le propriétaire, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le capital réellement investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, pourra charger un expert assermenté en bâtiment d'une évaluation du capital investi réévalué et décoté compte tenu des critères prévus à l'alinéa 1^{er} afin que la commission des loyers puisse déterminer le loyer du logement faisant l'objet de la requête prévue à l'article 8. Les frais de cette expertise seront à charge du propriétaire. ».

5° Le paragraphe 5 est modifié comme suit:

« (5) Le loyer ou le supplément de loyer pour le mobilier de tout logement à usage d'habitation fixés, en vertu des dispositions du présent article, soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peuvent faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. Elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1^{er}.

Si lors d'une adaptation, le loyer est augmenté de plus de 10 pour cent, la hausse s'applique par tiers annuels. ».

Commentaire de l'amendement 3

Points 1° et 3° de l'article 3 nouveau

A l'heure actuelle, le plafond du loyer annuel pouvant être légalement demandé par un bailleur est prévu à l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006: il est fixé à 5% du capital investi réévalué et décoté.

Or, ce plafond du loyer n'est guère opérationnel pour plusieurs raisons, dont le manque de transparence dans l'établissement du capital investi ou le manque de connaissance du plafond légal. Une autre raison essentielle est que l'application correcte du plafond actuel des loyers amène des situations relativement aberrantes selon le cas qu'un logement mis en location appartient depuis longtemps au même propriétaire-bailleur ou si ce même logement a été acquis récemment à un prix élevé.

Ces éléments ont conduit à une situation selon laquelle le plafond du loyer est de plus en plus considéré comme inopérant, conduisant beaucoup d'acteurs privés à délaisser le calcul du plafond du loyer, alors qu'une règle plus raisonnable aurait permis de donner un cadre pour un loyer pouvant être considéré comme raisonnable, évitant ainsi des excès pratiqués trop souvent dans le domaine de la location de chambres meublées.

En outre, le plafond de 5% est jugé trop élevé par rapport aux prix actuels du marché pour avoir un impact de plafonnement des loyers demandés pour des logements nouvellement acquis.

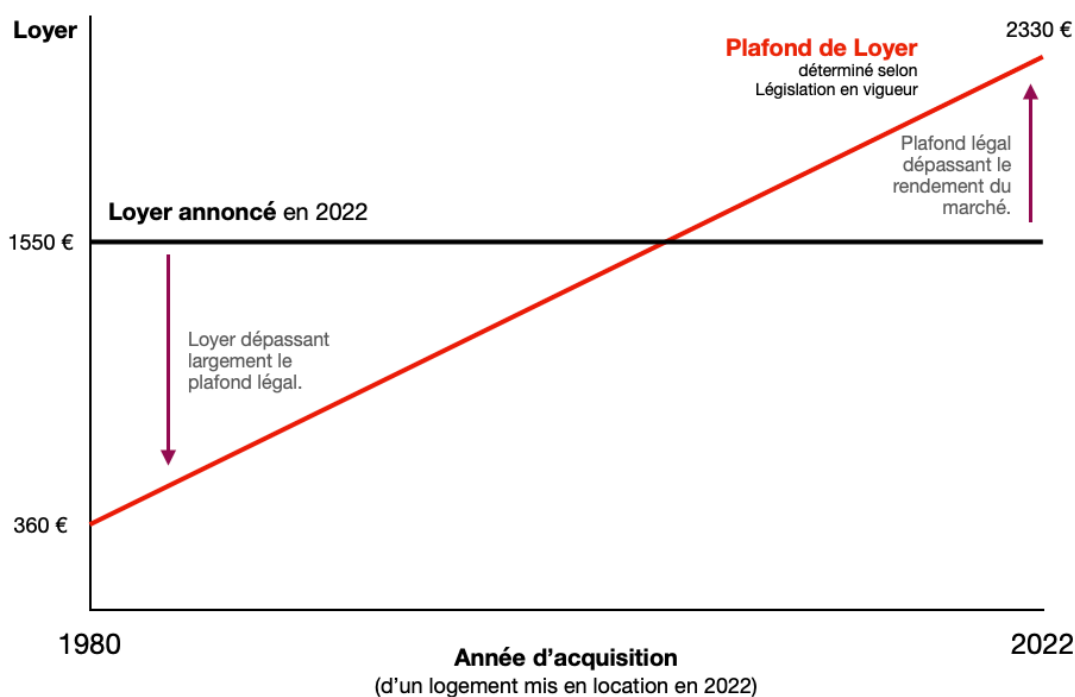
En se basant sur les statistiques issues des annonces immobilières et des actes notariés analysées par l'Observatoire de l'Habitat, il y a lieu de constater que le taux de rendement locatif brut des nouvelles constructions et des acquisitions récentes est davantage compris entre 2,5% et 3,5%, selon le type de logement et selon la localisation du bien, car le loyer pouvant être demandé est avant tout dépendant de la capacité financière du locataire. Le plafond actuel est donc à considérer comme inopérant pour beaucoup de logements nouvellement acquis.

Pour les logements dont la date de l'acquisition remonte à plus de 15-20 ans, le montant du loyer annuel que le bailleur peut demander dans le respect du plafond légal devient plus bas que les loyers usuellement demandés pour de tels logements sur le marché immobilier. Cela résulte du fait que les coefficients de réévaluation prévus dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 se basent sur l'augmentation des prix à la construction. Ces coefficients évoluent de façon déconnectée à la valeur des biens sur le marché immobilier. Dans le cas d'une transaction, le capital investi servant de base au calcul du plafond du loyer légal correspond à la valeur de la transaction. Il se retrouve donc considérablement réévalué. En d'autres mots, le plafond du loyer dépend ainsi du moment de la dernière transaction plutôt qu'à des caractéristiques intrinsèques du bien tel que son âge, son état de rénovation ou sa performance énergétique.

Le plafond du loyer prévu par la loi modifiée du 21 septembre 2006 et existant sous cette forme depuis 1955 pouvait produire des résultats raisonnables dans une situation de marché du logement relativement stable, proche de l'inflation, mais atteint ses limites dans un contexte de forte hausse des prix des logements, comme constaté au cours des dernières années.

Le graphique ci-dessous montre la dysfonctionnalité du plafond du loyer selon la législation en vigueur. La ligne noire horizontale représente le montant du loyer qu'un bailleur peut demander actuellement selon le marché pour un bien immobilier donné. Ce loyer est le même peu importe l'année d'acquisition du bien. La ligne rouge représente le plafond légal du loyer déterminé en fonction de la législation en vigueur.

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



Enfin, même un plafond légal qui serait déterminé selon des paramètres plus raisonnables ne pourrait pas être efficace s'il n'est pas rendu transparent au niveau du contrat de bail.

Or, ni le plafond du loyer ni le montant du capital investi dans un logement donné en location ne sont actuellement renseignés par le bailleur, et le locataire n'a aucun moyen de vérifier si le loyer demandé par le bailleur respecte le plafond légal.

Au vu de ce qui précède, on peut conclure que le plafond légal du loyer existe sur le papier, mais qu'il reste en réalité largement inférieur à 5% du capital investi. Ceci tient d'un côté au fait que le mécanisme actuel manque de logique, et d'un autre côté du manque de transparence et d'information du bailleur vis-à-vis du locataire, ce qui est particulièrement problématique pour des personnes louant des chambres, qu'elles soient meublées ou non.

Par conséquent, il est proposé de modifier les dispositions légales actuelles relatives au plafond du loyer de la manière suivante:

- le capital investi sera réévalué de façon plus cohérente avec l'évolution du marché, afin de fournir un plafond des loyers plus opérationnel pour les logements dont le bailleur est propriétaire depuis plusieurs années, et
- le taux maximal de rendement du capital investi sera adapté afin de limiter les excès et de tenir compte d'une plus forte réévaluation du capital investi tel que décrit ci-dessus.

A l'heure actuelle, le système (plafond légal de 5%) prévoit que le capital investi est:

1. fixé lors de la création du logement, et refixé lors de chaque cession non-gratuite,
2. réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du bail sur base de coefficients annuels fixés bi-annuellement dans le cadre de la loi budgétaire en fonction de l'inflation générale, sur base d'un tableau issu de la loi fiscale qui sous-estime cependant l'inflation, qui reste en-dessous de l'indice des prix de la construction et largement en-dessous de l'évolution des prix immobiliers,
3. décoté pour vétusté à partir de 15 ans de la construction du logement,

4. augmenté des investissements (rénovations et améliorations) réalisés par le bailleur concernant son logement loué.

Le système revu du plafond des loyers devrait fonctionner de la manière suivante:

1. Le plafond légal du loyer d'un logement est réduit à un taux de 3,5% du capital investi réévalué et décoté; ce taux est même réduit à 3% pour les logements ne disposant que d'un certificat de performance énergétique des catégories F, G, H et I, donc pour les logements dont l'efficacité énergétique induit des coûts de chauffage élevés.
2. Le capital investi initial est fixé lors de la création du logement et refixé ensuite lors de chaque cession.
3. Le capital investi ainsi déterminé sera réévalué en fonction de l'évolution de l'indice des prix de vente des logements existants observée par le STATEC ensemble avec l'Observatoire de l'Habitat.

L'observation des prix est une observation des prix nominaux. L'évolution de ces prix nominaux comprend une partie due à l'évolution générale des prix (documentée par l'indice des prix à la consommation national (IPCN)) et une partie due à des effets spécifiques du marché de l'immobilier. L'objectif du coefficient de réévaluation est de « neutraliser » des évolutions jugées trop erratiques de la partie due aux effets spécifiques du marché de l'immobilier.

En effet, la simulation de l'applicabilité du nouveau modèle de plafond du loyer a montré que les baisses ou augmentations exceptionnelles des prix à certaines époques - dépassant un taux de -9% ou +9% en valeur réelle (!) - n'avaient pas d'effet sur le long terme. Afin d'éviter qu'un excès de l'évolution des prix de vente des logements sur le marché immobilier ait un impact trop important sur les loyers de logements anciens, la prise en compte de l'augmentation des prix réels observés est ainsi plafonnée à un taux de 9% à la hausse (si inflation) ou à la baisse (si déflation).

Par exemple, si l'indice du STATEC renseigne une augmentation des prix des logements de 12% et que l'inflation générale (IPCN) est de 2,5%, l'évolution des prix « réels » des logements est de 9,5%: ceci dépasse la limite de 9% d'augmentation des prix « réels », donc la prise en compte de l'évolution des prix réels sera limitée à 9% auxquels est ajouté le taux de l'inflation: le taux de réévaluation du capital investi serait dès lors de 11,5% pour l'année en question.

Il est précisé que le coefficient de réévaluation ainsi déterminé n'est pas à confondre avec une augmentation des prix réels ou nominaux. Il s'agit d'un coefficient de réévaluation spécifique qui tient compte de l'évolution nominale des prix de l'immobilier, sans que l'évolution des prix réels (qui en fait partie) puisse dépasser 9% (à la hausse ou à la baisse).

4. Le capital investi ainsi réévalué sera décoté de 1% annuellement pour vétusté après 2 ans d'existence du logement. Une telle décote de 1% correspond aux résultats des estimations d'un modèle hédonique sur les prix de vente de l'ensemble des biens immobiliers à partir des annonces immobilières tel qu'élaboré par l'Observatoire de l'Habitat ensemble avec le STATEC (<https://statistiques.public.lu/dam-assets/catalogue-publications/economie-statistiques/2010/44-2010.pdf>). En d'autres termes, les différences de prix observés entre l'immobilier ancien et nouveau est expliqué au mieux en appliquant cette décote. Au lieu d'appliquer une décote de 2% tous les deux ans, les auteurs de l'amendement proposent d'actualiser les coefficients de réévaluation une fois par an, afin de pouvoir proposer aux bailleurs un coefficient au plus proche du moment de la détermination du capital investi.

5. Tous les investissements visant l'amélioration, la remise en état ou la rénovation du logement seront pris en compte selon le même principe à partir du moment de leur réalisation. Les travaux réguliers de rénovation et de remise en état permettent donc de compenser la perte de valeur liée à la vétusté du logement loué.
6. Si lors d'une adaptation du loyer (qui ne peut légalement intervenir que tous les 2 ans), le loyer est augmenté de plus de 10%, la hausse s'appliquera par tiers annuels.

L'approche de la règle du plafond légal des loyers se basant sur le capital investi présente une série d'avantages:

- Il n'y a pas lieu d'élaborer un « *Mietspiegel* » - comme en Allemagne - qui soit spécifique pour chaque type de logement et chaque région, et qui présuppose un enregistrement systématique de tous les loyers et des négociations entre associations de locataires et associations de bailleurs. Le marché locatif au Luxembourg est jugé trop restreint et trop hétérogène pour que le système du « *Mietspiegel* » allemand puisse apporter les résultats escomptés, abstraction faite qu'un enregistrement systématique des loyers fait cruellement défaut au Luxembourg.

D'un autre côté, l'indice national des prix des logements existants est suffisamment solide pour les 2 principaux types de logements (maison unifamiliale et appartement). Comme l'indice développé par l'Observatoire de l'Habitat et le STATEC se base sur les renseignements récoltés systématiquement auprès des notaires et une méthodologie reconnue, l'indice est suffisamment précis pour servir de point de départ d'une réévaluation du capital investi.

- Le rendement brut maximal possible est adapté à un taux qui est plus proche de la réalité des marchés des capitaux en général (au lieu des 5%, par exemple 3,5% pour les logements ayant une certaine qualité énergétique, et 3% pour les logements ne disposant que d'une pauvre efficacité énergétique).
- La réévaluation du capital investi par une valeur réellement constatée sur le marché des logements, donc l'investissement dans le logement locatif n'est pas pénalisé, et en même temps le propriétaire n'est pas poussé à vendre un bien pour pouvoir augmenter son rendement locatif dans un autre bien nouvellement acquis. Or, pour éviter que des excès de l'évolution du prix de l'immobilier soit « récompensé » par des excès de loyers, la réévaluation du capital investi est plafonnée à 9% des prix réels par an, auxquels se rajoute le taux annuel de l'inflation.
- Le montant maximal de loyer pouvant être légalement demandé diminue avec le temps pour un logement donné si le propriétaire-bailleur n'investit pas dans ce bien. En effet, les simulations effectuées récemment par l'Observatoire de l'Habitat montrent que le plafond légal du loyer fixé pour des logements anciens est inférieur à celui fixé pour des logements plus récents si le propriétaire peine à investir de façon continue dans l'entretien de son logement donné en location. Pour les besoins de la simulation, un taux de réinvestissement de 7% du capital investi sur une période de 10 ans a été estimée (0,7% par an). Une telle approche représente certes une approximation, mais elle se vérifie surtout sur le long terme. A l'issue de 70-80 ans, les coûts de rénovation et de remise en état représentent souvent un montant actualisé presque identique à l'investissement initial.
- Si lors d'une adaptation du loyer, le bailleur décide d'augmenter le loyer mensuel de plus de 10%, la hausse se fera par tiers annuels: le locataire ne devra alors plus directement supporter l'entièreté de la hausse, mais seulement 1/3 de l'augmentation demandée (le nouveau loyer demandé par le bailleur ne doit évidemment pas dépasser le plafond légal

du loyer); le locataire disposera ainsi d'un délai de 2 ans avant de commencer à devoir payer le montant total de la hausse du loyer.

Afin de vérifier la faisabilité du nouveau plafond des loyers, les chercheurs de l'Observatoire de l'Habitat ont réalisé une série de simulations sur différents logements (appartements et maisons), dont voici les résultats en résumé pour un logement de type « appartement »:

Les prix d'acquisition pour un logement de type « appartement standard » de +/- 80 m² de surface utile d'habitation avec 2 chambres à coucher et avec 5 m² de balcon ont été déterminés sur base de données historiques pour les années 1976, 1986, 1996, 2006 et 2016, et ceci pour différentes régions du pays. Ensuite, le capital investi ainsi observé a été réévalué selon les coefficients annexés (voir amendement 6) et décoté selon les dispositions nouvellement proposées dans le cadre des présents amendements. L'immeuble en question est considéré avoir la classe d'isolation thermique D. En outre, des travaux de rénovation et de remise en état ont été simulés à raison de 0,7% aux prix courants en moyenne annuelle de ce capital investi réévalué.

Tableau 1 : Capital réévalué et décoté et loyer mensuel maximal applicable en 2022 pour un logement acquis en 1976, 1986, 1996, 2006 et 2016:

Année d'acquisition	1976	1986	1996	2006	2016
<u>Evolution du capital investi pour 1 appartement situé dans le canton de Diekirch</u>					
Capital investi réévalué et décoté	489.352	526.337	552.947	541.105	541.724
Loyer mensuel maximal	1.427	1.535	1.613	1.578	1.580
<u>Evolution du capital investi pour 1 appartement situé dans le canton de Remich</u>					
Capital investi réévalué et décoté	518.381	589.780	605.756	587.156	569.214
Loyer mensuel maximal	1.512	1.720	1.767	1.713	1.660
<u>Evolution du capital investi pour 1 appartement situé dans le canton de Luxembourg-campagne</u>					
Capital investi réévalué et décoté	555.705	657.922	758.593	690.772	743.859
Loyer mensuel maximal	1.621	1.919	2.213	2.015	2.170
<u>Evolution du capital investi pour 1 appartement situé dans le canton d'Esch-sur-Alzette</u>					
Capital investi réévalué et décoté	319.737	340.709	391.536	506.566	517.467
Loyer mensuel maximal	933	994	1.142	1.477	1.509
<u>Evolution du capital investi pour 1 maison unifamiliale située dans le canton de Luxembourg-campagne</u>					
Capital investi réévalué et décoté	1.210.109	1.350.619	1.304.457	1.245.692	1.309.839
Loyer mensuel maximal	3.529	3.939	3.805	3.633	3.820
<u>Evolution du capital investi pour 1 maison unifamiliale située dans le canton d'Esch-sur-Alzette</u>					
Capital investi réévalué et décoté	698.778	779.872	833.023	785.178	834.416
Loyer mensuel maximal	2.038	2.275	2.430	2.290	2.434

Les simulations montrent que la nouvelle détermination du loyer mensuel maximal permet de mieux tenir compte des logements anciens - en propriété -, tout en évitant efficacement les excès de loyers, notamment dans le cas d'une mise en location de chambres individuelles.

En effet, les loyers observés pour ce même type de logement (ici un appartement standard) se situaient en début de l'année 2022 aux niveaux suivants:

Tableau 2 : Loyers annoncés en 2021 d'un appartement similaire pour différentes régions du pays

	<u>Minima</u>	<u>Moyenne</u>	<u>Maxima</u>
Appartement situé dans le canton de Diekirch			
Diekirch	1.156	1.306	1.456
Appartement situé dans le canton de Remich			
Remich	1.184	1.322	1.459
Appartement situé dans le canton de Luxembourg-campagne			
Hesper	1.419	1.556	1.692
Mamer	1.349	1.486	1.622
Sandweiler	1.356	1.493	1.629
Appartement situé dans le canton d'Esch-sur-Alzette			
Schifflange	1.600	1.817	2.033
Esch-Alzette	1.100	1.223	1.345
Mondercange	1.482	1.618	1.753

Afin de montrer la différence dans l'application du mode de calcul actuellement en vigueur et le nouveau mode proposé, prenons l'exemple d'un appartement acquis en 1980.

Selon la formule actuellement en vigueur, le capital investi en 1980 dans ce logement serait à multiplier par 2,72 (voir tableau des coefficients de réévaluation prévu par l'article 3, paragraphe 4, de la loi du 17 décembre 2021 concernant le budget de l'Etat pour 2022, publié au Journal officiel n°906 du 21 décembre 2021, pages 4 et 5) pour déterminer le capital investi à partir duquel le plafond du loyer serait à calculer en 2022. S'il s'agissait en 1980 d'un bien nouveau, il faudrait amortir 26%. En outre, pour les besoins de la simulation, le capital investi dans les travaux d'amélioration a été estimé à raison de 7% du capital investi sur 10 ans d'existence du bâtiment. Pour un appartement situé à Luxembourg-campagne (lieu de concentration des logements locatifs), le capital investi initial de 51.000 euros réévalué et décoté se situerait dès lors à 180.000 euros, permettant la perception d'un loyer d'environ 750 euros. Or, le loyer moyen actuel dans cette région pour un tel bien se situe plutôt entre 1.500-1.600 euros.

Selon la proposition du présent amendement, ce capital investi de 1980 serait à multiplier par coefficient de 12,59 (donc plus de 4,5 fois plus) et le plafond du loyer se situerait aux alentours de 1.670 euros.

Si le standard énergétique de cet appartement est égal ou inférieur à la classe F, le plafond du loyer se situerait aux alentours de 1.430 euros. Un investissement dans l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment serait donc hautement recommandable.

En conclusion: la nouvelle méthode de détermination du plafond des loyers permet de lutter contre les excès de loyers, par exemple en cas de location de chambres individuelles, tout en

honorant le capital investi par les bailleurs, et surtout les efforts entrepris par les bailleurs qui remettent en état leurs logements mis en location.

A côté de cette réforme du plafond des loyers, d'autres modifications sont encore proposées concernant les paragraphes 1^{er} et 3 de l'article 3 de la loi de 2006:

- A part les modifications d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat, le dernier alinéa du paragraphe 1^{er} est précisé quant au point de départ du délai de 10 ans relatif aux factures pouvant être prises en considération pour le supplément de loyer pour l'ameublement.
- Au paragraphe 3, alinéa 2, suite à une opposition formelle émise par le Conseil d'Etat dans son avis du 11 mai 2021 quant aux termes de « *date de première occupation du logement* », il est jugé utile de revenir à la formulation actuelle de « *construction du logement* » telle que prévue par la loi de 2006.

De plus, comme les coûts des travaux d'entretien et de réparation du logement sont inclus dans la détermination du capital investi telle que prévue par le nouveau libellé du paragraphe 2 de l'article 3 de la loi de 2006, la référence à ces travaux est à supprimer au paragraphe 3, alinéa 2.

- Il convient également d'augmenter la transparence du marché locatif au Grand-Duché.

En effet, un régime efficace de plafond des loyers présuppose le renforcement des moyens de vérification du respect de ce plafond, que ce soit par le locataire, par la commission des loyers ou le juge de paix compétent. L'application effective d'une réforme du plafond des loyers - telle que proposée ci-dessus - implique donc un renforcement des contrôles sur les loyers effectivement demandés par les bailleurs de logements à usage d'habitation.

Un exemple de problème potentiel nous est fourni par le « *Mietspiegel* » allemand. Pendant des années, lorsque l'augmentation des prix des logements et des loyers était relativement faible en Allemagne, le « *Mietspiegel* » semblait fonctionner parfaitement. En revanche, dans les villes qui ont subi de fortes hausses de prix de l'immobilier depuis quelques années, la relation locataire-bailleur - auparavant équilibrée - s'est déplacée en faveur du bailleur. Dès lors, le locataire aura davantage de difficultés ou de réticences à déposer une réclamation contre son bailleur qui ne respecterait pas, le cas échéant, le « *Mietspiegel* » (en l'absence de réclamation, il n'y a pas de contrôle).

Au Grand-Duché, où le marché locatif est actuellement particulièrement tendu, une réforme du plafond des loyers pourrait se heurter au même problème: beaucoup de locataires pourraient être réticents à déposer une réclamation contre un bailleur qui ne respecterait pas le plafond légal, de peur d'avoir des difficultés à retrouver un autre logement de même qualité sur le marché locatif. Il est dès lors jugé nécessaire de faire une vérification de la conformité des loyers avec la loi au moment de la signature du contrat de bail, puis lors de chaque augmentation du loyer en cours de bail.

Le paragraphe 3, alinéa 3, prévoit ainsi des conditions supplémentaires lors de la conclusion d'un contrat de bail à usage d'habitation.

Ainsi, pour un meilleur contrôle de la légalité du montant du loyer fixé par le bailleur - et donc pour contrôler si le montant du loyer ne dépasse pas la limite légale maximale

prévue par l'article 3, paragraphe 1^{er}, de la loi de 2006 -, il deviendra obligatoire pour le propriétaire de déterminer le capital investi, réévalué et décoté, *avant* la mise en location de son logement, et ceci par 2 voies:

- 1) sur base de pièces justificatives (p.ex. acte notarié d'acquisition, factures, etc.), ou
- 2) sur base d'une expertise à réaliser par un expert assermenté en bâtiment, conformément aux dispositions prévues par le paragraphe 4 de l'article 3 de la loi de 2006.

Le bailleur est obligé d'indiquer le capital investi réévalué et décoté dans le contrat de bail, sans être obligé d'y joindre des pièces justificatives.

A défaut d'indication du montant du capital investi réévalué et décoté, le loyer ne peut pas dépasser un plafond de 8 euros par mètre carré de surface de référence énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique. En effet, tout logement mis en location doit disposer d'un certificat de performance énergétique qui renseigne la surface de référence énergétique de l'immeuble. Dans le cas d'un immeuble en copropriété, cette surface est à rapporter aux millièmes mis effectivement en location.

Point 2° de l'article 3 nouveau

Il est jugé utile de modifier également le paragraphe 2 de l'article 3 de la loi de 2006, et donc d'ajouter un nouveau point après le point 1° de l'article 2 ancien (article 3 nouveau) du projet de loi.

Par conséquent, les points subséquents (2° à 4°) de cet article sont à renuméroter.

Il convient en effet d'inclure dans le montant du capital investi également les frais investis par le bailleur dans l'entretien ou la réparation du logement, au lieu d'en tenir compte dans le cadre de la décote prévue par l'article 3, paragraphe 3, alinéa 2, de la loi de 2006. En effet, tous les frais et coûts réellement investis par le bailleur dans le logement sont à prendre en compte lors de la détermination du capital investi au sens de la loi.

De plus, concernant le capital investi engagé dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, il convient d'augmenter le montant de la fixation forfaitaire du coût du terrain de 20 à 25% du capital investi - qui est un peu plus proche de la réalité - si le bailleur opte pour cette possibilité offerte par la loi de 2006.

Point 4° de l'article 3 nouveau

La formulation du paragraphe 4 de l'article 3 de la loi de 2006 est précisée et simplifiée, tout en tenant compte d'observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat et de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Dans les cas où le capital investi ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives (soit le propriétaire n'en dispose pas, soit il ne veut pas les transmettre pour contrôle), le propriétaire sera dorénavant plus responsabilisé car ce n'est plus la « partie diligente » (p.ex. le locataire) qui doit charger un expert assermenté en bâtiment de l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, mais cette tâche incombera dorénavant au seul propriétaire du logement en question (c'est p.ex. une brasserie si celle-ci loue/met à disposition un immeuble ou une partie d'immeuble à un cafetier, qui sous-loue une ou plusieurs chambres à des personnes physiques).

Les frais de l'expertise seront à charge du propriétaire, et ceci également dans l'hypothèse visée par l'alinéa 3 du paragraphe 4 (cas où le locataire a prouvé que l'évaluation ou la présomption

prévue à l'alinéa 2 ne saurait manifestement correspondre au capital investi par le propriétaire) si la commission des loyers saisie déciderait de charger un expert de l'évaluation du capital investi dans le logement concerné.

De plus, le texte précise maintenant qu'en cas d'acquisition à titre gratuit, si la déclaration de succession ne contient aucune valeur, le capital investi - réévalué et décoté - devra être évalué par un expert assermenté en bâtiment compte tenu des critères prévus par la loi de 2006.

Point 5° de l'article 3 nouveau

Le paragraphe 5 de l'article 3 de la loi de 2006 concerne l'adaptation périodique des loyers. Il prévoit notamment que le loyer d'un logement à usage d'habitation ne peut être adapté que tous les 2 ans.

En cas d'une adaptation dans le sens d'une augmentation du loyer de plus de 10%, l'article 35 de la loi de 2006 prévoit l'application de la règle des « tiers annuels » pour les contrats de bail conclus *avant* l'entrée en vigueur de ladite loi (et si le locataire concerné ne dénonce pas le contrat de bail endéans le délai de réflexion de 3 mois à partir de la demande en augmentation du loyer): ainsi, pour de tels contrats, le montant du loyer à payer par le locataire ne pourra être augmenté par le bailleur que d'1/3 de la hausse par an, et ceci à compter du jour à partir duquel l'augmentation du loyer est demandée. Le locataire disposera ainsi d'un délai de 2 ans avant de devoir commencer à payer le montant total de la hausse du loyer (qui doit bien évidemment résulter de l'application correcte des dispositions légales en matière de fixation du loyer).

Cette règle des « tiers annuels » en cas d'une hausse du loyer de plus de 10% ne s'applique cependant pas - d'office - aux contrats de bail à loyer conclus *après* l'entrée en vigueur de la loi de 2006, c'est-à-dire conclus à partir du 1^{er} novembre 2006. Le locataire d'un logement loué à partir de cette date doit ainsi obligatoirement saisir la commission des loyers respectivement le juge de paix territorialement compétent d'une requête en fixation du loyer pour pouvoir bénéficier, le cas échéant, de la règle des « tiers annuels ». En effet, l'article 11, alinéa 2, de la loi de 2006, prévoit que: « *Lorsque, en application des dispositions de la présente loi, le loyer est augmenté de plus de 10% suite à une décision de la commission des loyers ou sur un recours en justice, la hausse s'applique par tiers annuels. Le locataire aura toutefois le droit de dénoncer le bail, nonobstant toute convention contraire, moyennant un délai de résiliation de trois mois.* ».

Dans le cadre de la réforme du plafond des loyers, il est ainsi jugé utile de préciser la législation de 2006 sur ce point afin que tous les locataires - sans distinction - puissent bénéficier de la règle des « tiers annuels » en cas d'une augmentation substantielle (>10%) de leur loyer, sans devoir recourir préalablement aux instances précitées.

Amendement 4

L'article 4 ancien (article 5 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit:

« **Art. 5.** L'article 5 de la même loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit:

« La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins:

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes;

2° la date de prise d'effet du bail;

3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail;

- 4° le montant du loyer sans les charges;
- 5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles;
- 6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé;
- 7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée;
- 8° le montant du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement et la mention que le loyer demandé par le bailleur pour le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel tel que prévu par l'article 3;
- 9° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers intervenant dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont à partager par moitié entre le bailleur et le locataire. ».

2° Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le mot « trois » est remplacé par celui de « deux ».

3° Un nouveau paragraphe *2bis* est inséré à la suite du paragraphe 2, libellé comme suit:
« (*2bis*) Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est restituée dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception des clés au bailleur ou à son mandataire.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal d'un mois par des pièces à l'appui.

A défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

En cas de transfert de propriété d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties soient transférées de plein droit au nouveau propriétaire. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété. ».

Commentaire de l'amendement 4

L'amendement 4 tient compte de certaines observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat respectivement par la Chambre des fonctionnaires et employés publics (dans son avis du 12 octobre 2020) concernant l'article 4 ancien (article 5 nouveau) du projet de loi.

Point 1° de l'article 5 nouveau

Pour des raisons notamment de preuve et de transparence, il est jugé utile d'exiger à l'avenir pour les nouveaux baux la conclusion d'un contrat de bail écrit, lequel devra contenir certaines mentions obligatoires, comme c'est également déjà le cas en Belgique (cf. article 3 du décret wallon relatif au bail d'habitation, article 218 du Code bruxellois du logement) ou en France (cf. article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

Par conséquent, tout nouveau contrat de bail à usage d'habitation - conclu après l'entrée en vigueur de la loi en projet - devra dorénavant être rédigé par écrit par les deux parties, sous peine même de nullité.

Le point 1° de l'article 5 nouveau prévoit les mentions obligatoires d'un contrat de bail écrit, dont notamment les indications obligatoires déjà prévues dans la version initiale du projet de loi (c'est-à-dire le loyer demandé, lequel doit respecter le plafond légal du loyer annuel, le supplément de loyer pour le mobilier, la possibilité pour les parties de saisir la commission des loyers en cas de litige sur la fixation du loyer).

Point 3° de l'article 5 nouveau

En ce qui concerne la restitution de la garantie locative, il est jugé opportun de ne pas opérer une distinction entre les logements non-soumis au statut de copropriété et les logements soumis au statut de copropriété, étant donné que le bailleur doit en tout état de cause attendre la communication des décomptes relatifs aux diverses charges locatives (eau, électricité, gaz, chauffage, taxes communales), comme la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette le note à juste titre dans son avis du 26 octobre 2020.

Il convient, par conséquent, de retenir la proposition de la Justice de paix d'Esch-sur-Alzette, et donc de prévoir une nouvelle formulation pour les alinéas 2 et 3 du nouveau paragraphe *2bis*, tout en supprimant l'alinéa 1^{er} de ce paragraphe, et en tenant compte d'une suggestion du Syvicol relative à la formule consacrée « *sauf usure et vétusté normale* ».

Finalement, il est jugé encore utile de réduire le délai préfix de restitution de la moitié de la garantie locative de 2 à 1 mois pour le cas où l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée à la fin du bail.

Amendement 5

L'article 9 ancien (article 10 nouveau) du projet de loi est amendé comme suit:

« **Art. 10.** Après l'article 33 de la même loi, il est inséré un nouvel article *33bis*, ayant la teneur suivante:

« **Art. 33bis.** (1) Les articles *2bis* à *2sexies* de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la loi du XXX modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(2) L'article 3 de la présente loi n'est applicable qu'à partir de la prochaine adaptation du loyer pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX. Les articles 4 et 5, points 1° et 2°, de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX. ».

Commentaire de l'amendement 5

L'amendement 5 tient compte d'une observation d'ordre légistique (avec une reformulation proposée de l'article 9 ancien) formulée par le Conseil d'Etat dans son avis du 12 octobre 2020.

Or, il est évident que la réforme du plafond du loyer (article 3) comme la nouvelle procédure de récupération de la garantie locative (article 5, point 3°) devront également s'appliquer à tous les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la loi en projet. Il convient donc d'amender le texte de l'article 9 ancien (article 10 nouveau) dans ce sens, en précisant notamment que les nouvelles règles de fixation du loyer s'appliqueront aux contrats de bail en cours au moment de l'entrée en vigueur de la future loi, et ceci à partir de la prochaine adaptation du loyer.

Amendement 6

1° Après l'article 9 ancien (article 10 nouveau) du projet de loi est inséré un nouvel article 11, ayant la teneur suivante:

« Art. 11. A la même loi est insérée une annexe, libellée comme suit:

« Annexe - coefficients de réévaluation prévus par l'article 3, paragraphe 3

Année	Coefficient de réévaluation du capital investi au cours d'une année donnée
1950 et avant	48,58
1951	45,92
1952	45,51
1953	45,42
1954	44,89
1955	45,00
1956	43,97
1957	42,40
1958	42,59
1959	42,39
1960	42,10
1961	41,93
1962	41,59
1963	40,02
1964	38,91
1965	37,28
1966	36,70
1967	35,62
1968	34,82
1969	33,87
1970	32,46
1971	30,77
1972	29,06
1973	27,38
1974	24,61
1975	22,19
1976	18,77
1977	16,51

1978	15,01
1979	13,72
1980	12,59
1981	12,12
1982	12,06
1983	11,97
1984	11,36
1985	10,75
1986	10,01
1987	9,27
1988	8,34
1989	7,37
1990	6,48
1991	6,00
1992	5,44
1993	5,51
1994	5,41
1995	5,40
1996	5,06
1997	4,89
1998	4,72
1999	4,43
2000	4,13
2001	3,73
2002	3,44
2003	3,09
2004	2,78
2005	2,50
2006	2,25
2007	2,05
2008	2,06
2009	2,19
2010	2,07
2011	1,97
2012	1,89
2013	1,82
2014	1,73
2015	1,67
2016	1,55
2017	1,48
2018	1,36
2019	1,23
2020	1,12
2021	1,00

»

2° L'article suivant du projet de loi est renuméroté.

Suite à la réforme des dispositions sur le plafond du loyer légal, prévoyant notamment une nouvelle formulation de l'article 3, paragraphe 3, alinéa 1^{er}, de la loi de 2006 (voir amendement 3), il y a lieu d'insérer les nouveaux coefficients de réévaluation en annexe à la loi de 2006.

2. Texte coordonné du projet de loi

Art. 1^{er}. À l'article 1^{er}, paragraphe 2, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, la partie de phrase «, par un contrat de bail écrit ou verbal, » est supprimée.

Art. 1^{er}-2. Il est inséré, ~~à la suite de l'article 2 après le chapitre I^{er}~~ de la ~~même~~ loi ~~modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil~~, un nouveau chapitre *Ibis*, intitulé « De la colocation » et comprenant les articles *2bis* à *2sexies* nouveaux, libellés comme suit:

« Chapitre *Ibis* - De la colocation

Art. *2bis*. La colocation 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 un pacte de colocation tel que prévu par l'article *2sexies 2ter*, et est formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat de bail unique entre les locataires et le bailleur au moment de la conclusion initiale du contrat, dans lequel la date de signature dudit pacte est reprise. Le logement pris en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire qui soit commun à tous les colocataires.

La location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un partenariat tel que prévu par la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats n'est pas à considérer comme une colocation.

~~Sous réserve des règles spécifiques prévues par le présent chapitre, les dispositions de la présente loi s'appliquent à la colocation. Les dispositions prévues par le présent chapitre sont impératives en cas d'une colocation.~~

Une colocation peut également être conclue si le bailleur habite lui-même dans le logement mis en location via un contrat de bail de colocation.

Art. *2sexies 2ter*. (1) Les colocataires établissent par écrit un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location.

(2) Le pacte ~~doit prévoir~~ prévoit des dispositions réglant au minimum les points suivants:

- 1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail;
- 2° la répartition des charges communes entre colocataires;
- 3° l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire;
- 4° les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement et d'assurance relatifs au bien loué;
- 5° les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, y compris la forme de notification du congé aux autres colocataires;
- 6° les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative;
- 7° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Le pacte ~~peut prévoir~~ prévoit en outre l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

(3) En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation du pacte est signée par les autres colocataires.

A l'arrivée d'un nouveau colocataire, celui-ci ~~doit~~ signer un avenant au pacte de colocation ensemble avec les autres colocataires.

(4) Les obligations pécuniaires découlant du contrat de bail de colocation pour lequel ledit pacte ne prévoit pas leur répartition entre les différents colocataires sont à répartir à parts égales entre les différents colocataires.

Art. ~~2ter~~ 2quater. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations pécuniaires qui résultent du contrat de bail.

Art. ~~2quater~~ 2quienquies. (1) Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé est à signer par chacun d'entre eux, et à notifier au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. ~~Dans ce cas, l~~ Le délai de résiliation est de trois mois.

(2) Lorsqu'un colocataire souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, il ~~doit~~ le notifier ~~simultanément~~ au bailleur et à ses colocataires moyennant un congé préavis de trois mois. La notification au bailleur est ~~à faire~~ faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son congé préavis, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2sexies 2ter. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut ~~d'accord sur un nouveau colocataire d'avoir présenté un candidat remplaçant~~, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire. La publication dans la quinzaine du début du préavis d'une annonce en vue de la recherche d'un colocataire remplaçant dans deux médias publiant des offres immobilières relatives au marché luxembourgeois est à considérer comme une recherche active et suffisante au sens du présent article.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire, elles doivent signer ensemble avec ce dernier ~~doit signer~~ un avenant au contrat de bail initial. ~~La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail.~~

(4) Lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé dans un intervalle de trois mois, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail de colocation dans un délai d'un mois à partir de la notification du dernier congé d'un colocataire concerné, et ce moyennant avec un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à chaque colocataire.

Art. 2quienquies 2sexies. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail de colocation respectivement ou du pacte de colocation:

1. à la date de signature de d'expiration de son congé, pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément à l'article 2quater, paragraphe 2, ait signé l'avenant visé au à l'article 2quater 2quienquies, paragraphe 3, du même article, ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire;
2. à la date d'expiration du préavis de trois mois sous condition qu'il a démontré avoir effectué une recherche active et suffisante au sens de l'article 2quienquies, paragraphe 2, alinéa 2;
3. ou au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du préavis.

L'engagement de la personne qui s'est portée initialement caution pour le colocataire sortant s'éteint à la même date. »

Art. 2-3. L'article 3 de la même loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe 1^{er} est ~~complété par les trois alinéas suivants~~ modifié comme suit:

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

La location d'un logement à usage d'habitation dont la qualité énergétique, identifiée par la classe d'isolation thermique qui est renseignée sur le certificat de performance énergétique du bâtiment en question se situe dans les catégories F, G, H et I ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 3,0% du capital investi dans le logement.

Le montant de la somme des loyers perçus pour un logement de l'ensemble des colocataires conformément au chapitre *Ibis* ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément ~~à~~ aux ~~l'~~alinéas 1^{er} et 2.

Le montant de la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des autres ne peut être supérieur à la limite du loyer annuel maximal prévu ~~à~~ aux ~~l'~~alinéas 1^{er} et 2.

~~Dans le~~ ~~En~~ cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, ~~à côté en plus~~ du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui ~~doit être est~~ indiqué séparément du loyer dans le contrat de bail, ne peut dépasser 1,5% du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué. Uniquement les meubles dont les factures datent de moins de dix ans au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément. ».

2° Le paragraphe 2 est remplacé par la disposition suivante:

« (2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:

- a) dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
- b) dans les travaux d'entretien et de réparation du logement ainsi que dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- c) dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 25 % du capital investi. ».

2°3° Au paragraphe 3 sont apportées les modifications suivantes:

a) A l'alinéa 2, les mots « construction du logement » sont remplacés par ceux de « date de la première occupation du logement ».

b) Il est inséré un nouvel alinéa 3 libellé comme suit:

« Le contrat de bail écrit doit obligatoirement stipuler que le loyer demandé par le bailleur pour la chambre ou le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel ne pouvant dépasser un taux de 5% du capital investi, réévalué et décoté, conformément aux dispositions de l'article 3. Le contrat de bail doit également renseigner les parties contractantes de la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8. En cas de contrat de bail verbal, le bailleur doit pouvoir prouver qu'il a communiqué ces renseignements au locataire au moment de la conclusion du bail. ».

Le paragraphe 3 est remplacé par la disposition suivante:

« (3) Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient de réévaluation correspondant tel que prévu à l'annexe. Le coefficient de réévaluation est fixé annuellement et déterminé en fonction de l'évolution de l'indice des prix de vente en valeur nominale des logements publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques sans que l'évolution de ces prix, déduction faite de l'indice des prix à la consommation national, ne puisse être ni inférieur à -9% ni supérieur à +9%.

Si la construction du logement remonte à deux ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 1% par année supplémentaire.

Le capital investi, réévalué et décoté, dans le logement doit être déterminé par le propriétaire avant la date de la conclusion du bail sur base de pièces justificatives ou sur base d'une expertise à réaliser par un expert assermenté en bâtiment conformément au paragraphe 4.

A défaut d'indication du montant réévalué et décoté du capital investi, le loyer demandé dans le contrat de bail ne pourra pas dépasser un plafond de 8 euros par mètre carré de surface de référence énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique, le cas échéant rapportée aux millièmes mis effectivement en location. ».

3°4° Le paragraphe 4 est modifié comme suit:

« (4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives ~~et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, le propriétaire la partie la plus diligente~~ chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, compte tenu:

- a) de la valeur du terrain et du logement à la date où le ~~bailleur~~ propriétaire en a acquis la propriété; et
- b) 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.

Toutefois, en cas d'acquisition à titre onéreux ou gratuit, ~~le prix d'acquisition~~ la valeur indiquée dans l'acte authentique translatif de propriété respectivement la valeur indiquée dans la déclaration de succession, et les frais en relation avec l'acte ~~respectivement ou~~ la déclaration, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté. En cas d'acquisition à titre gratuit sans indication d'une valeur dans la déclaration de succession, le propriétaire chargera un expert assermenté en bâtiment qui procède à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté, compte tenu des critères prévus à l'alinéa 1^{er}.

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par ~~la partie le locataire ayant qui aura~~ prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre au capital investi par le ~~bailleur propriétaire~~, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le capital réellement investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, pourra charger, ~~en cas de besoin et en application de l'article 9, paragraphe (2),~~ un expert assermenté en bâtiment d'une évaluation du capital investi réévalué et décoté compte tenu des critères prévus à l'alinéa 1^{er}:

- ~~a) de la valeur du terrain et du logement à la date où le bailleur en a acquis la propriété, et~~
- ~~b) 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,~~

afin que la commission des loyers puisse déterminer le loyer du logement faisant l'objet de la requête prévue à l'article 8. Les frais de cette expertise seront à charge du propriétaire. ».

~~4~~⁵ Le paragraphe 5, ~~alinéa 1^{er}~~, est modifié comme suit:

« (5) Le loyer ou le supplément de loyer pour le mobilier de tout logement à usage d'habitation fixés, en vertu des dispositions qui précèdent du présent article, soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peuvent faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. Elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1^{er}.

Si lors d'une adaptation, le loyer est augmenté de plus de 10 pour cent, la hausse s'applique par tiers annuels. ».

Art. 3-4. L'article 4 de la même loi est remplacé par le texte suivant:

« **Art. 4.** Dans les cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, le bailleur ~~doit~~ opérer dans le contrat de bail une distinction entre le montant du loyer mensuel et le montant du coût mensuel de chaque autre service proposé au locataire. ».

Art. 4-5. L'article 5 de la même loi est modifié comme suit:

1° Le paragraphe 1^{er} est modifié comme suit complété par l'alinéa suivant:

« La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins:

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes;

2° la date de prise d'effet du bail;

3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail;

4° le montant du loyer sans les charges;

5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles;

6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé;

7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée;

8° le montant du capital investi, réévalué et décoté, dans le logement et la mention que le loyer demandé par le bailleur pour le logement loué est déterminé de façon à respecter le plafond légal du loyer annuel tel que prévu par l'article 3;

9° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers ~~relatifs à~~ intervenants dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont ~~obligatoirement~~ à partager par moitié entre le bailleur et le locataire. ».

2° Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, ~~il convient de remplacer~~ le mot « trois » est remplacé par celui de « deux ».

3° Un nouveau paragraphe *2bis* est inséré à la suite du paragraphe 2, libellé comme suit:

~~« (2bis) Lorsqu'il s'agit d'un logement non soumis au statut de copropriété, la garantie locative est à restituer au locataire dans un délai maximal de deux mois à partir de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée à la fin du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, si elles soient dûment justifiées.~~

~~Lorsqu'il s'agit d'un logement soumis au statut de copropriété, la moitié de la garantie locative est à restituer dans un délai maximal de deux mois à partir de la remise en main propre, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire, si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée à la fin du bail, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, si elles soient dûment justifiées.~~

Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est à restituée dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles soient dûment justifiées, sont à effectués au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le prédit délai maximal ~~de deux d'un~~ mois par des pièces à l'appui.

A défaut de restitution dans les délais prévus, et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du le dépôt de garantie restant dûe au locataire est majorée d'une somme égale à 10% pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

~~En cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux des locaux loués, la restitution de la garantie locative incombe au nouveau bailleur d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties soient transférées de plein droit au nouveau propriétaire.~~ Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété. ».

Art. 5-6. L'article 6 de la même loi est abrogé.

Art. 6-7. L'article 9, paragraphe 5, de la même loi est modifié comme suit:

« (5) La commission ~~rend est tenue de rendre~~ sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si la commission ne peut pas ou plus siéger au vu d'une vacance de poste d'un des assesseurs de la commission ou si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix. ».

Art. 7-8. Dans À l'article 12, paragraphe (2), de la même loi, le début de phrase « Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que » est remplacé par « Tout contrat de bail visé par la présente loi, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à durée indéterminée à moins que ».

Art. 8-9. Dans À l'article 19, alinéa 1^{er}, de la même loi, les mots « entre bailleurs et locataires » sont remplacés par ceux de « entre bailleurs, locataires ou colocataires ».

Art. 9-10. Après l'article 33 de la même loi, il est inséré un nouvel article 33bis, ayant la teneur suivante:

« Art. 33bis. (1) Les articles 2bis à 2sexies ~~Les dispositions de l'article 1^{er}~~ de la présente loi ne sont applicables qu'aux ~~s'appliquent que pour les~~ contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la ~~présente~~ loi ~~du XXX modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.~~

(2) L'article 3 de la présente loi n'est applicable qu'à partir de la prochaine adaptation du loyer pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du XXX. Les ~~dispositions des~~ articles ~~2 à 4~~ 4 et 5, points 1^o et 2^o, de la présente loi ne ~~sont applicables qu'aux~~ ~~s'appliquent que pour les~~ contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la ~~présente~~ loi ~~précitée du XXX.~~ »

Art. 11. A la même loi est insérée une annexe, libellée comme suit:

« Annexe - coefficients de réévaluation prévus par l'article 3, paragraphe 3

<u>Année</u>	<u>Coefficient de réévaluation du capital investi au cours d'une année donnée</u>
<u>1950 et avant</u>	<u>48,58</u>
<u>1951</u>	<u>45,92</u>
<u>1952</u>	<u>45,51</u>
<u>1953</u>	<u>45,42</u>
<u>1954</u>	<u>44,89</u>
<u>1955</u>	<u>45,00</u>
<u>1956</u>	<u>43,97</u>
<u>1957</u>	<u>42,40</u>
<u>1958</u>	<u>42,59</u>
<u>1959</u>	<u>42,39</u>
<u>1960</u>	<u>42,10</u>
<u>1961</u>	<u>41,93</u>
<u>1962</u>	<u>41,59</u>
<u>1963</u>	<u>40,02</u>
<u>1964</u>	<u>38,91</u>
<u>1965</u>	<u>37,28</u>
<u>1966</u>	<u>36,70</u>
<u>1967</u>	<u>35,62</u>
<u>1968</u>	<u>34,82</u>
<u>1969</u>	<u>33,87</u>
<u>1970</u>	<u>32,46</u>
<u>1971</u>	<u>30,77</u>
<u>1972</u>	<u>29,06</u>
<u>1973</u>	<u>27,38</u>
<u>1974</u>	<u>24,61</u>
<u>1975</u>	<u>22,19</u>

1976	18,77
1977	16,51
1978	15,01
1979	13,72
1980	12,59
1981	12,12
1982	12,06
1983	11,97
1984	11,36
1985	10,75
1986	10,01
1987	9,27
1988	8,34
1989	7,37
1990	6,48
1991	6,00
1992	5,44
1993	5,51
1994	5,41
1995	5,40
1996	5,06
1997	4,89
1998	4,72
1999	4,43
2000	4,13
2001	3,73
2002	3,44
2003	3,09
2004	2,78
2005	2,50
2006	2,25
2007	2,05
2008	2,06
2009	2,19
2010	2,07
2011	1,97
2012	1,89
2013	1,82
2014	1,73
2015	1,67
2016	1,55
2017	1,48
2018	1,36
2019	1,23
2020	1,12
2021	1,00

»

Art. 1012. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

3. Fiche financière

Les présents amendements au projet de loi n°7642 n'engendrent aucune charge budgétaire pour l'Etat.

4. Fiche d'évaluation d'impact

Voir pages suivantes.



FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT MESURES LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET AUTRES

Coordonnées du projet

Intitulé du projet :	Amendements gouvernementaux au projet de loi n°7642 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
Ministère initiateur :	Ministère du Logement
Auteur(s) :	Jérôme KRIER Mike MATHIAS
Téléphone :	237-84837
Courriel :	jerome.krier@ml.etat.lu
Objectif(s) du projet :	Modifications apportées à la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (y compris une réforme du plafond des loyers et une augmentation de la transparence du marché locatif)
Autre(s) Ministère(s) / Organisme(s) / Commune(s) impliqué(e)(s)	
Date :	05/10/2022



Mieux légiférer

1 Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens,...) consultée(s) : Oui Non

Si oui, laquelle / lesquelles :
Ministère de la Justice
Ministère des Finances
Ministère de l'Intérieur

Remarques / Observations :

2 Destinataires du projet :

- Entreprises / Professions libérales : Oui Non
- Citoyens : Oui Non
- Administrations : Oui Non

3 Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a. ¹
(c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)

Remarques / Observations :

¹ N.a. : non applicable.

4 Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non

Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non

Remarques / Observations :

5 Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non

Remarques / Observations :



6

Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?)

Oui Non

Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ?
(nombre de destinataires x
coût administratif par destinataire)

² Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en œuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

³ Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple : taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

7

a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ?

Oui Non N.a.

Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?

⁴ Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

8

Le projet prévoit-il :

- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
- des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
- le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.

9

Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ?

Oui Non N.a.

Si oui, laquelle :

10

En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ?

Oui Non N.a.



Sinon, pourquoi ?

11

Le projet contribue-t-il en général à une :

a) simplification administrative, et/ou à une

Oui Non

b) amélioration de la qualité réglementaire ?

Oui Non

Remarques / Observations :

12

Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ?

Oui Non N.a.

13

Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office)

Oui Non

Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?

14

Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ?

Oui Non N.a.

Si oui, lequel ?

Remarques / Observations :



Egalité des chances

15

Le projet est-il :

- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
- positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

- neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez pourquoi :

- négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non

Si oui, expliquez
de quelle manière :

16

Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.

Si oui, expliquez
de quelle manière :

Directive « services »

17

Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15 paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)

18

Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.

Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du
Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur :

www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p.10-11)