

BAIL A LOYER

GUIDE PRATIQUE POUR LES LOCATAIRES

FR Nouvelle édition révisée
en octobre 2024.



À la recherche d'un logement
en location ou déjà locataire ?

Ce guide vous fournit des
informations essentielles.



MIETERSCHUTZ^{LU}
DÉFENSE DES LOCATAIRES^{LU}

LIENS UTILES

Envie de nous connaître ou de devenir membre ?

Visitez le site du Mieterschutz Lëtzebuerg :

mieterschutz.lu

Site du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire :

<https://logement.public.lu/fr.html>

Aides Financières pour les Locataires :

<https://logement.public.lu/fr/locataire/obtenir-aide-location.html>

<https://loyer.lu/fr/>

Informations sur la commission des loyers :

<https://guichet.public.lu/fr/citoyens/logement/location/litige/regler-litige-fixation-loyer.html>

Informations sur l'assistance judiciaire :

(mise à disposition d'un avocat gratuit en cas d'un ménage à revenus faibles)

<https://www.barreau.lu/recourir-a-un-avocat/assistance-judiciaire/>



Code civil

https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/code/civil/20240801#art_1713

Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil :

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2006/09/21/n1/consolide/20240801>

Textes relatifs 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 :

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/rgd/2019/12/20/a883/j>

<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/2019/12/20/a882/jo>

Le présent guide a été publié avec le soutien financier de



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Les informations contenues dans la présente brochure ne sont pas exhaustives, mais constituent un résumé de points principaux à prendre en considération.

Il convient toujours de se référer aux textes légaux publiés au Journal Officiel (Mémorial A), qui font seuls foi.

BASE LÉGALE

Le bail à usage d'habitation est principalement réglementé par le Code civil (notamment les articles 1713 à 1762-2) et par la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation - modifiée par la loi du 23 juillet 2024.

AVANT DE SIGNER UN CONTRAT

Les logements peuvent être mis en location par des personnes privées, souvent par l'intermédiaire d'une agence immobilière. La charge financière lors de la conclusion du bail peut être assez importante, alors que le locataire peut être amené à payer :

- une garantie locative, qui ne peut pas dépasser 2 mois de loyer;
- le premier mois de loyer ;
- la moitié des frais d'agence (si une agence immobilière intervient).

Il est fortement conseillé de **visiter un logement** avant de signer un contrat de bail !

BON À SAVOIR : Le Ministère du Logement accorde 2 types d'**aides à la location** - une subvention de loyer et/ou une aide au financement de la garantie locative - aux ménages ayant des faibles revenus.

Tout contrat de bail conclu après le 1^{er} août 2024 doit être établi **par écrit**, sous peine de nullité.

LORS DE LA SIGNATURE DU CONTRAT

Ne signez qu'un contrat dont vous êtes absolument certain d'avoir compris **toutes** les **clauses** !

Le contrat de bail écrit doit **obligatoirement** préciser les informations suivantes : l'**identité** des parties au contrat, la date de prise d'**effet du bail**, l'**adresse**, **référence cadastrale** et **désignation des pièces et parties de l'immeuble** couvertes par le bail, le montant du **loyer** sans les charges, le montant des **charges** et si avance sur charges ou charges forfaitaires, le **supplément de loyer pour le mobilier** en cas d'un logement meublé, le montant de la **garantie locative** éventuelle et l'indication que la **commission des loyers** peut être saisie

en cas de litige sur la fixation du loyer.

Nous vous recommandons d'opter pour le système des **avances sur charges** avec des décomptes annuels, alors que le régime des charges forfaitaires est moins transparent et moins bien réglé.

BON À SAVOIR : Le contrat peut vous obliger à conclure une **assurance** contre les dégâts locatifs. Même sans cette clause, il est recommandé de le faire.

GARANTIE LOCATIVE

Si le contrat prévoit une **garantie locative**, un **état des lieux** d'entrée est **obligatoire** !

L'état des lieux est un constat écrit et contradictoire - distinct du contrat de bail - dans lequel sont consignés tous les défauts, dégradations ou dommages du bien loué. L'état des lieux est établi ensemble par le locataire et par le bailleur **avant** l'entrée en jouissance dans le bien loué, et en autant d'exemplaires que de parties, dont le locataire recevra un original.

En l'absence d'état des lieux d'entrée, il est présumé que vous avez reçu l'appartement dans un bon état et vous devrez le restituer dans le même état à la fin du bail, sauf vétusté normale. **Ne signez pas de contrat de bail qui prévoit que les lieux loués sont « en bon état », mais exigez que soit établi un état des lieux d'entrée.**

CONSEIL PRATIQUE : Pensez à ajouter des photos de chaque pièce du logement et surtout de chaque défaut constaté au début ou durant le bail.

Si vous constatez des **problèmes** lors des premiers jours de location, qui n'ont pas été relevés dans l'état des lieux d'entrée, informez sans délai le bailleur par lettre recommandée, photo à l'appui.

En cas de changement du bailleur, la garantie locative est automatiquement transférée au nouveau bailleur. Il est néanmoins recommandé au locataire de clarifier ce point au moment du changement.





LE LOYER

Plafonnement du loyer : La loi prévoit que le loyer annuel ne peut pas dépasser **5 % du capital investi** dans le logement. À défaut d'accord entre parties, le capital investi se détermine suivant les critères prévus par la loi.

En cas de logement meublé, un **supplément de loyer pour le mobilier** peut être demandé chaque mois par le bailleur. Ce supplément doit être prévu en plus du loyer, et ne peut pas dépasser 1,5 % du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué (meubles dont les factures datent de moins de 10 ans).

Le loyer **ne peut être modifié que tous les 2 ans** même en cas de changement de bailleur. La hausse du loyer ne peut pas dépasser 10 % et le loyer annuel adapté ne peut pas dépasser 5 % du capital investi (réévalué et décoté le cas échéant). Si le bailleur demande une hausse de loyer de plus de 10 %, refusez par lettre recommandée au bailleur !

Les locataires peuvent demander une **réduction du loyer** s'ils estiment que le montant du loyer dépasse le plafond légal de 5 % du capital investi, ou encore si le logement présente des problèmes qui ont été dénoncés au bailleur et qui ne sont pas encore réglés.

En cas de désaccord sur le montant du loyer, le locataire ou le bailleur peut saisir **la commission des loyers** d'une demande en fixation du loyer et d'une tentative de conciliation entre les parties. Cette demande est à adresser au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement locatif, qui transmettra cette demande à la commission des loyers compétente.

Le locataire ne peut pas décider unilatéralement de suspendre le paiement des loyers. Le non-paiement du loyer - même d'un mois de loyer - peut constituer une faute grave du locataire et suffire pour résilier le contrat aux torts du locataire.

BON À SAVOIR : Ne signez pas de contrat de bail à usage d'habitation contenant une **clause d'augmentation automatique du loyer liée à l'index**. Si le contrat est déjà signé, adressez une réclamation par lettre recommandée au bailleur afin de dénoncer cette clause pour qu'elle ne s'applique plus pour l'avenir.



L'ENTRETIEN ET LA REPARATION

L'entretien courant et les petites réparations (réparations qui ne nécessitent pas d'intervention professionnelle ou qui sont facilement réversibles) sont à la charge du locataire. Le bailleur doit payer les grosses réparations et celles dues à la

vétusté ou à la force majeure (volets cassés, chauffage défectueux, etc.). Toutefois, si une réparation devient nécessaire en raison d'un mauvais usage ou entretien par le locataire, celui-ci peut être tenu responsable.

Le locataire est tenu de **notifier tous les dégâts** au bailleur aussitôt qu'il les constate, sous peine d'engager sa responsabilité.



LE DECOMPTE DES CHARGES LOCATIVES

Le locataire n'est tenu qu'au paiement des charges qui ont été exposées par le bailleur pour son compte !

Dans le **système d'avances sur charges**, l'établissement de décomptes annuels constitue une obligation du bailleur.

Contrôlez bien tous les **postes sur le décompte** ! L'entretien et la maintenance du bâtiment, la consommation d'énergie et d'eau, les taxes communales (poubelles, canalisation) liées à l'usage direct du logement sont à votre charge. S'il s'agit d'une copropriété, les montants sur le décompte approuvé par l'assemblée générale annuelle des copropriétaires sont présumés être corrects et justifiés, mais la preuve contraire peut être rapportée. Les charges communes sont réparties selon un mode de computation à convenir entre les parties au contrat, mais sont en règle générale en fonction des unités (surface en millièmes) et de la période d'occupation.

Les frais liés au syndic et à la copropriété (sauf si exposés dans l'intérêt du locataire), les frais de location des compteurs et l'impôt foncier sont à charge du bailleur !

BON À SAVOIR : En cas de litige, le bailleur doit rapporter la preuve que le décompte annuel des charges a été valablement notifié au locataire. Le bailleur ne peut réclamer le paiement des charges liées à ces décomptes que dans un délai de **5 ans** et à défaut, il y a **prescription** et le locataire n'est plus tenu au paiement des charges antérieures à cette période.



LA DUREE DU BAIL

Le contrat de bail à usage d'habitation peut être conclu à durée déterminée ou à durée indéterminée. Lorsque le contrat est conclu à durée déterminée et qu'il n'est pas résilié, il continuera après la durée prévue, à durée indéterminée.



LA RESILIATION DU BAIL

Le **locataire** peut résilier son contrat de bail sans justification. Il faut respecter le délai de préavis prévu au contrat, sinon le délai légal minimum de 3 mois si rien n'est prévu.

Dans le cas d'un contrat à durée déterminée, il faut en plus respecter l'échéance du contrat, sinon le locataire pourra être tenu au paiement des loyers restants.

Sauf résiliation d'un commun accord qui peut intervenir à tout moment, le bailleur est limité dans les cas dans lesquels il peut résilier unilatéralement le contrat de bail :

1. pour besoin personnel : le délai de résiliation est de 6 mois, la lettre recommandée doit mentionner le texte relatif à la résiliation pour besoin personnel prévu par la loi ;
2. pour non-respect des obligations du contrat;
3. pour d'autres motifs graves (p.ex. démolition de l'immeuble ou des travaux de grande envergure empêchant le maintien du locataire dans le logement).

BON À SAVOIR : La mise en vente du logement loué n'est pas un motif légal de résiliation du contrat par votre bailleur ! Il appartiendra au nouveau propriétaire, qui reste tenu par le contrat de bail existant, de résilier le contrat, p.ex. pour besoin personnel ou travaux de grande envergure.

En cas de résiliation par le bailleur, vous avez la possibilité de **demandeur** une **prolongation du délai de résiliation** ou un **sursis à déguerpissement** au juge de paix du lieu de situation du logement loué.

BON À SAVOIR : Le bailleur ne peut pas simplement changer les serrures à la fin du délai de résiliation ou vous empêcher l'accès au logement loué. Le déguerpissement forcé doit être ordonné par un juge, donc par une décision de justice, et se fait toujours en présence d'un huissier de justice.

Les procédures judiciaires peuvent entraîner des coûts importants et les expulsions forcées sont à la charge du locataire.



A LA FIN DU BAIL

Un **état des lieux de sortie** n'est pas obligatoire, mais fortement conseillé. Si les parties le souhaitent, elles peuvent faire appel à un expert assermenté pour l'établir. De façon générale, le logement doit être restitué dans le même état qu'à l'entrée en jouissance, sauf vétusté et usure normale.

Si l'état des lieux d'entrée et de sortie sont conformes, sauf usure ou vétusté normale, et qu'il n'y a pas de loyers impayés ou de dégâts locatifs, le bailleur dispose d'un délai d'un mois à partir de la remise des clés pour restituer la moitié de la garantie locative. Le solde de la garantie locative, après déduction des sommes dues par le locataire au titre du décompte des charges final, devra être restitué :

- au plus tard un mois après l'approbation des comptes annuels par la copropriété de l'immeuble ou
- un mois après la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur doit demander au plus tard un mois après la fin du bail aux services et administrations respectifs.

Dans le cas d'une copropriété, cela peut prendre plusieurs mois avant que l'assemblée générale des copropriétaires soit convoquée pour approuver les comptes annuels.

Si l'état des lieux de sortie constate des dégâts, dommages ou dégradations, sauf usure ou vétusté normale, le bailleur peut retenir sur la garantie locative, en plus des loyers ou charges impayés, les sommes qu'il estime devoir payer à cause du locataire, à condition de verser les pièces justificatives endéans le délai d'un mois à compter de la remise des clés.

Si le bailleur ne restitue pas la garantie locative suivant cette procédure, le locataire devra lui adresser une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure, ce qui entraîne une sanction financière pour le bailleur.

Certains contrats contiennent une clause de **peinture**, a priori légale, selon laquelle le locataire doit refaire la peinture des murs à la fin du contrat.



REGIME SPECIAL DE LA COLOCATION

La **colocation** au sens de la loi est un contrat de bail unique qui lie le bailleur avec plusieurs locataires qui optent pour le régime légal de la colocation. Un aspect important de la colocation est la solidarité entre tous les colocataires : ils sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur de toutes les obligations résultant du contrat de bail (loyers, charges, dégâts, etc.). Il vaut donc mieux bien choisir des colocataires sérieux !

Attention : un immeuble ou logement comportant plusieurs chambres louées à des locataires séparément - donc par des contrats individuels - n'est pas une colocation, mais une **location à baux multiples**, qui sont indépendants les uns des autres (donc pas de solidarité comme pour la colocation) !

Dans les deux cas, colocation ou location à baux multiples, la somme des loyers payés par chacun des occupants pour le bien loué ne peut être supérieur au plafond légal du loyer annuel (= 5% du capital investi dans le bien loué, plus un supplément pour le mobilier)

La colocation est en fait un double contrat : Un premier contrat dit **contrat de bail (de colocation)** est conclu entre les colocataires et le bailleur, qui marque son accord exprès pour une location du logement sous le régime spécial de la colocation. Il s'agit d'un contrat de bail classique, qui renvoie expressément au pacte de colocation conclu entre les colocataires.

Un deuxième contrat dit **pacte de colocation** est conclu entre les colocataires au moment de la conclusion du contrat de bail. Ce pacte doit contenir les règles qui s'appliquent entre les colocataires, et au minimum celles relatives aux points suivants :

- Comment sont répartis le loyer et les charges locatives entre les colocataires (sauf si cette répartition figure déjà dans le contrat de bail de colocation) ?
- Quels meubles appartiennent à quel colocataire (inventaire) ?
- Quels fournisseurs d'internet, téléphone, télévision, énergie, eau et quelles assurances ont été choisis (quand ce choix existe), et quels sont les modalités des contrats avec ceux-ci ?
- Quelles sont les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire (y compris la forme de notification du départ aux autres colocataires) ?
- Comment est constituée et libérée la garantie locative ?
 - Comment sont résolus les conflits entre colocataires ?
 - L'obligation d'état des lieux intermédiaire en cas de départ anticipé d'un colocataire.

Le contrat peut être résilié à l'unanimité des colocataires, avec un préavis de 3 mois.

Un colocataire peut également résilier pour lui seul le contrat, même avant le terme, avec un préavis de 3 mois. Il doit alors chercher activement un remplaçant. Il sera délié de ses obligations (a) si un remplaçant a signé avec les colocataires restants un avenant au contrat de bail, (b) s'il a pendant le préavis recherché activement un remplaçant, ou (c) au plus tard 3 mois après le préavis.

