

LA COLOCATION : A QUI LE TOUR ? AU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

ÉLÉMENTS DE COMPARAISON AVEC LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



*La réglementation sociale évolue fréquemment.
Si vous ne possédez pas une édition récente de cette publication,
**nous vous recommandons de vérifier
auprès de nos services que les informations qu'elle contient
sont toujours à jour** avant de les utiliser.*

<https://ladds.be>

Conformément aux recommandations de la FWB dans le cadre de notre objet social et notre agrément en tant qu'organisme d'éducation permanente, tous nos outils pédagogiques se doivent d'être rédigés dans un langage accessible à tous et toutes. Dans ce sens et conformément à ces recommandations, nos écrits ne recourent donc ni aux doublets abrégés, ni aux néologismes. Nous cherchons cependant des compromis harmonieux, au fil de nos textes, afin de favoriser la légitime reconnaissance de la place de toutes et tous dans nos textes.



Ce texte a été rédigé par **Catherine CULOT**
**La reproduction de cette brochure n'est autorisée qu'avec l'accord
de l'association et moyennant la citation de la source**



Table des matières

PRÉAMBULE	3
Partie I. Régime spécifique de la colocation défini par la loi du 23 juillet 2024 du Grand-Duché de Luxembourg	5
1. Définition de la colocation	5
2. Le pacte de colocation	7
3. Solidarité entre les colocataires	9
4. Résiliation anticipée du contrat de bail de colocation	9
4.1. Résiliation anticipée par un colocataire	9
4.1.1. Le colocataire sortant	9
4.1.2. Le colocataire entrant	11
4.2. Résiliation anticipée par l'ensemble des colocataires simultanément	11
4.3. Résiliation anticipée par le bailleur	11
5. État des lieux de sortie intermédiaire	12
6. Entrée en vigueur des dispositions afférentes à la colocation et leur caractère	12
Partie II. Autres dispositions spécifiques applicables aux (co)locations en cours au 1^{er} août 2024	14
1. Les conditions devant être respectées	14
1.1. Règles en matière de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité	14
1.1.1. Critères de salubrité et d'hygiène	14
1.1.2. Critères de sécurité	15
1.1.3. Critères d'habitabilité	15
1.2. Conformité aux prescriptions communales en vigueur	15
1.3. Déclaration auprès du bourgmestre	16
1.4. Registre des occupants	16
2. Les sanctions	16
2.1. Les sanctions administratives	17
2.2. Les sanctions pénales	17
2.3. Les sanctions civiles	17

Partie III. Modification de l'article 1714 du Code civil (du Grand-Duché de Luxembourg)

1. Article 1714 du Code civil	19
2. Exigence de la forme écrite du bail à usage d'habitation et mentions obligatoires	19

Partie IV. Dispositions d'allègements financiers au bénéfice des (co)locataires

1. Garantie locative	22
1.1. Définition et utilisation de la garantie locative	22
1.2. Réduction du montant maximum de la garantie locative	22
1.3. Lien avec l'état des lieux d'entrée	23
1.4. Procédure de restitution de la garantie locative	23
1.4.1. Délais de restitution	23
1.4.2. Pénalités de retard	24
1.5. Transfert de la garantie locative	24
1.6. Entrée en vigueur des règles précitées sur la garantie locative	24
2. Fixation du loyer	24
2.1. Mention obligatoire du loyer dans le contrat de bail	24
2.2. Loyer maximal	25
2.3. Le capital investi	25
2.4. Pièces justificatives	26
2.5. Désaccord entre preneur et bailleur ou acquéreur sur le montant du loyer	27
2.6. Commission des loyers	27
3. L'adaptation du loyer	27
3.1. Réévaluation du capital investi	27
3.2. L'adaptation périodique du loyer	28
3.3. Sanction en cas de mauvais entretien	28
4. Partage à parts égales des frais de commission d'agence immobilière	29
5. Suppression des "loyers de luxe", régime d'exception	30
CONCLUSION	31
1. La colocation	31
2. Les mesures d'allègement financier destinées aux locataires	31

Préambule

En 2022, nous avons écrit un ouvrage intitulé “[le bail à usage d’habitation au Grand-Duché de Luxembourg](#) (ci-après “G.D.L.”).

Nous avons exposé que le G.D.L. cache de considérables écarts de richesses et que les prix du logement, aussi bien en location qu’en vente, accentuent la pauvreté.

Et nous avons ajouté qu’un des enjeux macroéconomiques les plus importants de ce pays consiste en la problématique du logement.

À partir de la réglementation du bail à usage d’habitation – la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d’habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil – nous avons examiné les sujets suivants :

- ♦ le champ d’application, la forme, le contenu, le loyer, les frais locatifs, la garantie locative, l’état des lieux d’entrée et la restitution du bien loué, la durée du bail, la prorogation légale, la résiliation, l’enregistrement, la vente, le décès du locataire.

Nous avons également cité les critères minimaux de salubrité, d’hygiène de sécurité et d’équipement auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d’habitation.

En comparaison avec l’une ou l’autre des trois réglementations régionales belges relatives au bail d’habitation, auxquelles s’ajoutent des dispositions du Code civil belge (ancien), nous n’avons pas pu confirmer que l’herbe est plus verte chez nos voisins, locataires au G.D.L.

Nous en avons conclu que quelques règles, tout au plus, peuvent réellement être qualifiées de protectrices au bénéfice du locataire.

Alors, quoi de neuf en 2026 ?

Le ralentissement du marché de la vente depuis la hausse des taux d’intérêt en 2022 a causé un effet négatif sur le marché locatif. Les acheteurs potentiels ont reporté leur projet et sont donc restés locataires.

D’un quartier à l’autre, qu’il s’agisse de Luxembourg-Ville ou de quartiers prisés du pays ou de ceux aux loyers plus abordables, le marché locatif reste très tendu.

En une année, entre février 2025 et janvier 2026, les loyers ont grimpé de plus de 7 %, une hausse bien supérieure à la progression des salaires sur la même période.

À Luxembourg-Ville, une habitation d’une surface de 75 m² comprenant deux chambres se négocie entre 2 200 et 2 800 € de loyer mensuel. Dans les quartiers aux prix moins chers, un appartement familial se loue entre 1 800 et 2 400 € de loyer mensuel.

Les studios ne sont pas épargnés, un 30 m² est loué entre 850 et 1 400 € de loyer mensuels, selon la localisation. Un tel niveau de prix pousse de nombreux jeunes actifs vers la colocation (600 à 900 € mensuels) ou le coliving (800 à 1 200 € mensuels).¹

À cause de l'évolution du marché immobilier locatif, le Luxembourg devient de plus en plus, un pays de locataires : la part des ménages locataires est passée de 28 % à 33 % en 10 ans.

Cette pression accrue sur le stock de logements à louer disponibles et abordables destinés à une grande partie des locataires, explique pourquoi les règles du bail à usage d'habitation au G.D.L. sont devenues et restent un enjeu social majeur, d'où l'adoption du renforcement législatif du bail à usage d'habitation par la loi 23 juillet 2024 portant modification :

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

2° de l'article 1714 du Code civil.

Il s'agit principalement d'organiser un cadre légal relatif à la colocation, de déterminer des allègements financiers au bénéfice des locataires, sans oublier l'article 1714 du Code civil modifié.

Bonne lecture.

1. "Marché locatif luxembourgeois en 2026 : prix, quartiers, délais, le point pour bien se préparer." Publié par Paul Caullignon le 7 mai 2026 sur Netimmo (infos et actualités du secteur immobilier).

Partie I.

Régime spécifique de la colocation défini par la loi du 23 juillet 2024 du Grand-Duché de Luxembourg

La loi de 2024 introduit un cadre légal spécifique pour la colocation. Elle impose aux colocataires et au bailleur de conclure un contrat de bail unique à usage d'habitation ainsi qu'aux colocataires de signer un pacte de colocation régissant la vie en communauté.

Un chapitre *lbis* intitulé “De la colocation” est inséré dans la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Il faut rappeler que la loi de 2006 est applicable à la location d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, excepté opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours du contrat. Sauf à tomber dans une des exceptions prévues à l'article 1 de la loi de 2006, les colocations au sens large, tombent sous le champ d'application de la loi de 2006.

① Définition de la colocation

La modification législative introduite par la loi de 2024 définit expressément un certain type de “colocation” :

“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 à l'article 2^{ter} (inséré dans la loi de 2006), et est formalisée 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.”

Définition du logement = “un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain.”

Pourquoi un certain type de “colocation” ?

Une colocation peut être aussi conclue lorsque le bailleur habite lui-même le logement dont il met en location une partie via un contrat de bail. Dans cette hypothèse, le bailleur doit indiquer dans le contrat de bail sa part dans les frais de la vie en colocation alors que le bailleur n'est lui-même pas qualifié de colocataire.

Par contre, la location conclue exclusivement par des époux ou 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 légalement considérée comme une colocation.

De même, un propriétaire qui dispose d'un immeuble comprenant plusieurs chambres, peut préférer une location à baux multiples, et donc louer individuellement des chambres à des locataires indépendants les uns des autres.

Enfin, une distinction est faite entre colocation et coliving.

En résumé en colocation, un contrat unique est conclu entre tous les colocataires et le bailleur. Tandis qu'en coliving, chaque locataire signe un bail individuel avec le bailleur, sans solidarité entre les locataires.

De surcroît, la location en coliving, prévoit contre rémunération, l'accès à divers services.

Dans le cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, il doit distinguer, dans le contrat de bail, le montant du loyer mensuel du coût mensuel de chaque service proposé au locataire.

Pour que le dispositif particulier de la colocation soit applicable :

- ♦ lorsque les colocataires choisissent ce régime spécifique, le propriétaire/bailleur doit donner son accord exprès à la colocation, un accord formel ;
- ♦ les colocataires doivent rédiger un pacte de colocation formalisant la vie en communauté.

Pourquoi le législateur du G.D.L. a-t-il attendu aussi longtemps avant de fixer un cadre légal afférent à la colocation ?

S'est-il donné un temps de comparaison et de réflexion sur plusieurs années avant d'adopter sa propre législation ?

La loi de 2024 du G.D.L. limite l'accord du propriétaire/bailleur sous la forme expresse, ce qui permet une clarté quant à l'application ou non du dispositif propre de la colocation et ce qui constitue donc une garantie de sécurité.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Le dispositif particulier de la colocation en région bruxelloise est inclus dans l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, ordonnance entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

En région de Bruxelles-Capitale, la définition de la colocation est réduite. Conformément à l'article 2, 34°, du Code bruxellois du Logement (C.B.L.) : *“ la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.”*

Quoique l'article 257 du C.B.L. mentionne l'application du régime propre de la colocation “pour autant que les parties consentent “...

Les termes “opter” et “consentir” ne sont pourtant pas synonymes.

L'accord du bailleur peut être exprès mais aussi tacite.

La réglementation régionale bruxelloise ne désigne pas un minimum de certains locaux.

Et dans l'hypothèse où le propriétaire habite l'immeuble dont il met une partie en colocation, elle ne prévoit pas l'insertion, dans le contrat de bail de colocation, sa participation aux frais de la vie en colocation.

Quant au choix laissé aux colocataires régionaux bruxellois d'opter pour le dispositif particulier de la colocation, il faut se rendre à l'évidence, par expérience, ce régime spécifique consiste davantage en une contrainte à cause de la cherté des loyers et de la "pauvreté" des revenus. Et par ailleurs, la plupart des bailleurs refusent l'application du régime spécifique car, il est trop favorable aux locataires, selon l'avis du Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires.

Les propriétaires/bailleurs décident donc généralement de conclure des contrats de droit commun, ce qui leur laisse une plus grande liberté.

Eu égard à la cherté des loyers au G.D.L., plus aigüe qu'en région de Bruxelles-capitale, nous avons la certitude que le régime spécifique de la colocation opté par des colocataires, au G.D.L., consiste également davantage en une contrainte pour eux-mêmes et/ou en un choix de refus par les propriétaires/bailleurs.

2 Le pacte de colocation

À côté de l'option du régime propre de la colocation par des colocataires et de l'accord exprès du bailleur d'appliquer ce dispositif spécifique, la loi du 23 juillet 2024 du G.D.L. prévoit l'obligation d'établir dans un écrit un pacte de colocation et en définit son contenu.

Le pacte de colocation écrit doit formaliser les aspects de la vie en communauté ainsi que les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

"Le pacte de colocation prévoit des dispositions réglant au minimum les points suivants :

- 1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue dans 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 (eau, gaz, électricité) et d'assurances relatifs au bien loué ;*
- 5° les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, y compris la forme de notification de congé aux autres colocataires ;*
- 6° les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative ;*
- 7° les modalités de résolution des conflits entre 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."

Lorsque le pacte de colocation est muet quant à la répartition des obligations entre les différents colocataires, les obligations sont réparties à parts égales entre ces derniers.

Problème important : les colocataires doivent rédiger un pacte de colocation. Étant donné que le pacte de colocation doit être signé au plus tard à la date de signature du contrat de colocation, cela présuppose qu'il existe déjà un lien entre les futurs colocataires. Toutefois dans la réalité, de nombreuses colocations se forment sans que les différents colocataires se connaissent avant de partager des locaux dans une même habitation.

Il est très peu probable que les futurs colocataires se réunissent pour discuter et rédiger le pacte de colocation avant la signature du contrat de bail. Comme il est encore plus improbable que le propriétaire accorde le temps nécessaire aux futurs colocataires, avant la signature du contrat de colocation, de se réunir pour discuter et rédiger le pacte de colocation.

Lorsque le propriétaire accepte expressément le régime spécifique de la colocation, n'est-il pas tenté d'imposer son propre pacte de colocation ?

En ce qui concerne la rubrique "les entretiens et réparations", au G.D.L., ce sont encore notamment, les articles 1732, 1754 et 1755 du Code civil luxembourgeois qui sont applicables.

Par ailleurs, au G.D.L., en cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation du pacte de colocation doit être signée par les autres colocataires.

Et à l'arrivée d'un nouveau colocataire, celui-ci est tenu de signer un avenant au pacte de colocation conjointement avec les autres colocataires.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Selon l'article 261, §§ 1^{er} et 2, du C.B.L., les colocataires doivent aussi établir un pacte de colocation en vue de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat. Mais il n'est pas prévu d'obligation de conclure le pacte de colocation avant la signature du contrat de bail bien qu'il puisse être sous-entendu que ce pacte de colocation devrait pouvoir être conclu, au plus vite, afin d'éviter des problèmes, voire des litiges entre les colocataires.

L'article 2, 35°, du Code bruxellois du Logement, (C.B.L.) définit le pacte de colocation comme suit : *"Pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261 (du C.B.L.) qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum :*

- la clé de répartition du loyer ;
- la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment ;
- les entretiens et réparations ;
- la division des charges ;
- un inventaire des meubles et de leur provenance,
- les questions relatives à la garantie locative ;
- la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie ;
- les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire."

Un oubli important dans la réglementation bruxelloise relative au bail d'habitation :

Les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement d'énergie : eau, gaz et électricité. Car il est en effet conseillé de partager ces contrats entre les colocataires afin de ne pas charger un seul et unique colocataire de tous les contrats d'approvisionnement d'énergie.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 2017 instaure une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur visé à l'article 223 du Code du Logement.

Même obligation qu'au G.D.L., en cas de départ anticipé d'un colocataire régional bruxellois, une adaptation du pacte de colocation doit être signée par les autres colocataires, cette adaptation étant, en outre, qualifiée de formelle.

Enfin, le colocataire remplaçant doit seul signer le pacte de colocation. Cette signature entraîne son adhésion automatique aux conditions du pacte de colocation.

3 Solidarité entre les colocataires

Les colocataires du G.D.L. sont solidaires à l'égard du bailleur des obligations qui résultent du contrat de bail à usage d'habitation.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Même disposition, "Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail."

4 Résiliation anticipée du contrat de bail de colocation

Nous ne nous intéressons qu'aux dispositions afférents à la résiliation anticipée dans le dispositif spécifique de la colocation. Au sujet des autres préavis, leurs conditions et leurs modalités à respecter pour mettre fin au bail, nous renvoyons à [l'ouvrage de 2022](#).

4.1. Résiliation anticipée par un colocataire

4.1.1. Le colocataire sortant

Au G.D.L., lorsqu'un colocataire désire rompre anticipativement le contrat de bail, il doit notifier simultanément au bailleur et à ses colocataires, un préavis d'une durée minimale de 3 mois. Le congé doit être adressé par un courrier sous la forme d'un recommandé avec accusé de réception.

Le législateur impose de donner le congé sous une forme stricte.

Le colocataire, avant l'expiration de son congé, doit chercher un colocataire qui va le remplacer. Il doit procéder selon les modalités définies dans le pacte de colocation.

Au cas où le locataire sortant ne parvient pas à trouver un colocataire remplaçant, il est tenu de justifier d'avoir entrepris une recherche active et suffisante.

La loi de 2024 considère qu'en vue de la recherche d'un colocataire remplaçant, le fait d'avoir publié, dans la quinzaine du début du congé, une annonce "dans 2 médias publiant des offres immobilières relatives au marché luxembourgeois", justifie une recherche active et suffisante. Le colocataire sortant est délié de ses obligations résultant du contrat de bail et/ou du pacte de colocation pour le futur, selon les trois cas précisés dans la loi du 23 juillet 2024 :

- 1° à la date de la signature de l'avenant au pacte de colocation ;
- 2° à la date d'expiration du congé d'une durée minimale de 3 mois à condition que ce colocataire démontre avoir effectué une recherche active et suffisante ;
- 3° ou au plus tard, en l'absence d'une recherche active et suffisante, à l'expiration d'un délai de 3 mois après la date de fin du congé, ce qui fait un total de 6 mois.

Si une personne s'est portée caution au bénéfice du colocataire sortant, l'engagement de celle-ci s'éteint à la même date que dans les trois cas visés ci-dessus.

À noter que les autres colocataires ainsi que le propriétaire peuvent également proposer un candidat remplaçant.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

S'il y a des similitudes, il existe aussi des différences avec le régime spécifique de la colocation du G.D.L.

Le colocataire régional bruxellois qui met fin anticipativement au contrat de bail de colocation doit trouver un colocataire remplaçant, avant l'expiration de son congé, selon les modalités définies dans le pacte de colocation.

Le congé est d'une durée minimale de 2 mois pour le colocataire ou une partie des colocataires qui désire rompre anticipativement, à tout moment, le contrat de bail. Le congé doit être donné en respectant les modalités de départ, d'arrivée et de remplacement d'un colocataire telles que prévues dans le pacte de colocation.

La forme du congé sous recommandé avec accusé de réception n'est obligatoire que si elle est stipulée dans le pacte de colocation ou éventuellement, dans le contrat de bail.

S'il ne trouve pas de colocataire remplaçant, le colocataire partant doit démontrer qu'il a effectué une recherche active et suffisante, sans aucune autre explication ni piste ou orientation ce qui diffère quelque peu du régime particulier de la colocation au G.D.L.

À défaut d'avoir trouvé un nouveau colocataire, les obligations du colocataire partant pour le futur et la solidarité avec les autres colocataires prennent fin automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.

La réglementation régionale bruxelloise est muette quant à la possibilité donnée aux autres colocataires et au propriétaire de chercher un colocataire remplaçant. Ce qui est plus dans l'intérêt de ceux-ci car, après tout, ce sont surtout les colocataires restants qui vont vivre avec la nouvelle personne qui devra être acceptée par le bailleur.

4.1.2. Le colocataire entrant

Selon la réglementation du G.D.L., lorsque la partie bailleuse et les colocataires restants se sont accordés sur le choix du nouveau colocataire, le colocataire remplaçant signe un avenant au contrat de bail initial.

Il signe également une adaptation du pacte de colocation conjointement avec les autres colocataires.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

En région bruxelloise, le colocataire entrant doit présenter des indices de solvabilité qui assurent sa part de loyer et de charges.

Le propriétaire/bailleur et les colocataires restants peuvent refuser le candidat colocataire proposé par le colocataire partant mais pour de justes et raisonnables motifs.

Lorsque les parties bailleuses et les autres colocataires ont marqué leur accord sur le nouveau colocataire, celui-ci 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 et du pacte de colocation.”*

4.2. Résiliation anticipée par l’ensemble des colocataires simultanément

Le congé doit être d’une durée minimale de 3 mois.

Chacun des colocataires doit signer le congé par un courrier sous la forme d’un recommandé avec accusé de réception.

Le législateur impose de donner le congé sous une forme stricte.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Les règles applicables au congé sont celles prévues par le régime déterminé selon l’article 258 du C.B.L. (résidence principale et durée du bail, bail de droit commun,...)

Même règle lorsque l’ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d’entre eux.

La forme du congé donné sous recommandé avec accusé de réception n’est obligatoire que si elle est stipulée dans le pacte de colocation ou éventuellement, dans le contrat de bail.

4.3. Résiliation anticipée par le bailleur

Lorsqu’au moins la moitié des colocataires ont donné leur congé dans un intervalle de 3 mois, le bailleur est en droit de mettre fin au contrat de bail dans un délai d’1 mois à partir de la notification du dernier congé du locataire concerné.

Le législateur du G.D.L. impose de donner le congé sous une forme stricte.

Le bailleur doit respecter un délai minimum de congé d’une durée de 3 mois et doit notifier le préavis par un courrier sous la forme d’un recommandé avec accusé de réception, et ce, adressé à chaque locataire.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Le bailleur est tenu de respecter un congé d'une durée minimale de 6 mois, qu'il doit notifier par lettre recommandée.

En région bruxelloise et au G.D.L., une question subsiste : **comment est calculée la moitié des colocataires lorsque le nombre de ceux-ci est impair ?**

5 État des lieux de sortie intermédiaire

Au G.D.L., comme mentionné dans le pacte de colocation, un état des lieux intermédiaire doit être établi lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chaque colocataire et de ventiler les frais de réparations locatives.

L'état des lieux intermédiaire signifie en réalité, un état des lieux de sortie lors du départ anticipé d'un colocataire mais également un état des lieux d'entrée lors de la venue d'un nouveau colocataire.

L'état des lieux d'entrée diffère de l'état des lieux de sortie.

L'état des lieux d'entrée mentionne l'état de l'habitation, en détaillant les sols, les plafonds, les murs, les fenêtres, l'installation d'eau, de chauffage et d'électricité, les portes extérieures comme intérieures qui sont censées être munies d'une clef, etc.

Tandis que l'état des lieux de sortie mentionne les dégâts locatifs et les montants correspondants. Il s'agit donc de documents au contenu différent.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Le pacte de colocation peut prévoir 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.

Le pacte de colocation peut prévoir, comme c'est le cas au G.D.L., il s'agit donc d'une possibilité et non d'une obligation.

5 Entrée en vigueur des dispositions afférentes à la colocation et leur caractère

Au G.D.L., les dispositions légales relatives au dispositif spécifique de la colocation sont applicables aux contrats de bail de colocation conclus à partir du 1^{er} août 2024 et sont à caractère d'ordre public.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

En région bruxelloise, le pacte de colocation qui arrête les obligations respectives des colocataires, doit contenir parmi, les différentes informations, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables du groupe que ceux-ci forment.

Conformément à l'article 261, §2 du C.L.B., le pacte de colocation peut prévoir 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. Le pacte de colocation peut le prévoir, il s'agit donc d'une possibilité et non d'une obligation.

Partie II.

Autres dispositions spécifiques applicables aux (co)locations en cours au 1^{er} août 2024

La colocation au G.D.L., au sens de la loi de 2006 ne peut être envisagée que lorsque le propriétaire respecte différentes conditions, sous peine de sanctions administratives et pénales, édictées par la loi du 20 septembre 2019.

Ces conditions sont à caractère d'ordre public et le propriétaire/bailleur n'a pas d'autre choix que de les respecter s'il veut avoir le droit de donner en location des chambres.

❶ Les conditions devant être respectées

1.1. Règles en matière de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité

Que ce soit en vue d'une location, d'une colocation (dispositif particulier de la loi du 23 juillet 2024 ou des autres formes de colocation), le propriétaire doit satisfaire aux critères en matière 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 édictés, par la loi du 20 septembre 2019 du G.D.L.

1.1.1. Critères de salubrité et d'hygiène

Ces critères comprennent les exigences relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air ainsi que la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre.

Quelques définitions

- ♦ “chambre : une chambre meublée ou non meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement ;
- ♦ surface : la surface brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre ; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50 % ;
- ♦ occupant : la personne physique résidant dans le logement ou dans une chambre ;
- ♦ exploitant : la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
- ♦ propriétaire : la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnée en location ou mise à disposition à des fins d'habitation”.

1.1.2. Critères de sécurité

Ces critères comportent les exigences afférentes à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie dans un logement ou dans une chambre.

1.1.3. Critères d'habitabilité

Ces critères comprennent les exigences relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre.

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9m² par occupant.

Deux personnes majeures peuvent au maximum occuper une chambre.

Le propriétaire comme l'exploitant, sont tenus de respecter les critères visés ci-dessus sous peine de sanctions administratives et pénales.

Si ces conditions à caractère d'ordre public sont respectées, la colocation au sens du chapitre Ibis de la loi du 21 septembre 2006 peut être envisagée.

L'ouvrage de 2022 détaille ces critères.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Le législateur régional bruxellois a adopté des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

De nouvelles règles afférentes aux détecteurs de fumées sont applicables aux locataires et aux propriétaires occupants, depuis le 1^{er} janvier 2025.

Tandis qu'au 1^{er} janvier 2026, de nouvelles normes minimales en matière de sécurité, salubrité et équipement sont entrées en vigueur pour les baux en cours.

1.2. Conformité aux prescriptions communales en vigueur

Le propriétaire doit vérifier si les prescriptions communales en vigueur dans la Zone de la Commune correspondant au lieu de l'habitation, dont parmi celles-ci le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier, sont respectées.

En cas d'interdiction en vertu des prescriptions communales dans une zone de la commune, le propriétaire ne peut pas y soumettre un objet immobilier de colocation.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Certains propriétaires/bailleurs insèrent dans le contrat de bail la responsabilité du locataire en cas de situations de défaut ou de manquement au respect des règles en matière environnementale et d'urbanisme au motif de l'obligation d'information à charge du propriétaire.

1.3. Déclaration auprès du bourgmestre

Au G.D.L., le propriétaire de même que l'exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres doit les déclarer au préalable, au bourgmestre de la commune, d'une part, en renseignant l'objet destiné à la colocation et le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et, d'autre part, en joignant un plan des locaux à la déclaration.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Selon notre expérience, la région de Bruxelles-Capitale doit détenir le record belge de logements et/ou de chambres, qu'ils soient loués ou non, non déclarés à la commune alors que cette déclaration est pourtant obligatoire.

Ce n'est pas pour rien que le parti politique M.R. veut une amnistie pour bon nombre d'infractions principalement urbanistiques.

1.4. Registre des occupants

Le propriétaire est obligé de tenir à jour un registre des locataires, copropriétaires, occupants avec les indications suivantes :

- “1° les noms et prénoms ;
- 2° le numéro de la pièce d'identité ;
- 3° le numéro de chambre ;
- 4° la date de début du contrat de location/colocation ou la mise à disposition.”

Les occupants respectifs doivent signer le registre.

Cette obligation de tenir le registre n'a qu'une valeur indicative car aucune sanction légale n'est prévue en cas de non-respect.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Nous avons retrouvé dans de vieux documents de règlement général de police communale, ce même genre d'obligation d'information auprès du service de l'État civil.

Cette obligation n'existe plus car c'est le travail de la police communale de vérifier le domicile/la résidence des citoyens.

② Les sanctions

Pourquoi des sanctions ?

Les sanctions s'appliquent aux manquements susceptibles d'être reprochés au propriétaire d'un bien immobilier mis en (co)location.

En effet, différentes dispositions légales ont pour finalité de limiter les possibilités de mettre en (co)location n'importe quels lieux en vue d'habitation.

Ces sanctions peuvent être de trois ordres : administratives, pénales ou civiles.

2.1. Les sanctions administratives

La loi du G.D.L. de 2019 donne compétence au bourgmestre en collaboration avec les services de police, pour contrôler les logements et les chambres et vérifier le respect des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité.

Le bourgmestre possède en la matière un véritable pouvoir de police.

Des agents de la Direction de la Santé peuvent assister le bourgmestre (ou celui qui le remplace) afin de vérifier le respect de tous les critères édictés par la loi du 20 septembre 2019.

Les sanctions décrétées par le bourgmestre peuvent aller de l'arrêté ordonnant au propriétaire ou à l'exploitant de se conformer aux critères de salubrité et d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité, et ce, dans un délai déterminé, jusqu'à l'arrêté ordonnant la fermeture du logement ou de la chambre.

Dans l'hypothèse de la fermeture du logement ou de la chambre, l'exploitant ou le propriétaire est tenu de procéder au relogement des occupants pour une durée maximale de 3 mois.

À défaut, le bourgmestre pourra prendre en charge le relogement dont les frais seront portés à charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyer qui en résulteraient.

Si nécessaire, le bourgmestre peut requérir la force publique pour l'exécution de sa mission.

Le bourgmestre signale sa présence au propriétaire ou à l'exploitant.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

En région bruxelloise, c'est la Direction de l'Inspection régionale du Logement qui est chargée, entre autres tâches, de vérifier le respect des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement.

Cette administration peut imposer des amendes administratives jusqu'à frapper l'habitation louée, à louer, d'interdiction de location, en cas de non-respect de ces exigences.

Il est utile de rappeler que leur rapport a force probante.

2.2. Les sanctions pénales

La loi du G.D.L. de 2019 prévoit des sanctions pénales :

- ♦ lorsque le propriétaire omet la déclaration préalable auprès du bourgmestre ;
- ♦ lorsque les critères de salubrité et d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité ne sont pas respectés. Ces infractions sont punies d'une amende de 251 à 125 000 € et d'un emprisonnement de 8 jours à 5 ans.

2.3. Les sanctions civiles

Conformément à l'article 1720 du Code civil luxembourgeois, tout bailleur doit délivrer le bien loué en bon état de réparation de toute espèce.

Lorsque les règles de l'article 1720 concernent les baux à usage d'habitation, celles-ci ont un caractère impératif, protecteur du locataire.

De surcroît, conformément à l'article 1719, 2°, du C.L.B., tout bailleur est obligé d'entretenir le bien loué en état de servir à l'usage pour lequel celui-ci a été donné en location.

Les dispositions de l'article 1719, 2°, revêtent un caractère impératif dans l'hypothèse d'un bail à usage d'habitation.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Les sanctions civiles et pénales ne relèvent pas de la compétence de la Direction de l'Inspection régionale du Logement :

- ♦ Absence de pouvoir pénal : les amendes pénales relèvent exclusivement des tribunaux correctionnels, du pouvoir judiciaire, et non d'une administration régionale comme la D.I.R.L. ;
- ♦ Absence de pouvoir civil : la D.I.R.L. ne prononce aucune indemnité ou compensation civile au profit du locataire (les dommages et intérêts ou les réductions de loyer se règlent devant la justice de paix, dans l'hypothèse d'une procédure au tribunal.

Partie III.

Modification de l'article 1714 du Code civil (du Grand-Duché de Luxembourg)

① Article 1714 du Code civil

La loi de 2024 modifie l'article 1714 du Code civil comme suit :

“ On peut louer par écrit ou verbalement, sauf en ce qui concerne le bail à usage d'habitation, qui ne peut être conclu que sous une forme écrite”.

Lorsqu'il s'agit de biens à usage d'habitation, l'article 1714 est à caractère impératif.

Le législateur du G.D.L. s'est contenté de copier la réglementation régionale bruxelloise en matière d'obligation de la forme écrite du bail d'habitation.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Déjà du temps de la loi fédérale relatives aux baux à loyer, à partir du 1^{er} janvier 2007, le bail écrit était devenu obligatoire pour les logements affectés à la résidence principale du preneur.

Ensuite, par la Sixième Réforme de l'État en 2014, la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation – secteur du marché immobilier privé – a été transférée aux trois régions.

La Région de Bruxelles-Capitale a adopté sa réglementation relative aux baux d'habitation – secteur du marché immobilier privé – qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018.

Elle a imposé la forme écrite pour tout bail d'habitation qu'il s'agisse de résidence principale du preneur, secondaire, d'étudiant, de location,...

② Exigence de la forme écrite du bail à usage d'habitation et mentions obligatoires

Au G.D.L., comme en région bruxelloise, non seulement, tout bail à usage d'habitation doit obligatoirement revêtir la forme écrite mais en plus, des informations sont imposées dans l'écrit.

“Sous peine de nullité, tout bail à usage d'habitation doit être obligatoirement établi par écrit.

Cet écrit doit stipuler au minimum, les informations suivantes :

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

2° la date de prise en cours du bail ;

3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeubles couvrant l'objet du bail ;

4° le montant du loyer hors charges ;

- 5° le montant des acomptes afférents aux charges ou du forfait pour les charges éventuelles ;
- 6° lorsqu'il s'agit d'un logement meublé, le supplément de loyer prévu pour le mobilier ;
- 7° le montant de la garantie locative, le cas échéant ;
- 8° l'indication de la possibilité des parties contractantes de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 de la loi du 21 septembre 2006, en cas de litige sur la fixation du loyer."

Le législateur du G.D.L. a ajouté que lorsque le propriétaire offre des services tels que le nettoyage des parties privatives, la fourniture d'éléments de couchage, ces services doivent être détaillés et séparés dans le contrat de bail.

Les dispositions visées en partie II sont applicables aux contrats de bail à usage d'habitation conclus à partir du 1^{er} août 2024.

Les baux verbaux "conclus" avant la date du 1^{er} août 2024 restent valides sans modification.

Mais qu'en est-il de l'accord verbal entre le preneur et le bailleur portant sur un bail à usage d'habitation, à partir du 1^{er} août 2024 ?

Il se pose la question de la détermination des dispositions légales applicables en cas d'accord oral entre le locataire et le propriétaire.

Tout nouveau bail d'habitation "conclu" verbalement depuis le 1^{er} août 2024 est frappé d'une nullité en raison du défaut de la forme écrite.

La loi de 2024 ne qualifie pas la nullité, est-elle relative ou absolue ?

Si la sanction est la nullité du bail, le locataire risque d'être qualifié d'occupant sans titre ni droit. Dans cette hypothèse, il ne peut donc plus bénéficier du régime de protection des lois de 2006 et de 2024.

Si et lorsque les juridictions tranchent, il leur appartient de réfléchir aux intérêts respectifs du locataire et du propriétaire.

Le législateur du G.D.L. s'est librement inspiré de la réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, il existe des similitudes au niveau des informations minimales obligatoires dans le bail d'habitation, informations pouvant être qualifiées d'élémentaires, comme la date de prise en cours de bail.

Au G.D.L., le ministère du logement met à disposition un simulateur de loyers basé sur les annonces immobilières des 12 derniers mois. Cet outil gratuit permet, de vérifier si le prix, le loyer mensuel (hors charges) demandé par un bailleur correspond au niveau du marché pour un logement comparable en fonction des caractéristiques du bien à usage d'habitation (localisation, surface du logement, présence de garages et emplacements extérieurs, etc.) :

<https://logement.public.lu/fr/locataire/bail-loyer.html>

Attention, l'utilisateur de cet outil calculateur doit vérifier entre autres, la règle de fixation du loyer à partir du capital investi.

Ce qui prouve que ce simulateur n'est utilisable qu'à titre indicatif.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Au niveau des différences, le législateur régional bruxellois a choisi de s'intéresser aux compteurs d'énergie, individuels ou non, au mode de calcul des charges et au nombre de quotités dans les copropriétés, sans doute sur la base de documents rapportant nombre de ces problèmes.

Ainsi, conformément à l'article 218, §1^{er}, du C.B.L. :

"Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;*
- 2° la date de prise en cours du bail ;*
- 3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;*
- 4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;*
- 4bis le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers ;*
- 5° l'énumération et l'estimation des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges) . Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;*
- 6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification."*

L'indication obligatoire du loyer de référence dans le bail d'habitation en région bruxelloise, est une mesure entrée en vigueur au mois de décembre 2021.

Par ailleurs, en région bruxelloise, qu'en est-il de l'accord verbal entre le preneur et le bailleur après le 1^{er} janvier 2018 ?

Qu'en est-il de la détermination des dispositions légales applicables en cas d'accord oral entre le propriétaire et le locataire ?

La réglementation régionale de Bruxelles-Capitale prévoit uniquement la procédure et les modalités d'établissement d'un bail écrit au tribunal de justice de paix, en cas d'absence de celui-ci. Il est précisé que le juge doit tenir compte du contenu du bail verbal liant les parties. Par contre, pour les "baux oraux conclus" avant le 1^{er} janvier 2018, le bailleur et le preneur doivent respecter les informations minimales, la possibilité et les modalités prescrites ci-dessus.

Le montant du loyer de référence, calculé sur la base de réponses à un questionnaire, montant comprenant une marge de 20 % de diminution et aussi d'augmentation, nous apparaît plus réaliste et plus correct que de se baser sur les montants de loyer indiqués sur des annonces immobilières dont une très grande partie des logements ne répond même pas aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement, sans oublier le score énergétique "G", logement le plus énergivore de la liste des scores énergétiques.

Partie IV.

Autres dispositions spécifiques applicables aux (co)locations en cours au 1^{er} août 2024

En vue de conter le coût très élevé des loyers au G.D.L., ou du moins de le conter, à côté du régime spécifique de la colocation, le législateur a prévu également différents allègements financiers au bénéfice des locataires.

Pour de plus amples informations sur la garantie locative, nous renvoyons le lecteur à [l'ouvrage de 2022](#).

① Garantie locative

1.1. Définition et utilisation de la garantie locative

La garantie locative consiste en une sûreté destinée, sauf stipulation contraire dans le contrat de bail, à assurer au bailleur le recouvrement de toute créance qui découle des obligations du locataire tels les dégâts locatifs, les loyers et charges impayés, l'indemnité de résolution pour inexécution fautive, etc.

La constitution de la garantie n'est pas une obligation prévue ni dans la loi de 2006 ni dans celle de 2024, il s'agit d'une obligation contractuelle.

Mais elle doit être stipulée dans le contrat de bail car l'indication de la garantie locative est une des informations qui fait partie de l'énumération des mentions obligatoires prescrites sous peine de nullité.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

En région bruxelloise, il y a une différence avec la loi du G.D.L., puisque la garantie locative n'est pas une obligation légale. Le législateur régional bruxellois n'a pas jugé utile de rendre obligatoire la mention de l'existence d'une garantie locative dans les informations minimales.

1.2. Réduction du montant maximum de la garantie locative

Au G.D.L. dans le cas où le contrat de bail à usage d'habitation stipule la constitution d'une garantie locative, le montant maximum de celle-ci est réduit de 3 à 2 mois de loyer.

Il s'agit d'un plafond correspondant à une somme équivalente à 2 mois de loyer, hors charges. La somme peut donc correspondre à 1 mois de loyer plus celle des charges mensuelles, que ce soit un forfait ou une provision.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

C'est quasiment du "copier-coller" des dispositions régionales bruxelloises relatives à la garantie locative, excepté que celles-ci sont applicables uniquement au bail d'habitation affecté à la résidence principale du preneur.

1.3. Lien avec l'état des lieux d'entrée

La loi de 2024 dispose que :

“ En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.”



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

La constitution d'une garantie locative est une obligation contractuelle. Par contre un état des lieux d'entrée est une disposition légale imposée.

D'autre part, le législateur bruxellois accorde un délai plus long pour l'établissement obligatoire d'un état des lieux d'entrée que celui du G.D.L. Cet état des lieux d'entrée peut, en effet, être dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation.

1.4. Procédure de restitution de la garantie locative

La loi de 2024 encadre strictement les délais et les pénalités en matière de restitution de la garantie locative lors de la sortie du logement.

1.4.1. Délais de restitution

- ♦ Le premier versement : si aucun dégât locatif n'est constaté, si aucun loyer et charges ne sont impayés, et donc en cas d'absence de tout litige, le montant équivalant à 50 % de la garantie locative doit être restitué dans un délai de 4 semaines après la remise des clefs ;
- ♦ le solde final : le reste doit être versé endéans un délai d'1 mois après réception des décomptes de charges annuels.

Si le législateur du G.D.L. s'est largement inspiré de la réglementation régionale bruxelloise, il a adopté des règles plus strictes : le montant équivalant à 50 % de la garantie locative et les délais de restitution.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

L'article 249 du C.L.B., intitulé « Placement de la garantie locative » a été modifié au profit des preneurs. En l'absence d'un désaccord entre le bailleur et le preneur ou d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie locative doit être libéré dans un délai maximal de 2 mois, et ce, à compter de la date de la remise des clés au bailleur visée à l'article 220, §3, alinéa 2.

Toutefois, dans le cas d'un immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, le législateur autorise le blocage partiel de la garantie locative dans l'attente de la clôture annuelle des décomptes.

Et dans cette situation, le délai peut parfois être très long.

Attention, ces dispositions sont applicables aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

1.4.2. Pénalités de retard

En cas de retard injustifié de la part du bailleur, une pénalité correspondant à 10 % du montant du loyer par mois de retard est applicable.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

En l'absence de retard injustifié (voir ci-dessus), le montant dû de la garantie locative est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.

Attention, ces dispositions sont applicables aux baux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} novembre 2024.

1.5. Transfert de la garantie locative

Lorsqu'il y a transfert de propriété d'un immeuble loué en totalité ou en partie, la garantie locative est transférée de plein droit au nouveau propriétaire.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Moins de tracas, moins de blablas que pour les immeubles situés en région de Bruxelles-Capitale.

1.6. Entrée en vigueur des règles du G.D.L. précitées sur la garantie locative

Celles-ci sont applicables aux contrats de bail de (co)location en cours au 1^{er} août 2024.

2 Fixation du loyer

2.1. Mention obligatoire du loyer dans le contrat de bail

Comme lu précédemment, tout contrat de bail à usage d'habitation entrant dans le champ d'application de la loi de 2006, conclu à partir du 1^{er} août 2024, doit stipuler le montant du loyer sans les charges.

L'ouvrage de 2022 consacre un chapitre relatif au sujet de la fixation du loyer, le loyer maximal, le capital investi, l'adaptation du loyer.

Les dispositions légales afférentes aux conditions et modalités d'augmentation du loyer diffèrent totalement de celles édictées par le pouvoir législatif de la Région de Bruxelles-Capitale.

Légalement, le locataire et le propriétaire s'accordent de commun accord, librement sur le montant du loyer. Dans la réalité, le propriétaire fixe bien évidemment le loyer en fonction des prix du marché immobilier privé, et faut-il l'ajouter, selon sa volonté.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Même liberté de fixer le loyer et même réalité des prix du marché immobilier privé.

2.2. Loyer maximal

Au G.D.L., la loi de 2006 détermine cependant, un plafonnement du loyer :

“La location d’un logement (non meublé) à usage d’habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.”

Ce plafond s’applique essentiellement en cas de contestation du loyer par une des parties en cours d’exécution du bail.

$$\text{loyer mensuel maximal} = \text{capital investi} \times 0,05 : 12$$

Pour les logements meublés, un supplément peut être demandé, qui n’excède pas 1,5 % du coût total des meubles dont les factures datent de moins de 10 ans.

Les différents éléments de la cuisine équipée sont inclus dans le capital investi et non dans le supplément mobilier.

2.3. Le capital investi

Conformément à la loi de 2006, la règle principale est celle de la détermination du capital investi sur la base de pièces justificatives afin de déterminer le prix du bail.

Dans un arrêt du 6 juin 2024, la Cour de Cassation luxembourgeoise a retenu que :

... “Le capital investi est une notion unique composée de trois catégories de dépenses qui doivent, chacune, être établies par le propriétaire/bailleur par la production de pièces justificatives. Si les trois composantes ne peuvent pas toutes être ainsi déterminées, l’évaluation doit se faire conformément au paragraphe 4.”²

À défaut d’accord entre le preneur et le bailleur et en cas de contestation du loyer, essentiellement en cours du contrat de bail, le capital investi engagé est déterminé selon trois classes de dépenses :

- ♦ le coût de la construction initiale de l’habitation, et le cas échéant, de ses dépendances louées par le preneur telles que jardin, cave, grenier, garages, emplacements de stationnement, coût établi au jour de leur achèvement.
Sont également pris en compte l’ensemble des frais générés par la construction de l’immeuble tels les frais d’architecte, les frais d’entrepreneur, les frais de notaire ;
- ♦ le coût de tous les travaux d’amélioration qui ont pour effet d’augmenter la valeur du bien, par exemple, les agrandissements et transformations de l’immeuble, la construction de balcons et de terrasses, l’installation d’une nouvelle salle de bain, fixé au jour de l’achèvement des travaux.

Les travaux ne peuvent pas comporter des réparations locatives ou de menu entretien.

Dans un arrêt du 6 juin 2024, la Cour de cassation a précisé que :

“Les travaux d’amélioration peuvent aussi consister en des travaux de modernisation ou de rénovation, si ceux-ci ne consistent pas en de simples réparations locatives ou des travaux de menu entretien.”³

2. (Cass., 6 juin 2024, n° 91/2024, n° Cas-2023-00135 du registre).

3. (Cass., 6 juin 2024, n° 91/2024, n° Cas-2023-00135 du registre).

Si l'acquéreur réalise également des travaux de rénovation ou d'amélioration après la date de l'acte de vente, le coût des travaux est pris en compte afin de déterminer le capital investi utilisé pour le calcul du loyer dû par le preneur lors de la première adaptation de loyer qui suit la vente de l'habitation louée;

- ♦ Le coût du terrain sur lequel l'habitation a été construite, fixé le jour de son acquisition et pour lequel le propriétaire a le choix entre deux modes de calcul :
 - soit le prix réel du terrain payé par le bailleur fixé au jour de l'acquisition,
 - soit une évaluation forfaitaire à 20 % du capital investi des coûts de la construction, des travaux d'amélioration et du terrain.

2.4. Pièces justificatives

Si la règle principale pour pouvoir fixer le prix du bail, est celle de la détermination du capital investi, la preuve du montant du capital investi nécessite la production de pièces justificatives, telles que tous documents pouvant établir les montants investis.

Il appartient au bailleur d'établir le montant du capital investi au moyen de documents justificatifs tels l'acte permettant de prouver la construction initiale de l'habitation et de toutes les dépendances éventuellement louées au locataire (comme un garage, un emplacement de stationnement, un grenier, une cave), le prix du terrain, les factures afférentes aux éventuels investissements réalisés au titre des travaux d'amélioration.

En l'absence de pièces justificatives liées au coût de la construction, et s'il échet, au coût des travaux d'amélioration, ou s'il y a désaccord entre le bailleur et le preneur en matière de fixation du loyer, le loyer sera évalué par un expert assermenté en bâtiment. C'est la partie qui souhaite voir fixer le loyer par expertise qui chargera l'expert de procéder à l'évaluation du montant du capital investi, en le réévaluant, et le cas échéant, en appliquant une décote, conformément aux dispositions de la loi de 2006 prévues à cet effet.

Dans l'hypothèse d'une vente, le prix d'acquisition inscrit dans l'acte de vente notarié, ainsi que les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de l'acte de vente, au capital investi, réévalué et décoté.

L'acquéreur ne doit pas conclure un nouveau contrat de bail pour demander une augmentation de loyer basée sur le prix de l'acquisition.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Sans détailler les dispositions légales régionales bruxelloises, il y a premièrement les règles d'indexation du loyer :

Loyer de base X nouvel indice : indice de départ

Actuellement, pour l'adaptation des loyers, s'il s'agit d'une hausse, celle-ci est soumise au respect de deux conditions cumulatives, à savoir l'enregistrement du contrat de bail et la production au locataire du certificat PEB.

Le C.B.L. prévoit deuxièmement des dispositions de révision de loyer et troisièmement, des règles d'augmentation de loyer dans le cas de travaux qui visent une amélioration de la performance énergétique de l'habitation et/ou une plus grande autonomie du locataire.

2.5. Désaccord entre preneur et bailleur ou acquéreur sur le montant du loyer.

Le bailleur, le preneur et l'acquéreur sont en droit de contester les conclusions de l'expert comme le prix d'acquisition figurant dans l'acte de vente et d'introduire une demande devant la Commission des loyers afin que celle-ci détermine le montant du capital investi.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

La région bruxelloise offre la possibilité de demander un avis à la Commission paritaire locative mais uniquement sur le montant du loyer.

2.6. Commission des loyers

Avant de pouvoir s'adresser à la Commission des loyers du G.D.L., la partie qui conteste le montant du loyer le notifie d'abord à l'autre partie, et ce, par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la demande devant la commission des loyers.

Sans entrer dans les détails, la Commission des loyers détermine le montant du capital investi en prenant en compte la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien ou de réparation du logement, la finition de l'habitation.

Les Commissions des loyers, réparties selon les zones de compétence territoriale, sont compétentes pour la détermination des loyers dus, mais également, des avances sur charges.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

La Commission paritaire locative régionale bruxelloise est compétente mais ne peut rendre un avis qu'à titre indicatif.

③ L'adaptation du loyer

Des dispositions légales prévoient plusieurs mécanismes d'adaptation du loyer :

- a) la réévaluation du capital investi ;
- b) la faculté de l'adaptation périodique des loyers ;
- c) le système de décote.

3.1. Réévaluation du capital investi

Le législateur du G.D.L. a clarifié la méthode de calcul afin de limiter les interprétations abusives des propriétaires qui gonflaient artificiellement la valeur de leur(s) bien(s) pour justifier un loyer plus élevé.

Le mécanisme de réévaluation du capital investi est basé sur l'indice des prix à la consommation.

Le capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail d'habitation ou au jour de l'adaptation du loyer, par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients prescrits dans la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur les revenus, afin de compenser l'inflation.

Le tableau des coefficients de réévaluation au G.D.L., pour l'adaptation des loyers est un mécanisme qui permet de corriger l'inflation et de réduire la plus-value imposable. Les coefficients de réévaluation sont utilisés pour ajuster le prix d'acquisition ou le prix de revient à prendre en compte pour la détermination des revenus imposables.

*Par exemple : année 2024 : 1,57
année 2025 : 1,52
année 2026 : 1,48*

3.2. L'adaptation périodique des loyers

En matière de contrats de bail à usage d'habitation, toute clause d'indexation automatique du loyer est interdite.

En cours d'exécution du contrat de bail, le preneur et le bailleur sont libres d'adapter le loyer de commun accord.

Par contre en cas de désaccord, des règles strictes sont imposées :

- ♦ Le délai de 2 ans : l'adaptation du loyer ne peut avoir lieu que tous les 2 ans.
Cette période de 2 ans ne prend pas fin lors du changement de propriétaire mais bien lors du changement de locataire.
Et pendant les 6 premiers mois du bail, toute demande d'augmentation ou même de réduction du loyer est irrecevable ;
- ♦ Le montant de l'augmentation de loyer : la hausse de loyer ne peut pas dépasser 10 % du loyer convenu entre les parties.
Lors de chaque ajustement donc, le loyer ne peut pas être augmenté de plus de 10 % par rapport au loyer précédant.
Dans l'hypothèse où le propriétaire augmente le loyer de plus de 10 %, le preneur est en droit d'adresser une réclamation au bailleur par un envoi sous la forme recommandée.

La loi de 2024 introduit un véritable frein aux augmentations de loyer, dès lors que toute adaptation de loyer est désormais limitée à 10 % d'augmentation tous les 2 ans.

Le législateur du G.D.L. a voulu instaurer une protection contre les chocs financiers :

- ♦ La procédure : la partie qui pense qu'elle est en droit de demander une augmentation ou une diminution de loyer est obligée de notifier son intention à l'autre partie, par un écrit, sous peine d'irrecevabilité de la demande devant la Commission des loyers.

3.3. Sanction en cas de mauvais entretien

La loi de 2024 introduit un mécanisme de décote afin de protéger les locataires contre l'insalubrité.

Si un logement n'est pas correctement entretenu par le propriétaire, une réduction du capital investi réévalué peut être appliquée.

Cela réduit mécaniquement le loyer maximal autorisé afin d'inciter le bailleur à effectuer et/ou faire réaliser les travaux nécessaires.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Il n'est pas prévu de système de décote.

Si le locataire s'estime victime d'un défaut, d'un préjudice, il peut en discuter avec le propriétaire.

En cas de désaccord, il peut saisir le canton judiciaire du tribunal compétent.

4 Partage à parts égales des frais de commission d'agence immobilière

Les frais de commission d'agence immobilière consistent en des honoraires payés à l'agent immobilier pour ses services dans la location, la vente ou la gestion d'un bien immobilier. Ces frais peuvent inclure la publicité, les visites, les négociations, la rédaction de contrats, etc.

Pour tout nouveau contrat de location à usage d'habitation conclu depuis le 1^{er} août 2024, les frais de commission d'agence immobilière sont désormais partagés à parts égales (50/50) entre le preneur et le bailleur, quelle que soit la partie qui a engagé l'agence.

Toute clause contraire dans le contrat de bail à usage d'habitation est considérée comme nulle et sans effet.

Ce changement vise à réduire les coûts imputés aux locataires car auparavant, ces frais leur incombaient exclusivement et à simplifier la gestion des locations.

Par contre, les frais de commission concernant les locations commerciales restent à charge des locataires.

Quels sont les montants de ces frais de commission ?

Cela dépend des agences immobilières. Ces frais peuvent être fixés au prix correspondant à 1 mois de loyer hors charges et hors TVA.

La TVA applicable est au taux de 17 %.

Ou il peut s'agir de frais fixes, par exemple, 1 500 €, toutes taxes comprises (TTC), soit 750 € à payer par le preneur et 750 € à payer par le bailleur.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

En adoptant la règle du partage à parts égales des frais de commission d'agence immobilière entre le preneur et le bailleur, les règles sont plus claires et la notion de frais est plus étendue que les dispositions de l'article 228 du C.B.L. intitulé *"Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble"* :

"Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation."

Cela signifie qu'il est interdit d'imputer au locataire les frais d'intervention d'un agent immobilier ou de toute autre personne, un particulier ou un professionnel, liés à la mise en location.

La notion de *"frais d'intervention relatifs à la location de l'immeuble"* doit être comprise comme étant les frais liés à la mise en location de l'habitation et aussi, à la recherche d'un locataire.

Faisant semblant d'ignorer le contenu de cet article, les agences immobilières ne se gênent nullement pour réclamer des frais, par exemple, d'un montant de 300 €, rien que pour compléter un avenant à un contrat de bail. De cette façon, ils fidélisent leurs clients propriétaires/bailleurs en leur faisant bénéficier de la gratuité. Ou lorsque c'est le propriétaire qui demande au locataire de contacter l'agence immobilière.

5 Suppression des “loyers de luxe”, régime d'exception

Dans [l'ouvrage de 2022](#), nous avons expliqué que pour être qualifié de logement de luxe et donc pouvoir percevoir des “loyers de luxe”, un des critères est que l'habitation visée doit bénéficier d'un confort-moderne, non standard.

Toutefois, la loi de 2006 n'a pas défini les notions de “confort moderne, non standard”.

En raison de nombreux abus commis par des propriétaires, la classification des logements qualifiés de logements de luxe pour justifier des loyers plus élevés a été abrogée.

Les contrats de bail à usage d'habitation, antérieurs à la date du 1^{er} août 2024, qualifiant le logement de “luxe”, doivent se conformer aux règles de fixation du loyer instaurées par la loi de 2024.

Auparavant, les logements dits de luxe pouvaient expressément échapper aux règles de fixation du loyer et pouvaient donc dépasser le plafond du loyer annuel équivalent au taux de 5 % du capital investi par le propriétaire dans l'habitation (capital réévalué et amorti).

Désormais, cette limite de taux de 5 % est infranchissable pour tous les logements à usage d'habitation du G.D.L. entrant dans le champ d'application de la loi de 2006.

Les contrats de bail antérieurs à la date du 1^{er} août 2024 doivent se conformer à ces nouvelles dispositions.

Cette suppression permet d'uniformiser la protection pour tous les types de baux à usage d'habitation et de limiter les règles dérogatoires à la loi de 2006, aux seules exceptions au champ d'application de celle-ci, par exemple, les immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affecté à l'exercice d'une profession libérale ; aux logements meublés et non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraites, centres pour personnes handicapées.



Comparaison avec la réglementation régionale bruxelloise

Il n'existe pas, ni légalement, ni officiellement une catégorie de logements dits “de luxe”.

Conclusion

Le législateur du Grand-Duché de Luxembourg a-t-il atteint les objectifs voulus, à savoir, une plus grande protection des locataires dont via un marché locatif des logements aux loyers et charges plus abordables grâce à l'adoption de la loi du 23 juillet 2024 modifiant la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ?

1. La colocation

Il aura fallu plusieurs années d'attente par le G.D.L. pour l'adoption du régime propre de la colocation.

Il était temps de légiférer sur ce nouveau mode d'habitat, devenu incontournable pour une partie de la population, et pendant un certain temps.

Ce mode d'habitat est en effet, devenu involontaire ou forcé en raison des loyers trop élevés par rapport aux revenus mensuels des citoyens.

Toutefois, le régime légal de la colocation ne s'applique pas automatiquement à toutes les colocations, ni à tout contrat de bail d'habitation unique signé par plusieurs locataires.

Si des colocataires optent pour ce dispositif particulier, encore faut-il que le propriétaire donne son accord exprès.

Par expérience, en région bruxelloise, un grand nombre de propriétaires louent des habitations organisées en colocation, ce qui leur permet d'obtenir des loyers plus élevés et donc d'augmenter leurs revenus, par rapport à la location d'une famille.

Mais ils choisissent la colocation de droit commun, ce qui leur offre la possibilité d'éviter les règles d'encadrement du régime spécifique de la colocation, qu'ils estiment sévères à leur encontre et trop protectrices des intérêts des locataires.

L'adoption de la colocation de droit commun leur laisse une plus grande liberté au niveau de l'application des dispositions légales.

En résumé, l'intention du législateur du G.D.L. est positive mais l'application se fait désirer.

2. Les mesures d'allègement financier destinées aux locataires

Les nouvelles modalités d'allègement protègent-elles réellement les locataires ?

Plusieurs freins peuvent expliquer l'absence de réaction ou de réactivité chez les locataires.

Lorsqu'un locataire pense que son loyer dépasse le plafond de 5 %, il doit connaître le montant investi par le propriétaire (achat + rénovation) réévalué selon des coefficients estimés trop complexes pour eux. Peu de locataires osent demander les chiffres à leur propriétaire de peur de détériorer la relation avec ce dernier.

La peur du non-renouvellement du contrat de bail joue aussi même si des dispositions légales protègent les locataires, beaucoup d'entre eux hésitent à contester un loyer par crainte que le propriétaire ne reprenne le logement pour "besoin personnel" ou ne renouvelle pas le bail.

Sans oublier les nombreux problèmes lors de l'état de lieux de sortie et désaccords sur la nature des dégâts locatifs et leurs montants respectifs.

En conclusion, si la loi du 23 juillet 2024 offre aux locataires, des armes juridiques solides de protection, cette même loi demande aux locataires d'être "proactifs". La protection ne peut être réelle que si les locataires connaissent leurs droits et osent les faire valoir auprès de leur(s) propriétaire(s), d'un(e) avocat(e), d'une Commission de loyers ou devant les juridictions compétentes.

L'objet social de l'Atelier des Droits sociaux

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective. Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- ♦ Promotion des droits sociaux
- ♦ Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- ♦ Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française.

Elle est agréée comme service juridique de 1^{ère} ligne par la FWB.