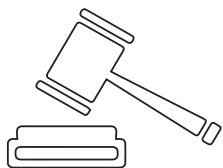


Dossier juridique



Définition d'un « logement non standard avec confort moderne » et conséquences d'une telle qualification



LUC JEITZ

Avocat à la Cour

CABINET D'AVOCATS
JEITZ & GOERENS

20, boulevard de la Foire
L-1528 Luxembourg

luc.jeitz@jeitz-goerens.lu
(+352) 45 32 68 – 1
www.jeitz-goerens.lu

La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation (ci-après la « Loi ») fait une distinction entre un « *logement non standard avec confort moderne* » (anciennement appelé « *logement de luxe* ») et un logement dit standard.

QU'EST-CE QUE LA LOI ENTEND PAR « LOGEMENT MODERNE NON STANDARD » ?

Le locataire d'un logement standard est plus protégé que le locataire d'un *logement non standard avec confort moderne* (voir ci-dessous pour plusieurs conséquences de cette qualification).

L'article 6 de la Loi définit le *logement non standard* par rapport au loyer effectivement stipulé contractuellement ou le capital investi dans le logement et effectivement décaissé, comme suit :

« Art. 6.

Les articles 3 à 5 ne s'appliquent pas aux logements avec confort moderne, non-standard:

- a) dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 ; ou*
- b) dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (4) :*
 - par m² de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970 ;*

ou

- par m² de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, des maisons unifamiliales est supérieur à 450 euros, valeur au nombre indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970 ;

à condition que le contrat de bail stipule clairement qu'il s'agit d'un des logements visés au présent article et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5. »

La référence du texte précité au « la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété » constitue une référence au « Cadastre vertical » que chaque résidence devrait avoir et qui mentionne clairement les m² pour chaque lot (garage, mezzanine, appartement, etc.).

Comme le STATEC publie plusieurs indices de coût de la vie, il y a lieu de se référer à l'indice non harmonisé « au 1^{er} janvier 1948 » pour être conforme à la Loi.

Au 28 février 2018, le loyer par appartement (sans avances sur charges locatives et sans forfait sur charges locatives) **devait être supérieur à 2.288 euros** (850,57 / 100 x 269 euros) par mois.

Au 28 février 2018, le capital investi par m² de surface utile devait être 618 euros (cf. Loi) x 777,90 (indice pour 2017) / 100 = 4.807,42 euros.

En juin 2018, l'indice (IPCN Base 100 au 1.1.1948) était de 857,52 euros de sorte que **le loyer par appartement** (sans avances sur charges locatives et sans forfait sur charges locatives) devait être supérieur à **2.306,72 euros** (857,52 / 100 x 269 euros) par mois.

En juin 2018, le dernier indice publié est celui pour l'année 2017 à 777,90 (inchangé par rapport à février 2018).

Pour une maison unifamiliale avec 200 m² calculé selon la loi modifiée du 25 février 1979 sur l'aide au logement, le

capital investi devra être supérieur à 200 m² x 450 (prix de la loi par m²) x 7,779 (indice construction) = **700.110,00 euros** pour se soumettre au régime favorable au propriétaire.

Pour un appartement de 100 m², lorsque que le capital investi (prix dans l'acte notarié) était supérieur au 28 février 2018 à 480.742,20 euros, un bail portant sur cet appartement pouvait également être signé avec la clause de choix de se soumettre au régime de « *logement non standard* ».

Pour un appartement de 50 m² lorsque que le capital investi (en principe c'est le prix dans l'acte notarié + frais) était supérieur au 28 février 2018 à 480.742,20 / 2 = 240.371,10 euros, un bail pouvait également être signé à condition de comprendre une clause selon laquelle les parties choisissent de se soumettre à ce régime spécifique du « *logement non standard avec confort moderne* » au sens de la Loi.

Si l'acte notarié + frais du notaire mentionne un prix supérieur à 240.371,10 euros (ce qui est souvent le cas en pratique pour 50 m²!) alors le bail peut porter sur un *logement non standard* et donc intégrer une clause spécifique en ce sens.

Pour la rédaction de cette clause, la consultation d'un professionnel est opportune.



Entretien de Ventilation

SYSTÈME DE VENTILATION

HABITAT

INDIVIDUEL  
& COLLECTIF

Assurer l'entretien d'une installation de type VMC, c'est garantir dans le temps :

- La performance
- Les économies d'énergie
- L'hygiène procurée aux habitants

AVANT



APRÈS



*Confiez-nous
l'entretien de
vos systèmes !*

VMC-Services S.à.r.l.

12, rue de l'ermitage
L-8833 WOLWELANGE

Tél. : (+352) 621 83 23 87
E-mail : vmcservices@pt.lu

DE QUELQUES CONSÉQUENCES D'UNE TELLE QUALIFICATION DE « LOGEMENT NON STANDARD AVEC CONFORT MODERNE » ?

A condition que le bail signé entre parties contienne une clause spécifique en ce sens, la qualification de « logement non standard » rend inapplicable les articles 3, 4, 5 et 12 de la Loi.

a) Inapplicabilité de l'article 3 (limite annuelle du loyer à 5% du capital investi)

La limite annuelle du loyer à 5% du capital investi est prévue à l'article 3 de la Loi qui énonce comme suit :

« Art. 3.

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

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

- 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 ;
- 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 ;
- 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 20 % du capital investi.

(...)

(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, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

(...) »

Observations : La limite supérieure du loyer à 5% du capital investi donne lieu à peu de contentieux en pratique alors que les coûts de construction et donc le capital investi sont généralement très élevés au Luxembourg.

b) Inapplicabilité de l'article 4 (limite du loyer annuel à 10% du capital investi pour les logements meublés)

La limite annuelle du loyer à 5% du capital investi est prévue à l'article 3 de la Loi qui énonce comme suit :

« Art. 4.- Le loyer des logements meublés, à l'exception de ceux visés par l'article 1^{er}, paragraphe (3) [local commercial, résidence secondaire, locaux ne formant pas l'accessoire du logement, chambre d'hôtel, logement collectifs pour étrangers, logement meublé ou non meublé pour personnes âgées], ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier. »

Observations : Pour toute question supplémentaire, veuillez consulter un professionnel.

c) Inapplicabilité de l'article 12 (prorogation légale et automatique du bail sauf 3 cas d'ouvertures pour résilier le bail d'habitation)

Le principe de prorogation légale et automatique du bail d'habitation à l'exception de 3 cas d'ouvertures est prévu à l'article 12 (2) de la Loi qui dispose comme suit :

« (...) »

(2) 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 :

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ;
- b. le locataire ne remplit pas ses obligations ;
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

(...) »

Observations : Le principe de prorogation légale du bail signifie qu'un bail d'habitation standard continue toujours automatiquement à moins que le bailleur puisse invoquer l'un des 3 cas d'ouverture précités (a ou b ou c) afin de résilier à la date d'anniversaire c'est-à-dire à l'échéance contractuelle du bail à l'exclusion d'une résiliation à tout moment pendant la durée du bail.

Conclusion : Pour chaque bail d'habitation la question se pose de savoir s'il peut qualifier pour le régime favorable de « logement non standard avec confort moderne ». Pour répondre à cette question et, le cas échéant, insérer une clause spécifique en ce sens, il est recommandé de faire appel à un professionnel.

ENVOYEZ-NOUS VOS QUESTIONS !

Pour nous communiquer vos questions juridiques en relation avec l'immobilier, la construction ou le logement :

 info@agigest.lu