

Louer Malin

Les Cahiers du CIJ

Secteur



Vie Pratique

C.1. Logement

1. Louer malin

Mots clefs de cette fiche : Aide, Appartement, Agence, Assurance, Bail, Caution, Contrat, Garantie, Immobilier, Location, Logement, Loyer, Studio.

Au Luxembourg la recherche d'un bien immobilier comme location reste un vrai parcours du combattant. L'offre à un prix abordable est rare, il s'agit même d'une réflexion politique importante à mener.

Savoir repérer un appartement, bien situé, à un prix abordable nécessite une minutieuse exploration du marché de l'immobilier. Pour louer malin, les informations utiles ne manquent pas. Aucune source n'est à négliger pour mettre toutes les chances de son côté.



ces parues dans les journaux peuvent être **consultées en ligne** sur les sites respectifs des journaux. Il existe également d'autres publications en vente en librairie ou dans les kiosques à tabac, notamment le magazine « **immostar** ». Ce système semble efficace pour repérer des logements aux prix abordables.

La recherche par l'intermédiaire d'une agence immobilière : Ce type de recherche concerne principalement des logements dont les prix sont plus élevés que la moyenne. Le recours à une agence immobilière constitue néanmoins une solution sûre, elles proposent les logements qui sont réellement disponibles. Les prix fixés reflètent la réalité du marché. Les futurs locataires peuvent trouver la liste de toutes les agences immobilières dans les pages jaunes sous la rubrique « immobilier ». Pour les utilisateurs de l'Internet, par le moteur de recherche de la poste, www.pt.lu et en lançant la recherche avec le mot clé logement, il est possible d'accéder aux sites de plusieurs des agences immobilières du Luxembourg.

Le type de logement

Avant de se lancer dans la recherche d'un logement, il importe au futur locataire de bien préciser le **profil du logement recherché**. S'agit-il d'une chambre, d'un studio, d'un appartement avec une ou plusieurs chambres ou d'une maison. Le choix de l'un ou l'autre type de logement dépendra du budget dont dispose le locataire.

Ce budget est également déterminant pour le **choix du quartier** dans lequel le locataire désire s'installer. En parlant du budget, il est important de penser aux **frais relatifs aux charges**, c'est-à-dire la consommation de gaz, d'électricité et d'eau notamment. Comme tout marché, les règles de l'immobilier sont fixées par les propriétaires. Ceux-ci sont libres de proposer les logements qu'ils veulent aux prix qu'ils ont choisis. On rencontre donc de **grandes différences de qualité et de prix**.

Comment rechercher un logement

Il y a lieu de distinguer trois modes de recherche de logement :

La recherche personnelle, en consultant les annonces qui paraissent dans les quotidiens et hebdomadaires comme le **Luxembourger Wort** (surtout les mercredi et vendredi), le **Tageblatt**, le **Quotidien** et le **Luxbazar** (parution uniquement vendredi) ou sur les panneaux d'affichage des grandes surfaces. En général, les annon-

DECLIC

Il ne faut pas confondre agences immobilières et agences de « particulier à particulier ». Ces derniers, ne font que vendre les listes de logements, sans garantie de trouver quelque chose. Le futur locataire doit se mettre en contact lui-même avec le propriétaire. Ces agences demandent de payer des frais d'abonnement pour une période donnée. Il appartient alors au futur locataire de demander les fichiers d'adresse.



La recherche par Internet:

Certains sites Internet regorgent d'informations sur l'immobilier. Mais attention! Les annonces publiées sur ces sites ne sont pas régulièrement mises à jour. Certains sites proposent aux usagers d'envoyer régulièrement, par e-mail, de nouvelles annonces répondant à leurs critères de recherche.



Nous vous proposons une sélection de quelques sites intéressants pour faciliter la recherche de logement:

www.athome.lu; www.immonews.lu; www.immostar.lu; www.luxbazar.lu

La visite du logement

Ne connaissant pas parfaitement le marché de l'immobilier au Luxembourg, il est possible de se faire accompagner d'une personne qui possède ces connaissances. Seule la visite de plusieurs logements permet d'évaluer les différents types de logement (appartements ou studio) à leur juste valeur. Il est donc conseillé aux candidats locataires de ne pas se jeter sur le premier bien immobilier visité.

Lors de chaque visite, il est conseillé d'observer le logement sous différents angles: le côté pratique (accès aux transports en commun, la proximité de magasins, ou de l'école...), son état structurel (fissures, humidité,...) mode de chauffage dans le logement (sachant que l'électricité coûte beaucoup plus cher et peut prendre une place fort importante dans le budget), les installations sanitaires (la toilette ou la salle de bain se situent-elles dans le logement ou en dehors de celui-ci? Sont-elles individuelles ou à partager avec d'autres locataires?).

Le contrat de bail

Si le logement convient aux attentes et besoins, il reste à donner son accord au propriétaire. C'est par **le contrat de bail** que le propriétaire s'accorde avec le locataire sur l'usage du local durant une période déterminée. Il doit comporter un certain nombre de **clauses précises** permettant au propriétaire et locataire de se mettre d'accord sur la nature et les conditions de la location. Le contrat peut être établi directement entre les deux parties ou avec un

professionnel, par exemple un agent de l'immobilier. Chaque partie conserve un exemplaire original.

Cet accord écrit et signé a de l'importance, il sert de référence en cas de litige. Le contrat devra comporter certaines clauses importantes comme:

- Le nom et l'adresse du propriétaire et / ou de l'agence immobilière et du locataire.
- La durée de la location et la date à partir de laquelle le locataire dispose du logement.
- La description du logement et de ses annexes (cave, garage, jardin ou autres)
- L'énumération des parties communes
- La destination du local loué (usage professionnel ou habitation).
- Le montant et les termes de paiement du loyer (dates limites à laquelle doit être payé le loyer chaque mois).
- Le montant du dépôt de garantie.

Mettre fin au contrat de bail

La durée du bail est en règle générale conclue sur une **durée de 1 an avec tacite reconduction, mais peut être établi sur une durée plus longue**. A l'expiration de la période prévue dans le contrat, si aucune des deux parties (locataire ou propriétaire) ne résilie le contrat le bail, celui-ci est alors prorogé (c'est-à-dire prolongé) aux mêmes conditions. Dans cette clause il est important de préciser quand et comment le locataire ou le propriétaire peut mettre fin au contrat.

Ni le locataire, ni le propriétaire ne peuvent mettre fin prématurément au bail. Le délai de préavis applicable est généralement de **trois mois** et il est important de le mentionner dans le contrat. Le préavis doit de préférence être envoyé par lettre recommandée. Ce délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée.

Le propriétaire peut dans certains cas (reprise pour habitation, vente...) mettre fin au contrat de bail. Dans cette situation, suivant la nouvelle législation, le locataire pourra bénéficier d'un **délai de résiliation d'un maximum de 18 mois**.

Détermination du prix du loyer

C'est le **propriétaire qui fixe librement le loyer**. Seul la loi du marché, c'est-à-dire la loi de l'offre et de la demande, va amener le propriétaire à fixer le montant de son loyer. Compte tenu du coût de l'évolution de la vie, les loyers pourront être adaptés tous les 2 ans, et non plus tous les 3 ans.

Le bailleur est en droit d'exiger du locataire des preuves de solvabilité: **bulletins de salaires, revenus financiers et autres**.



Sur le site www.athome.lu vous pourrez voir l'évolution des prix des biens à louer et les tarifs pratiqués sur le marché de l'immobilier au Luxembourg.

La garantie bancaire

La plupart des contrats prévoient que le preneur doit constituer une **garantie bancaire**. Elle permet au bailleur (propriétaire) de ne pas être démuni au cas où le bailleur manquerait partiellement ou totalement à ses obligations. Ainsi le bailleur pourrait récupérer des loyers non payés ou réparer des dégâts causés par le locataire.

Le bailleur pourra demander le versement d'une garantie bancaire qui sera **reversé au locataire à la fin du contrat de bail**.

La garantie pourra être versée sous forme d'une garantie bancaire.

L'aide au logement (Garantie locative):

Il s'agit d'une **garantie locative fournie par l'Etat** au candidat-locataire et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, le montant exigé de la garantie locative. L'aide peut également consister dans le cautionnement par l'Etat de la totalité ou d'une partie de la garantie bancaire émise par un établissement financier aux fins d'une garantie locative.

L'aide est fournie, sous certaines conditions :

- le candidat/locataire doit être majeur ;
- ne doit être ni propriétaire ni usufruitier d'un logement ni au Luxembourg ni à l'étranger ;
- conclure un contrat de bail à usage d'habitation ;
- conclure avec un établissement financier un contrat de dépôt conditionné ;
- et avoir présenté une demande en obtention de l'aide.

L'aide peut être refusée :

- si le locataire dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative ;
- si la demande contient des informations fausses ou inexactes ;
- ou si certains renseignements ou documents demandés font défaut.

L'aide est fixée en fonction de la situation de revenu du candidat locataire et de la communauté domestique

L'assurance habitation

Une règle de base en matière de location consiste en le fait que le locataire doit restituer les lieux loués au propriétaire **dans l'état où il les a trouvés**. Si un incendie s'est déclaré chez lui par sa faute, ou celle d'une tierce personne (enfant, ami), il aura l'obligation de remettre le logement en état. La souscription d'une assurance par le locataire est **obligatoire**. Lors de l'occupation d'un bien immobilier, il est vivement conseillé de souscrire une **assurance habitation** qui généralement couvre le logement et ses annexes contre les risques tels que : Incendie et risques annexes, vol (par effraction) et vandalisme, tempête et grêle, bris de glace, dégâts des eaux et du gel. Il convient de contacter différentes compagnies d'assurance pour comparer les offres proposées, car les conditions peuvent varier d'un assureur à un autre. Vous pouvez trouver des informations utiles, notamment concernant la détermination de la somme de votre contrat d'assurance habitation, sur le site www.athome.lu. Il est également possible sur ce site de télécharger

la « check list » qui vous permettra d'évaluer une grande partie de votre mobilier pour faire un ajustement de l'assurance.

Les propriétaires ont leur propre assurance incendie, mais celle-ci couvrent les parties communes de l'immeuble et assure la reconstruction de celui-ci. Elle **ne couvre donc pas les logements mis en location**.

Les charges

Il convient de distinguer les charges inhérentes à l'entretien de l'immeuble (entretien des parties communes, eau et électricité) et les charges de consommation du locataire (c'est-à-dire eau, gaz, mazout ou électricité).

Le montant des charges inhérentes à l'entretien des parties communes est **un montant fixe** précisé dans le contrat de bail. Quant aux charges de consommation des locataires, elles **varient selon l'usage**.

Si le locataire dispose d'un compteur **individuel ouvert par la société distributrice** alors dans ce cas, il reçoit des factures mensuelles, trimestrielles, voir annuelles et paye directement sa consommation à la société.

Dans le cas où le locataire dispose d'un compteur **individuel** (ou compteur de passage) **posé par le propriétaire**, c'est le propriétaire qui rétribue la consommation de l'entière de l'immeuble à la société distributrice d'eau, de gaz, de mazout ou d'électricité. Dans la plupart des cas, le locataire paye, tous les mois, au propriétaire un forfait qui peut être en fonction de ses consommations peut être revu à la hausse ou à la baisse.

Dans le cas du **chauffage**, la consommation individuelle du locataire peut être faite au moyen de compteurs de chaleur posés sur chaque radiateur de l'immeuble et assuré par une société qui se charge de faire le relevé des compteurs et d'envoyer les décomptes de consommations aux locataires.

Il n'y a **pas de compteur individuel par locataire**. Dans ce cas, le calcul de consommation se fera en fonction du nombre de locataires résidant dans l'immeuble. Si plusieurs personnes occupent le logement loué, il faudra reporter le montant obtenu en le multipliant par le nombre de locataires concernés par le contrat de bail.

L'état des lieux

On distingue l'état des lieux à la prise de possession et l'état des lieux à la sortie.

L'état des lieux d'entrée est un document (voir annexe) dans lequel est détaillé l'état du logement au moment de l'entrée du locataire. Il est important, aussi bien pour le locataire que pour le propriétaire, de dresser un inventaire complet du logement avant la location. Il est préférable que l'état des lieux soit dressé, daté et signé en présence du locataire et du propriétaire à défaut d'un représentant légal (agence immobilière).

Lorsque le locataire déménage, **un état des lieux de sortie** pourra être fait. Ainsi, ces deux états des lieux seront comparés afin de vérifier si le locataire a causé des dégâts au logement pendant la durée de sa location. Si des dégâts ont été causés, le locataire devra les réparer ou dédommager le propriétaire, sauf s'ils sont causés par la vétusté du logement ou par une usure locative normale.

Si aucun état des lieux n'a été dressé lors de l'entrée du locataire dans le logement, le propriétaire ne dispose d'aucun moyen de prouver l'état de logement à ce moment. Il ne peut donc reprocher aucun dégât au locataire.

i Il est possible de télécharger, en format PDF, l'état des lieux types sur le site www.athome.lu.

Les réparations et entretiens

Tout locataire doit **entretenir la maison ou l'appartement qu'il occupe** et le maintenir en bon état de propreté : certaines réparations courantes sont à sa charge. Certains entretiens sont obligatoires et doivent être faits tous les ans par des professionnels. D'autres réparations et entretiens incombent au propriétaire. Il est préférable que cela soit précisé dans le contrat, autrement il est conseillé avant tous travaux de **consulter le propriétaire ou son représentant**.

La propriété privée en tant que locataire

Le propriétaire ne peut entrer dans un logement qu'il loue **sans la permission du locataire**. Il s'agit du domicile privé de cette personne, et donc y entrer sans son accord est considéré comme une **violation de propriété privée**.

Le propriétaire a par contre le droit de demander de visiter les lieux loués pour diverses raisons et en informant le locataire en temps utile, comme par exemple pour évaluer des réparations urgentes ou organiser des visites en vue de relouer le bien. Le propriétaire doit avoir un motif légitime pour pénétrer dans les lieux loués et doit se mettre d'accord avec le locataire sur les modalités pratiques de ces visites.

Résiliation du contrat

Pendant le préavis le locataire doit accepter les visites du propriétaire accompagné de candidats locataires.

Normalement le bail doit avoir prévu les modalités de ces visites. Si rien n'a été prévu à ce sujet, les parties devront s'entendre pour fixer les jours et heures de visite de manière raisonnable pour chacun.

Le locataire et le propriétaire peut à tout moment mettre fin à son bail en remettant un **préavis de 3 mois**. Les motifs de fin de bail, en cas de résiliation par le propriétaire, doivent être mentionnés dans le préavis.

Ni le locataire, ni le propriétaire ne peuvent mettre fin au contrat prématurément, sauf s'il en a été convenu de commun accord.

La restitution du logement et la remise des clefs

La restitution des lieux et donc la sortie effective du locataire peut avoir lieu jusqu'au dernier jour de bail. Passé ce délai, le locataire s'expose à devoir payer des indemnités au propriétaire.

La restitution des lieux comme sera effective à partir du moment où les clefs auront été rendues au propriétaire.

La remise des clefs est donc très importante lors de la clôture du bail. Il est recommandé au locataire sortant de remettre les clés en **main propre** afin d'éviter toute équivoque. Il est fortement déconseillé au locataire de déposer les clefs dans la boîte aux lettres du propriétaire ou de les remettre à une autre personne. Il risquerait de se voir accusé d'avoir passé la date de fin de bail et réclamer des indemnités de rupture.

La clôture des comptes peut avoir lieu après la remise des clefs, donc à la sortie du locataire. Le plus souvent elle se fait ce jour là. Elle comprend :
- **le solde des charges locatives** sur base du relevé des compteurs de passage

- **les indemnités pour dégâts locatifs**, évaluées grâce aux états des lieux d'entrée et de sortie, ou les indemnités d'occupations au cas où le locataire serait resté plus longtemps dans les lieux que ce qui était prévu dans le bail.

- **Le déblocage de la garantie bancaire** suivra la clôture des comptes. Comme son rôle l'indique, celle-ci servira éventuellement à couvrir une clôture des comptes en défaveur du locataire.

Rien ne va plus

D'une solution à l'amiable au recours à la loi, plusieurs voies de recours sont possibles :

LA MÉDIATION

Dans un esprit de confidentialité et d'impartialité, le **Centre de Médiation** offre aux personnes ayant un différend, un espace et le temps d'établir ou de rétablir la communication entre elles, afin de rechercher elles-mêmes la ou les solutions à leur conflit.

Ainsi, le locataire ou le propriétaire peuvent gratuitement faire appel à ce service pour trouver une solution librement consentie.

Centre de Médiation
24-26, Place de la Gare
L-1616 Luxembourg
Tél. 27 48 34 1

L'UNION DES CONSOMMATEURS

L'Union de Consommateurs ou « KONSUMENT » est une association de défense et de protection des intérêts des consommateurs ; elle propose un service d'information et de conseil. Par son service contentieux, elle offre à ses affiliés une aide individuelle et personnalisée, si nécessaire l'aide d'avocats, et le cas échéant, une participation de 50 % aux frais d'une action en justice.

Union des Consommateurs

55, rue des Bruyères
L-1274 Howald
Tél. 49 60 22 1
Fax: 49 49 57

LES COMMISSIONS DE LOYER

Les Commissions de loyer (qui existent dans la quasi totalité des communes luxembourgeoises) fixent les loyers en rapport avec les dispositions légales.

En cas de désaccord entre le propriétaire et le locataire, ces Commissions peuvent intervenir pour déterminer le loyer à payer.

JUSTICE DE PAIX

En cas de désaccord ou de litige entre le propriétaire et le locataire, l'un ou l'autre peuvent faire appel au juge de paix en matière de loyer. Au Luxembourg il existe trois juridictions : Luxembourg, Diekirch ou Esch/Alzette. Le juge n'étant compétent que sur le territoire de sa juridiction, il faut donc contacter la juridiction correspondant à votre lieu d'habitation. Pour connaître les coordonnées de la Justice de paix, contacter :

Service d'accueil et d'information juridique, département du Parquet Général

12 Côte d'Eich
L-1450 Luxembourg
Tél. 22 18 46

