

# PETIT GUIDE DU BAIL À USAGE D'HABITATION

FR Publié en février 2023



Vous êtes à la recherche  
d'un logement en location  
ou vous êtes déjà locataire ?

Ce petit vademecum vous  
fournit les informations  
les plus importantes.



MIETERSCHUTZ<sup>LU</sup>  
DÉFENSE DES LOCATAIRES<sup>LU</sup>

## LIENS UTILES

Site du Mieterschutz Lëtzebuerg : [mieterschutz.lu](https://mieterschutz.lu)

Site officiel du ministère du Logement : [logement.lu](https://logement.lu)

Informations sur la  
commission des loyers :



Informations sur l'assistance judiciaire  
(mise à disposition d'un avocat,  
en cas de revenus faibles) :



Ce guide a été publié avec le soutien financier de



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement

Le contenu de cette publication  
n'engage que Mieterschutz Lëtzebuerg.



## AVANT DE SIGNER UN CONTRAT

Les logements peuvent être mis en location par des personnes privées ou par des agences immobilières. La charge financière lors de la conclusion du bail peut être assez importante, alors que le locataire peut être amené à payer :

- la garantie locative (actuellement jusqu'à 3 mois de loyer) ;
- le premier mois de loyer ;
- les frais d'agence (si une agence immobilière est impliquée).

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

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

## LORS DE LA SIGNATURE DU CONTRAT

Signez un contrat dont vous êtes absolument certain d'avoir compris toutes les clauses ! Faites p.ex. attention à la clause stipulant qu'il s'agit d'une résidence secondaire : vous perdez alors toute protection légale concernant la fixation du loyer, résiliation du bail ou d'autres dispositions protectrices de la loi de 2006 sur le bail à loyer.

Nous recommandons le système des **avances sur charges** avec des décomptes annuels. Bien que la loi permette aussi un système de charges fixes (forfait), celui-ci est moins transparent et moins bien réglé.

Si vous devez payer une **garantie locative**, un état des lieux d'entrée est obligatoire! L'état des lieux est un document distinct du contrat de bail, établi ensemble par le locataire et par le bailleur avant l'entrée en jouissance dans le bien loué et en plusieurs exemplaires, dont le locataire recevra un original. En l'absence d'un état des lieux d'entrée, il est présumé que vous ayez reçu l'appartement dans un bon état locatif et deviez le rendre dans le même état à la fin du bail.

Ne signez pas de contrat de bail qui prévoit que les lieux loués sont en bon état, mais exigez que soit établi un état des lieux d'entrée.

Si vous remarquez des **problèmes** (p.ex. dégradation, dommage) lors des premiers jours de location, informez sans délai le bailleur par lettre recommandée.

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

## LE LOYER

Les sujets de **litiges** pendant le bail peuvent être multiples. La loi ne peut pas régler tous les détails, mais il existe certaines règles générales. Le mieux est toujours de trouver un accord à l'amiable entre vous et le bailleur. Le cas échéant, ce sera aux tribunaux de trancher votre litige.

Une modification du loyer n'est possible que tous les 2 ans. Le loyer annuel ne doit pas non plus dépasser la limite légale fixée par la loi. S'il y a un désaccord sur le montant **du loyer**, la commission des loyers du lieu de situation du logement locatif peut être saisie pour une fixation du loyer et une tentative de conciliation entre les parties.

Les locataires peuvent demander une **réduction du loyer**, p.ex. s'ils estiment que la limite légale n'est pas respectée ou s'il y a des problèmes dans le logement qui ne sont pas réglés malgré le fait d'en avoir informé le bailleur.

Payez toujours votre loyer, même si vous avez des problèmes dans le logement. Le non-paiement même d'un mois de loyer peut être jugé suffisant pour résilier le contrat et constituer une faute grave dans le chef du locataire.

**BON À SAVOIR :** Une augmentation automatique des loyers en matière de bail à usage d'habitation liée à l'index n'est pas légale au Luxembourg !

## L'ENTRETIEN ET LA RÉPARATION

L'entretien courant et les petites réparations (réparations qui ne nécessitent pas d'intervention professionnelle ou qui sont facilement réversibles) sont à la charge du locataire. Le bailleur doit payer les grosses réparations et celles dues à la vétusté ou à la force majeure (volets cassés, chauffage défectueux, etc.). Toutefois, si une réparation devient nécessaire en raison d'un mauvais usage ou entretien, le locataire peut être tenu responsable.

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



## LE DECOMPTE DES CHARGES LOCATIVES

Dans le cas des avances sur charges, les décomptes annuels sont importants. Leur établissement découle des obligations du bailleur, qui ne peut vous mettre à charge que les frais qu'il a réellement dépensés pour votre compte.

Contrôlez bien les **postes sur le décompte** ! L'entretien et la maintenance du bâtiment, la consommation d'énergie et d'eau, les taxes communales liées à l'usage direct du logement sont à votre charge. S'il s'agit d'une copropriété, les montants sur le décompte approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires sont supposés être corrects et justifiés. Les charges doivent être réparties en fonction des unités (surface en millièmes) et de votre période d'occupation.

Les frais liés au syndic et à la copropriété (sauf si faites dans l'intérêt du locataire), les frais de location des compteurs et l'impôt foncier sont à payer par le propriétaire !

**BON À SAVOIR :** En cas de litige, le bailleur doit rapporter la preuve que le décompte a été valablement notifié au locataire. Le bailleur ne peut réclamer le paiement des charges liées à ces décomptes que dans un délai de 5 ans. A défaut d'avoir réclamé le paiement des charges endéans ce délai, **il y a prescription**.

## LA RESILIATION DU BAIL

Le **locataire** peut résilier pour quelque motif qu'il soit sans devoir se justifier au bailleur. Vous devez respecter le délai de résiliation et, dans le cas de contrats renouvelables d'année en année, respecter l'échéance du contrat, sinon vous pouvez être tenu de payer les loyers restants jusqu'à la prochaine échéance.

A côté d'une **résiliation d'un commun accord** qui peut intervenir à tout moment, la loi règle les cas dans lesquels un **bailleur** peut résilier unilatéralement :

1. pour besoin personnel : le délai de résiliation est de 6 mois et la lettre recommandée doit mentionner le texte relatif à la résiliation pour besoin personnel prévu par la loi ;
2. pour non-respect des obligations du contrat (nécessite une décision judiciaire, même si rien n'empêche le propriétaire d'envoyer d'abord une lettre de résiliation) ;
3. pour d'autres motifs graves (p.ex. une rénovation importante qui ne permet pas le maintien du locataire dans le logement).

Vous avez la possibilité de **demandeur une prolongation du délai de résiliation** au juge de paix. La fin du délai de résiliation ne signifie pas que vous êtes automatiquement mis à la rue. Le déguerpissement forcé doit être ordonné par un juge, et se fait toujours en présence d'un huissier de justice.

Il convient de noter que les procédures judiciaires entraînent des coûts importants et les déguerpissements sont à la charge du locataire.

**BON À SAVOIR :** La vente du logement n'est pas un motif légal de résiliation du contrat par votre bailleur ! Il appartiendra au nouveau propriétaire, qui devra respecter le contrat de bail, de résilier le contrat, p.ex. pour besoin personnel.

## A LA FIN DU BAIL

Un **état des lieux de sortie** n'est pas obligatoire, mais fortement recommandé. Il identifie les problèmes ou les dégâts dans le logement, ce qui est important pour la restitution de la garantie locative. Si les parties le souhaitent, elles peuvent faire appel à un huissier. De façon générale, le logement doit être restitué dans le même état qu'à l'entrée en jouissance, sauf vétusté et usure normale.

Si la **garantie locative** doit être restituée dans les meilleurs délais, beaucoup de bailleurs préfèrent attendre le décompte final. Dans le cas d'une copropriété, cela peut prendre plusieurs mois. Toute somme déduite de la garantie locative pour des réparations mises à charge du locataire doit être prouvée par des pièces justificatives.

Certains contrats contiennent une **clause de peinture**, selon laquelle le locataire doit refaire la peinture des murs à la fin du contrat. Une telle clause est dans certains cas jugée légale par les tribunaux.



An **inventory of fixtures** at the end of the contract ("état des lieux de sortie") is not compulsory but strongly recommended. It identifies any problems or damage in the accommodation, which is essential for the restitution of the rental deposit. The parties can also call in a bailiff. In general, the accommodation must be returned in the same condition in which it was at the beginning of the contract, taking into account normal wear and tear ("usure normale").

## AT THE END OF THE CONTRACT

**GOOD TO KNOW:** The sale of the property is not a legal reason for your landlord to terminate the lease! It is up to the new owner, who must respect the rent contract, to terminate the contract, e.g., for personal needs.

You can terminate your contract for any reason without having to justify yourself to the landlord. However, you must respect the agreed period of notice and, in the case of renewable contracts, respect the term of the contract. Otherwise, you may be liable to pay the remaining rent.

Although the rental deposit must be returned as soon as possible, many landlords prefer to wait for the final statement of charges. In the case of a condominium, this can take several months. Any amount deducted from the rental deposit for repairs at the tenants' expense must be proven by documentary evidence. Some contracts contain a **painting clause**, according to which the tenant must repaint the walls at the end of the contract. Such a clause is sometimes declared legal by the courts.

**GOOD TO KNOW:** The contract may require you to take out **insurance** against damage to the property (dégâts locatifs). However, even without this clause, we recommend doing it.

## THE RENT

There can be many causes for a **dispute** during the lease. The law cannot regulate all the details, but some general rules exist. A common agreement between the tenant and the landlord is always the best solution. If necessary, the matter needs to be taken up by the courts.

The rent can only be adapted every 2 years. The annual rent must not exceed the legal limit. If there is a disagreement about the level of the rent, you can solicit the rent committee of the municipality where the flat is situated for a setting of the rent and an attempt at conciliation.

Tenants can ask for a **rent reduction**, e.g., if they think that their rent exceeds the legal limit or if there are problems in the accommodation that remain unsolved despite having informed the landlord.

Always pay your rent, even if you have issues with the accommodation. Non-payment of even one month's rent may be considered sufficient to terminate the contract, as this constitutes serious misconduct ("motif grave") on the part of the tenant.

**GOOD TO KNOW:** An automatic rent increase in a residential lease linked to the index is not legal in Luxembourg!

## MAINTENANCE AND REPAIRS

The tenant is responsible for routine maintenance and minor repairs (repairs that do not require professional intervention or are easily reversible). The landlord must pay for repairs due to obsolescence or force majeure (broken shutters, defective heating, etc.). However, the tenant can be held responsible if a repair becomes necessary due to poor maintenance or bad usage.

The tenant must **notify the landlord of any damage** as soon as they notice it; otherwise, they may be held liable.



## THE STATEMENT OF SERVICE CHARGES

In the case of advance payments, annual statements are essential. The landlord is obliged to draw them up and can only charge you for the costs he or she has spent on your behalf.

Check the details on the statement carefully! You are responsible for the upkeep and maintenance of the building, energy and water consumption, and municipal taxes related to the direct use of the property. In the case of a condominium, the amounts on the statement approved by the annual general assembly of co-owners are supposed to be correct and justified. The charges should be allocated according to the units (often the surface area in thousands) and to your period of occupancy.

Syndic and condominium fees, meter rental fees and property tax are to be paid by the owner!

**GOOD TO KNOW:** In a dispute, the landlord must prove that the tenant was adequately notified of the bill. The landlord can only claim payment of the charges related to these statements within 5 years. The prescription applies if the landlord fails to claim it within this period.

## TERMINATION OF THE CONTRACT

Although termination by a mutual agreement is always possible, the rent law regulates the cases in which a landlord can terminate unilaterally:

1. For personal needs: a minimum of 6 months' notice period. The registered letter must also mention the paragraph of the law concerning termination for personal needs;
2. For non-compliance with contractual obligations (requires a court decision, although nothing prevents the landlord from sending a letter of termination first);
3. For other serious reasons (e.g., a major renovation that does not allow the tenant to stay in the accommodation).

You can ask the Justice of the Peace to **extend the notice period**. The end of the notice period does not mean that you immediately become homeless. A judge must order a forced eviction, carried out in the presence of a bailiff. Please bear in mind that legal proceedings entail significant costs, and evictions are at the tenant's expense.

## USEFUL LINKS

Website of the Tenants' Association Luxembourg: [meterschutz.lu](http://meterschutz.lu)

Official website of the Housing Ministry: [logement.lu](http://logement.lu)

Information on  
the Rent Committee:



Information on legal assistance  
(provision of a lawyer,  
in case of low income):



This guide was published with the financial support of

LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement



The content of this publication is the sole  
responsibility of the Tenants' Association  
Luxembourg.



## BEFORE SIGNING A RENT AGREEMENT

Either private individuals or estate agents can rent out residential properties. The initial financial burden can be quite high, as the tenant may be required to pay the following:

- the rental deposit (currently up to 3 months' rent);
- the first month's rent;
- agency fees (if an estate agent is involved).

It is strongly recommended that you **visit a flat** before signing a contract!

**GOOD TO KNOW:** A monthly rent **subsidy** ("subvention de loyer") and/or a **rent guarantee** can be granted by the Ministry of Housing to low-income households.

## SIGNING A RENT AGREEMENT

You should sign a contract only if you understand all the **clauses**. Please beware of the clause stating that the property is a second residence: you will lose all legal protections provided by the law on residential leases of 2006 (e.g., rent setting, termination of the lease).

We recommend a system of **advance payments for the charges** with annual statements. Although the law allows a fixed service charge system ("fortait"), it is less transparent and regulated.

If you have to pay a **rental guarantee**, an inventory of fixtures ("état des lieux") is mandatory. This inventory is a document separate from the rent agreement, drawn up together by the tenant and the landlord before the tenant enters the rented property in several copies, of which the tenant will receive an original. In the absence of an inventory of fixtures on entry, it is presumed that you have received the flat in good rental condition, and you should return it in the same condition at the end of the lease.

Do not sign a rent agreement that states that the rented premises are in good condition but insist on an entry inspection (with a written inventory).

If you notice any **problems** (e.g., degradations, damages) during the first few days of your tenancy, you should inform the landlord without delay by registered letter.

# A BRIEF GUIDE TO RESIDENTIAL LEASES

EN  Published in February 2023



If you are looking for a residential property to rent or are already a tenant, this concise guide provides you with the most important information.



MIETERSCHUTZ  
DÉFENSE DES LOCATAIRES