

12/07/2024

Réforme en matière de bail à usage d'habitation : Quelles sont les nouveautés?

Dans le cadre de la réforme de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (ci-après, la « Loi de 2006 »), le projet de loi a été adopté en date du 10 juillet 2024 par la Chambre des députés. La nouvelle loi entrera en vigueur dans le mois qui suit la publication au journal officiel en attendant la dispense du second vote constitutionnel.

La réforme de la Loi de 2006 a pour objet d'une part, de protéger les locataires contre des loyers abusifs et d'autre part, de favoriser le retour des investisseurs sur le marché immobilier pour répondre à la demande croissante en matière de logements.

Les points clés de la réforme sont les suivants :

1. Conclusion du contrat de bail

La conclusion d'un contrat de bail oral est désormais interdite. Tout contrat de bail devra dès lors être impérativement rédigé par écrit, sous peine de nullité.

Certaines mentions obligatoires devront figurer dans le contrat de bail à savoir notamment :

- i. l'identité complète de toutes les parties contractantes,
- ii. la date de prise d'effet du bail,
- iii. la désignation de toutes les pièces et parties de l'immeuble couvrant l'objet du bail,
- iv. le montant du loyer,
- v. le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges,
- vi. le supplément de loyer pour le mobilier,
- vii. le montant de la garantie locative éventuellement stipulée,
- viii. la mention suivant laquelle le loyer sollicité par le bailleur respecte le plafond légal du loyer annuel,
- ix. l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers en cas de litige.

2. La garantie locative

Le montant maximum de la garantie locative qui était initialement de 3 mois a été réduit à 2 mois de loyer.

3. Restitution de la garantie locative

Une nouvelle procédure est prévue. A la fin du bail, si tous les arriérés de loyers dus ont été payés par le locataire et s'il n'y a pas de dégât locatif constaté lors de l'état des lieux de sortie, le bailleur est tenu de restituer 50 pour cent de la garantie locative endéans un mois et les autres 50 pour cent doivent être restitués endéans le mois qui suit la réception des décomptes relatifs aux charges.

4. Colocation

La colocation n'était pas envisagée jusqu'à présent par la Loi de 2006. Les points clés sont les suivants :

- i. Définition : la colocation définie comme « *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 à la colocation* », est désormais réglementée et est autorisée avec l'accord exprès du bailleur.
- ii. Pacte de colocation : Au moment de la signature du contrat de bail, un pacte de colocation devra être signé par les colocataires pour formaliser les aspects de la vie en communauté, les modalités pratique et les conditions de la colocation (répartition du loyer, répartition des charges, les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative, modalité du départ d'un colocataire, etc...), clarifier les responsabilités et la solidarité entre colocataires.
- iii. Colocataire sortant : Si un colocataire souhaite, avant le terme du bail, se libérer de ses obligations, il devra notifier son intention tant au bailleur qu'aux autres colocataires en respectant d'une part, un préavis de 3 mois et d'autre part, le formalisme de la lettre recommandée avec accusé de réception. A ceci s'ajoute que le colocataire devra rechercher un colocataire remplaçant. S'il n'y parvient pas, il sera tenu de rapporter la preuve suivant laquelle il a entrepris une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.
- iv. Colocataire entrant : A l'arrivée d'un nouveau colocataire, celui-ci signe un avenant au pacte de colocation avec les autres colocataires.

5. Plafond des loyers

Les dispositions relatives au plafond du loyer correspondant à 5% du capital investi, restent en vigueur. Il n'y a aucune modification à ce sujet. La hausse du loyer ne peut cependant dépasser 10 pour cent du loyer mensuel convenu.

6. Location d'un logement meublé

Dans le cas de la location d'un logement meublé, le bailleur est en droit de demander chaque mois, en plus du loyer, un supplément de loyer correspondant à la mise à disposition du mobilier. Ce supplément doit être indiqué de manière séparée et distincte au contrat de bail et ne peut dépasser 1,5% du montant total des factures relatives aux meubles garnissant l'objet donné en location. Seules les factures datant de moins de 10 ans au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément.

7. Suppression de « logement de luxe »

La notion de « logement de luxe » a été supprimée. L'article 6 et l'article 11 de la Loi de 2006 ont été abrogés, ce qui aura pour conséquence que loyer sera dorénavant plafonné à 5% pour tous les logements et que la prorogation automatique sera également applicable à tous les baux peu importe la valeur le prix du loyer.

8. Frais de commission d'agence immobilière

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un tiers dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires y relatifs sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Cette loi ne rétroagit pas contrairement à ce qui fut le cas pour la loi en matière de bail commercial.

EXPERTISE

REAL ESTATE & CONSTRUCTION

KEY CONTACT

François COLLOT Partner

Yasmine POOS Partner

Fanny MAZEAUD Partner

Henry DE RON Partner

Mélanie TRIENBACH Counsel

