



**LES CHARGES,
IL S'EN CHARGE**
INTERVIEW
AVEC PAULO
MADUREIRA

**PROLONGATION DE
L'AVANTAGE FISCAL
SUR LA PLUS-VALUE
IMMOBILIÈRE**

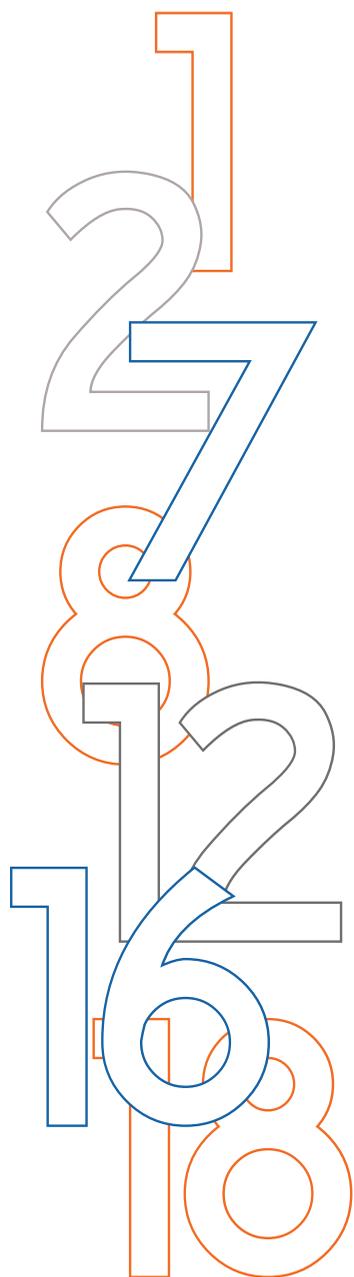
**SINISTRE DANS UNE
COPROPRIÉTÉ**
QUI VA DÉBOURSER ?

DOSSIER JURIDIQUE
LE POINT SUR LA
NOUVELLE LOI DU
BAIL COMMERCIAL

**BIEN S'ENTENDRE
ENTRE VOISINS**
QUELQUES RÈGLES
SIMPLES À APPLIQUER

**DOSSIER SPÉCIAL
SALON MAISON
& OBJET**
TENDANCES 2018

SOMMAIRE



— MESSAGE DU DIRECTEUR

— LES CHARGES, IL S'EN CHARGE
INTERVIEW AVEC PAULO MADUREIRA

— PROLONGATION DE L'AVANTAGE FISCAL
SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

— SINISTRE DANS UNE COPROPRIÉTÉ
QUI VA DÉBOURSER ?

— DOSSIER JURIDIQUE
LE POINT SUR LA NOUVELLE LOI DU 3 FÉVRIER 2018 PORTANT
SUR LE BAIL COMMERCIAL

— BIEN S'ENTENDRE ENTRE VOISINS
QUELQUES RÈGLES SIMPLES À APPLIQUER

— DOSSIER SPÉCIAL SALON MAISON & OBJET
TENDANCES 2018

Message du directeur

Notre première AGI News a remporté un franc succès, nous espérons vous ravir de nouveau avec cette deuxième édition !

AGI News #02



Parmi les sujets abordés dans ce numéro, la question des charges locatives sera mise en avant. Quelles sont les différentes charges ? Comment sont-elles réparties entre le locataire et le propriétaire ? Vous trouverez toutes les informations sur le sujet dans cette édition.

Bonne nouvelle, l'avantage fiscal sur la plus-value immobilière a été prolongé d'un an ! De quoi vous permettre de repenser à la question...

Un sinistre dans une copropriété est une situation compliquée à vivre. Qui doit souscrire quelle assurance ? Comment réagir en cas de sinistre ? Notre article répond à vos interrogations.

La loi portant sur le bail commercial a subi quelques modifications. Maître Jeitz vous détaille ici les quatre premiers changements.

Ce numéro s'intéressera aussi à la bonne entente entre voisins ! Quelques gestes simples peuvent vous y aider. Pensez à la fête des voisins, un moment de détente qui vous permettra de mieux les connaître !

Enfin, nous vous dévoilons les dernières tendances déco dénichées au salon Maison & Objet à Paris.

Bonne lecture à tous !

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by 'Madureira' and two exclamation marks.

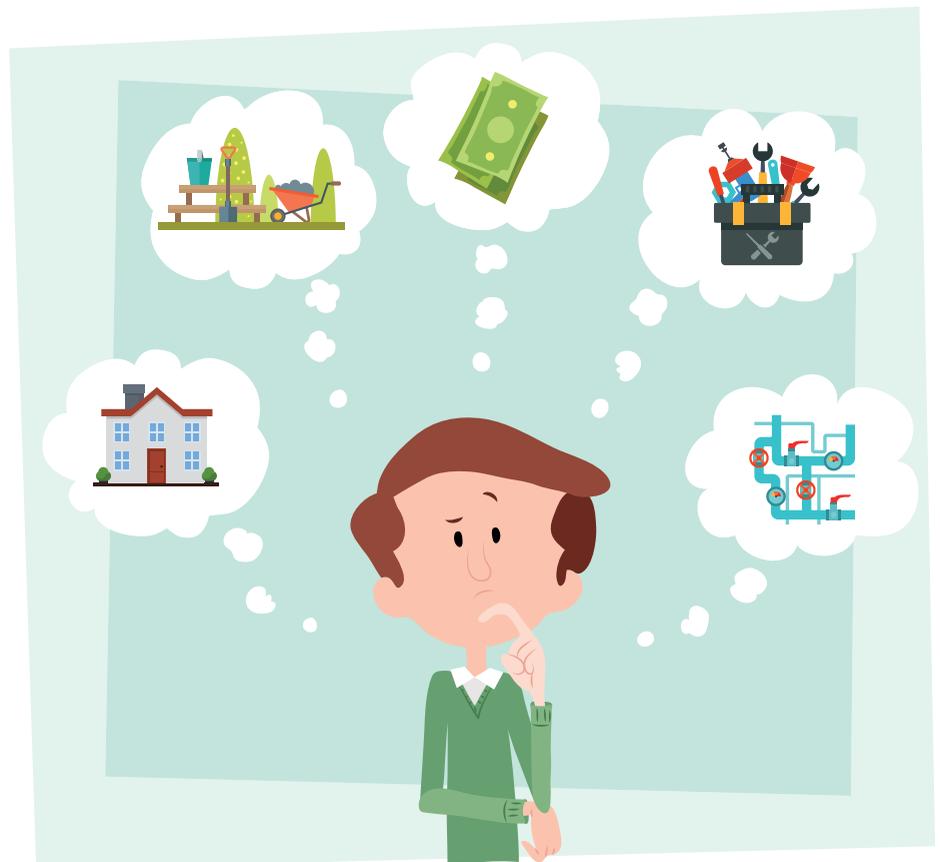
Paulo Madeira



Les charges, il s'en charge

Interview AVEC PAULO MADUREIRA

Il vous renseigne sur les règles régissant les charges de copropriété et celles que les bailleurs peuvent répercuter sur les locataires. Un univers à maîtriser faute pour un propriétaire d'être confronté à d'éventuels contentieux.



Avant de mieux comprendre qui paie quoi, peut-on définir ce dont on parle quand on évoque les charges ?

Au premier abord, la loi de 1975 pourrait suffire. Elle indique que « les charges sont constituées de toutes les dépenses générales se rapportant à la gestion de l'immeuble, à l'entretien et aux réparations... » Mais quand on se penche de plus près sur la question, on comprend qu'il existe plusieurs catégories de charges.

Primo, les **frais relatifs à la conservation des parties communes**. Il s'agit des travaux de rénovation ou réparation des gros œuvres, comme les murs, toiture, pignons, cage d'escalier, canalisations ou même la réfection de la voirie quand il y en a.

Secundo, les **frais relatifs à l'entretien des parties communes**. Sont inclus le nettoyage de l'entrée du bâtiment, la maintenance des installations communes (chauffage), le contrôle périodique de l'ascenseur, le déblaiement de la neige ou l'entretien du jardin, les factures d'électricité (pour les parties communes), les frais relatifs aux ordures ménagères et enfin les factures d'eau, de gaz ou fuel.

Tertio, les **frais relatifs à l'administration**. Ils englobent les honoraires du syndic (gestionnaire) et les frais relatifs au syndicat des copropriétaires (tenue des assemblées générales) ainsi que les primes d'assurances, les impôts et taxes, les frais éventuels liés à la présence d'un gardien ou concierge.

Quarto, les **frais exceptionnels**, en l'occurrence des charges qui ne sont pas prévues dans le budget prévisionnel. Ce sont des dépenses ponctuelles décidées en assemblée générale de copropriété comme des travaux d'entretien (ravalement de la façade, réfection de la toiture, remplacement de la chaudière) ou des investissements liés à l'amélioration du confort (un ascenseur supplémentaire par exemple). Enfin, cette section inclut les avances pour travaux afin d'échelonner les investissements à venir.

Comment sont fixées les règles de calcul et la répartition des charges en question ?

De fait, c'est là que les choses sérieuses commencent. En général, un règlement de copropriété est adopté qui établit la quote-part des charges inhérentes à chaque lot. Mais la loi de 1975 sur les immeubles bâtis impose une répartition suivant des classifications différentes et selon la nature des charges.

Concrètement, plusieurs cas se présentent.

La loi évoque ainsi le mode de répartition pour les éléments d'équipements communs. Autrement dit des « *éléments de confort ou de commodité annexés à la fonction principale de l'immeuble bâti* ». Comprenez par là le chauffage central, les ascenseurs, l'éclairage des parties communes, le système de distribution d'eau chaude.

La répartition de ces charges n'est pas fixée dans le règlement de copropriété. Les copropriétaires fixent les règles à leur convenance via un vote à la majorité absolue lors de l'assemblée générale. Ces frais peuvent alors être répartis en fonction des millièmes ou suivant d'autres critères, comme par exemple une répartition proportionnelle selon le nombre d'occupants des lots. Si aucun accord n'a été voté, on fait parfois appel à la notion de « degré d'utilité »

au regard de chaque lot. L'exemple type est l'ascenseur. Il est évident que pour les copropriétaires du rez-de-chaussée l'équipement est inutile. Le plus souvent, ils sont donc exonérés des charges liées à l'ascenseur.

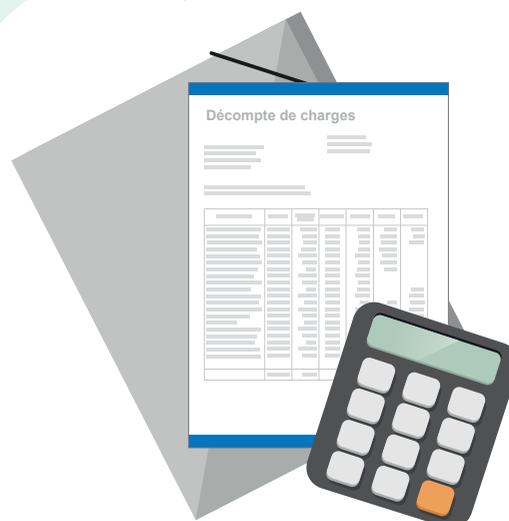
“

Un règlement précis évitera tout malentendu

”

D'expérience toutefois, j'ai pu constater que cette question est sensible. Il vaut mieux toujours un accord ou un règlement précis, sinon, c'est le tribunal qui est amené à trancher sur ce qui est utile ou pas !

La loi évoque ensuite la jouissance d'une partie commune par un ou plusieurs copropriétaires. Une parcelle de jardin, par exemple. Logiquement, les copropriétaires qui en profitent s'acquittent donc des frais d'entretien, répartis proportionnellement à l'importance de leurs droits de jouissance sur cette partie commune.





Prévoir le paiement d'avances sur charges est l'idéal



Cela concerne la répartition entre propriétaires. Mais entre bailleur et locataire, qui paie quoi ?

Avant d'entrer dans le détail, mon premier conseil est de prévoir, dans le bail, le paiement d'avances sur charges. C'est mieux pour les deux parties. A défaut, la loi prévoit depuis 2006 que le propriétaire peut prétendre au versement d'acomptes. Dans tous les cas, attention à être précis et bien anticiper les frais réels dus par le locataire. Une solution de secours subsiste au cas où : il n'est pas interdit légalement d'adapter le montant des avances en cours de bail en se basant sur les frais effectifs que payaient les anciens locataires.

Autre règle de base, il faut que le propriétaire soit toujours en mesure de justifier le montant des charges et

attester de ses paiements en produisant des factures, reçus ou extraits bancaires. La loi est très claire : « *Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire* ».

Dans le cas des copropriétés, la jurisprudence part du principe toutefois que les justificatifs ont été montrés et acceptés lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Dès lors, si le locataire entend contester le montant indiqué, c'est à lui de prouver que les charges ne sont pas justifiées.

Pour ce qui est de savoir enfin... et surtout quelles charges reviennent au propriétaire et quelles sont celles qui sont à régler par le locataire, il suffit de suivre l'énumération fixée par la loi.

Qui paye quoi ?

Locataire

- La **consommation d'énergie** (gaz, fuel, électricité, etc.)
- L'**entretien courant** du logement et des parties communes (nettoyage, maintenance des équipements tels que chaudière, ascenseur, etc)
- Les **frais de gérance « technique »** facturés par le syndic
- Les **menues réparations** (causées notamment par une utilisation fautive)
- Les **taxes communales** (ordures et eau).

Propriétaire

- Les frais liés à la tenue des **assemblées générales** de la copropriété et à l'**établissement des décomptes**
- Le **CPE** (Passport énergétique)
- L'**impôt foncier**
- Les **frais d'assurance** de l'immeuble
- Les **gros travaux** décidés par la copropriété (réfection de façade, remplacement de l'ascenseur par exemple).



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 !*

Que se passe-t-il en cas de décalage entre les avances et le décompte annuel ?

Sur la foi de justificatifs, le propriétaire peut procéder en effet chaque année, à une régularisation. Selon le décompte, un supplément est demandé au locataire si les frais réels dépassent les avances, et inversement, le bailleur doit effectuer un remboursement s'il a surestimé celles-ci. Généralement, cet ajustement peut se faire sur le loyer suivant.

“ Optez pour un paiement forfaitaire ”

Il est possible également de choisir un paiement forfaitaire, moins contraignant pour le bailleur qui n'a plus l'obligation de faire un décompte en fin d'année. Pour autant, en cas de consommation exagérée de la part du locataire, le bailleur pourra le cas échéant établir un décompte en fin d'année qui contredira le « forfait » (pièces justificatives à l'appui) et donc se faire rembourser les montants effectivement dus par son locataire.

Mais finalement, pourquoi tant de différences d'un immeuble à l'autre en termes de charges ?

Tout simplement parce que les charges de deux immeubles sont rarement comparables. Selon le niveau de confort et d'équipements (présence d'un ascenseur, d'un excellent niveau d'isolation, d'un chauffage central collectif, d'espaces verts voire l'emploi d'un gardien), comparer des charges est un exercice illusoire.

Et même si l'on trouvait deux immeubles parfaitement identiques, certains choix de la copropriété (type d'assurance, nature des contrats de maintenance) ne permettraient pas d'avoir une vision très objective.

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

Votre
Bien-être

Notre
Métier



Salles de bains clé en mains

Toutes nos activités sur
www.mersch-schmitz.lu



Chauffage, climatisation, sanitaire

Contactez nous
Tél +352 380 501-1
info@mersch-schmitz.lu



C'est ici que commence votre journée.
Nous faisons en sorte que vous la
démarriez du bon pied !



Prolongation
d'un an !

Avantage fiscal

SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Profitez maintenant de cette *bonne affaire*
et bénéficiez de nos *conditions spéciales* !

Pour stimuler l'offre sur le marché de l'immobilier qui demeure assez tendu au Grand-Duché, le gouvernement a accordé le prolongement d'un an de la fiscalité allégée sur la plus-value immobilière pour la vente d'un bien (autre que principal).

Le but de ce geste est d'accroître l'offre de logements (maisons et appartements) et de terrains qui est, pour le moment, en-deçà de la demande. D'où la proposition du gouvernement luxembourgeois de proposer un avantage fiscal.

De ce fait, jusqu'au 31 décembre 2018, la plus-value immobilière réalisée par les particuliers après la vente d'un terrain ou d'un bien immobilier détenu depuis plus de deux ans continuera, jusque fin 2018, à n'être taxée qu'au quart du taux global appliqué lors de l'imposition sur le revenu, soit 10% au maximum (contre 40% habituellement).

Propriétaires, profitez de cette offre avant qu'il ne soit trop tard !



Plus d'infos ?
Contactez-nous !

 **AGIGEST**
Fabienne Betz
(+352) 288 456 -1
info@agigest.lu



Confiez-nous votre bien
en vente ou en location



AGENCE GARE
16, av. de la Liberté
L-1930 Luxembourg
☎ 26 38 37 37

AGENCE BELAIR
49, bd Grande-
Duchesse Charlotte
L-1331 Luxembourg
☎ 26 44 11 11

newimmo.lu



2 AGENCES
pour vous servir
Gare / Belair



13 EMPLOYÉS
professionnels
à votre service



14 ANNÉES
d'expérience



N°1 VIP
des portails
immobiliers



SERVICES
sur mesure



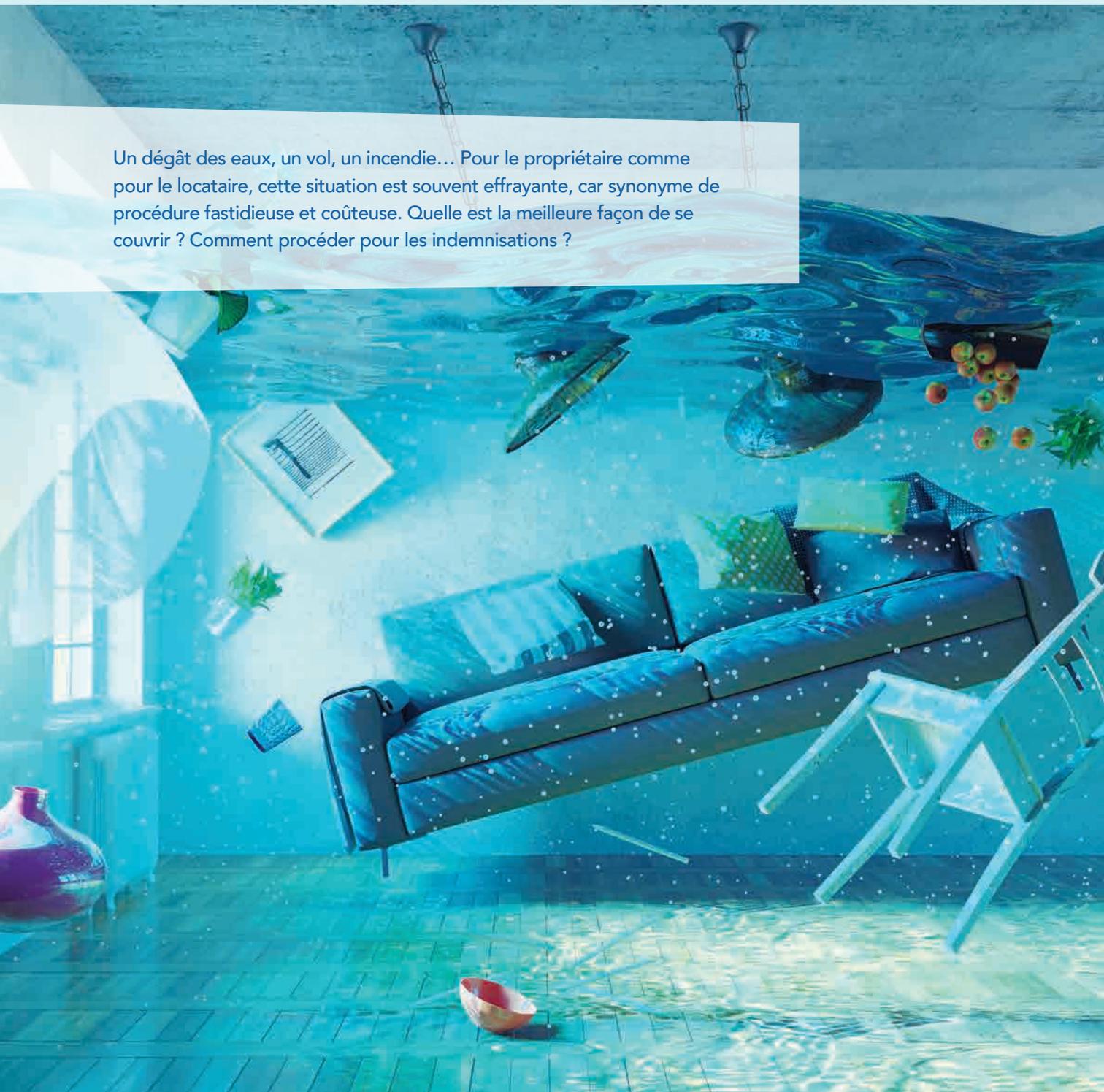
**PLAN
MARKETING**
sur-mesure



Sinistre dans une copropriété

QUI VA DÉBOURSER ?

Un dégât des eaux, un vol, un incendie... Pour le propriétaire comme pour le locataire, cette situation est souvent effrayante, car synonyme de procédure fastidieuse et coûteuse. Quelle est la meilleure façon de se couvrir ? Comment procéder pour les indemnisations ?



La gestion d'un sinistre n'est jamais une mince affaire mais, quand celui-ci se produit dans une copropriété, la situation devient encore plus complexe. Effectivement, l'assurance d'un tel bâtiment est composée, d'une part de celle de la copropriété et d'autre part, de celle de l'occupant.

LE RÔLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndic, mandataire de la copropriété, doit souscrire une assurance habitation collective qui couvre l'ensemble du bâtiment c'est-à-dire les murs, le toit, les couloirs, le hall, la cage d'escalier, le parking. Dans le cas de dommages touchant la structure de l'immeuble, c'est donc l'assurance de la copropriété qui interviendra.

L'OCCUPANT BIEN ASSURÉ

L'occupant d'un appartement doit, quant à lui, souscrire une assurance risque locatif. En effet, il est responsable du bien occupé. En cas de sinistre, l'assurance intervient pour les dégâts touchant ses meubles et ses effets personnels. Cette assurance comporte aussi une garantie responsabilité civile, pour les dommages causés aux tiers et aux voisins. Par exemple, en cas d'une explosion, d'un dégât des eaux ou d'un incendie survenant dans un appartement et qui s'étend à d'autres logements.

EN CAS DE SINISTRE ?

Un sinistre dans une copropriété doit être déclaré dans des délais bien définis : en général cinq jours ouvrés suivant l'événement, 24h en matière de vol (plainte à déposer au commissariat), dix jours en cas de catastrophe naturelle. Si le sinistre ne touche que des parties privatives, le locataire ne doit déclarer le sinistre qu'à son assurance.

Si le sinistre touche les parties privatives et déborde sur les parties communes, l'assurance de la copropriété doit être avertie.

“ Localiser l'origine
du sinistre
est essentiel ”

L'important est de déterminer l'origine du sinistre. Un dégât des eaux dans un appartement peut, par exemple, être dû à une fuite dans les parties communes. En fonction de l'origine, les travaux de remise en état seront à la charge de l'occupant ou de la copropriété. Par ailleurs, si les dégâts concernent l'extérieur du logement, ils seront à la charge de la copropriété, à part si la responsabilité du locataire est engagée.

Dans le cas où un sinistre est dû à un manque d'entretien du bien, les réparations sont à prendre en charge par la copropriété et non par l'assurance.

Les détecteurs de fumée

➔ UNE OBLIGATION !

Le gouvernement a voté la loi rendant les détecteurs de fumée obligatoires dans les habitations du Luxembourg à partir de janvier 2019. Le sens ou le non-sens de cette obligation légale provoque beaucoup de discussions, surtout dans nos pays voisins. Une chose est sûre :

Les détecteurs de fumée sauvent des vies !



Pourquoi mettre un détecteur de fumée ?

Le détecteur de fumée n'est pas seulement une obligation, mais un élément significatif pour sauver des vies. Chaque année, des gens meurent dans des incendies d'appartement ou maison, 70% des cas se produisent la nuit. Le plus dangereux n'est pas la chaleur ni les flammes, mais la fumée : environ 70% des victimes brûlées sont surprises dans leur sommeil et près de 90% décèdent des suites d'une intoxication par la fumée. Effectivement, notre odorat dort également la nuit. Il est donc extrêmement important d'être averti à temps !

Il existe beaucoup de modèles mais comment les différencier ?

La différence principale se trouve au niveau de la batterie, ce qui se reflète également dans le prix. Beaucoup de modèles sont uniquement équipés de **piles alcalines**. Mais il faut savoir que les batteries doivent être remplacées tous les deux ans en moyenne – un **entretien** qui coûte de l'argent !

Nos détecteurs de fumée de qualité sont équipés de batterie lithium longue durée (minimum 10 ans).

En outre, il existe des détecteurs de fumée gérés par **télétransmission**. Dans ce cas, le déplacement dans le logement n'est plus nécessaire, le **contrôle** annuel se fait par radio transmission (contrôle à distance).

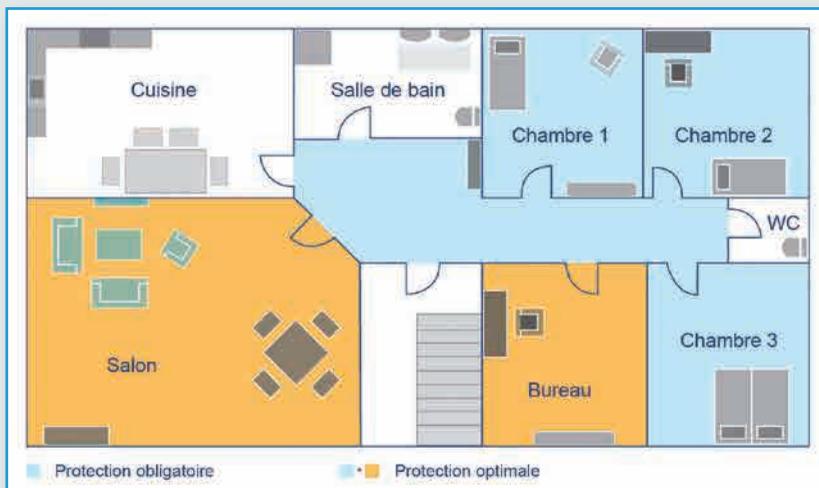


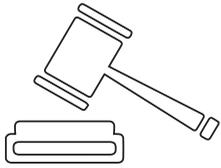


Pourquoi est-il important de contrôler les détecteurs de fumée chaque année ?

Vous avez beau être équipé du meilleur détecteur de fumée, celui-ci ne fonctionnera pas en cas d'urgence si la batterie est vide ou fait défaut ! Seul un contrôle annuel garantit que les détecteurs de fumée fonctionnent de manière fiable (manuelle ou télétransmission).

Quelle est la protection optimale ?





Dossier juridique

Le point sur la nouvelle loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial



La loi du 3 février 2018 portant sur le bail commercial et modifiant certaines dispositions du code civil (ci-après la « Loi ») a été publiée au Mémorial A n°110 du 6 février 2018 et est entrée en vigueur au 1^{er} mars 2018, sauf dispositions transitoires dérogatoires.

La présente chronique porte sur les points 1/9 à 4/9 sachant que les points 5/9 à 9/9 seront publiés dans le prochain numéro AGI News en été 2018.

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 remplace la Section « Des règles particulières aux baux commerciaux » en introduisant les nouveaux articles 1762-3 à 1762-13 du code civil, et n'est en principe pas applicable aux baux de bureaux, ni aux baux de professions libérales (tels que les baux des médecins, avocats, ingénieurs-conseils, architectes, ...), et ni au bail de courte durée inférieur ou égale à une année (disposition dite pour « pop-up store »), pour lesquels les dispositions générales du code civil restent

applicables, laissant ainsi libre expression à la liberté contractuelle pour ce genre de contrats de bail non spécialement réglementés.

Le but poursuivi par le législateur était essentiellement de protéger les locataires de rez-de-chaussée commerciaux suite à plusieurs faillites retentissantes en Ville de Luxembourg.

Cette nouvelle Loi spéciale implique ainsi des changements sur les points ci-après.



1/9 Interdiction de la pratique des pas-de-porte

L'article 1762-5 du Code civil dispose dorénavant que

« (1) Tout supplément de loyer payé au bailleur ou à l'intermédiaire en raison de la conclusion du contrat est nul de plein droit. (...) »

Cette disposition vise l'interdiction d'un pas-de-porte qui incite un bailleur à résilier le bail du locataire existant en contrepartie d'une indemnité payée par le nouveau locataire.

En cas d'inobservation de cette interdiction, un droit d'ordre public en remboursement d'un pas-de-porte indûment payé – même s'il a été stipulé dans un contrat signé et accepté par les parties – s'ouvre au locataire. Cette demande sera soumise à la prescription de droit commun (30 ans). Néanmoins, aucune sanction pénale n'est prévue.



2/9 Introduction d'un droit d'ordre public au renouvellement du bail commercial

L'article 1762-10 dispose que :

« Le preneur peut – ainsi que le sous-locataire, si le bail n'interdit pas la sous-location – à la fin du bail demander le renouvellement de celui-ci. Toute clause contraire dans le contrat de bail écrit refusant au preneur ou au sous-locataire cette faculté est nulle de plein droit.

La demande est à formuler par lettre recommandée adressée au bailleur avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans le contrat de bail, sinon à son domicile ou siège social.

Elle doit être formulée, sous peine de déchéance, au moins six mois avant l'expiration du contrat de bail. Le bailleur devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

S'il y a plusieurs bailleurs, la demande devra être adressée à chacun d'eux, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail. »

Le droit de demander le renouvellement est d'ordre public, de sorte que le locataire ne peut pas y renoncer par la signature d'une clause contractuelle.

La forme de cette demande de renouvellement est également précisée : il faut qu'elle soit formulée par courrier recommandé avec accusé de réception. La demande doit obligatoirement être formulée 6 mois avant le terme du bail, à défaut de quoi le locataire sera déchu de son droit. Cette sanction est prévue et s'appliquera d'office sans possibilité de régularisation.

Le bailleur devra répondre dans un délai de 3 mois à partir de la réception de la demande, à défaut de quoi il pourra être présumé avoir accepté la demande de renouvellement de la part de son locataire commercial.

S'il y a plusieurs propriétaires, par exemple en indivision successorale, il faudra adresser en principe la demande de renouvellement à chacun d'eux, ce qui nécessite que le locataire commercial ait les coordonnées de ces différents co-indivisaires, ce qui n'est pas nécessairement le cas. Un locataire prudent prendra donc nécessairement les devants, et devra réunir toutes les adresses en temps utile.



3/9

Introduction d'un principe de tacite reconduction du bail commercial, sauf résiliation par courrier recommandé AR avec 6 mois de préavis

L'article 1762-7. (1) du code civil dispose que :

« (1) Le délai de résiliation du contrat de bail soumis à la présente section ne peut être inférieur à six mois. La résiliation est notifiée par lettre recommandée à la poste avec avis de réception.

(2) Sans préjudice de l'article 1739, tout contrat de bail qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est tacitement reconduit pour une durée indéterminée. (...) »

L'article 1739 du code civil précise que :

« Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. »

Un bailleur ne peut donc plus rester en attente de l'expiration du terme du bail mais doit prendre l'initiative d'une décision de résilier le bail avec 6 mois de préavis ou de laisser courir le bail qui sera tacitement transformé – après arrivée du terme – en bail à durée indéterminée, résiliable à tout moment avec un préavis de 6 mois jusqu'à ce que les parties sortent de leur silence.



4/9

Introduction de 3 cas d'ouverture limitativement énumérés pour résilier un bail commercial sans indemnité d'éviction au profit du locataire

L'article 1762-11, alinéa 2, dispose comme suit :

« Le bailleur peut résilier le bail avec le préavis prévu à l'article 1762-7 [de 6 mois], ou en refuser le renouvellement :

1. aux fins d'occupation personnelle par le bailleur ou par ses descendants au 1er degré ;
2. en cas d'abandon de toute location aux fins d'activité identique ;
3. en cas de reconstruction ou de transformation de l'immeuble loué. »

Cette disposition est d'ordre général.

Le cas d'ouverture n°1 exclut les ascendants et les descendants au 2^{ème} degré (petits-enfants).

Le cas d'ouverture n°2 prévoit qu'en cas d'une nouvelle location aux fins d'une activité différente à celle du locataire existant, il est possible de résilier le bail commercial. La jurisprudence sera amenée à se prononcer sur la notion « d'activité identique », par opposition à « activité différente » ou seulement « activité similaire ».

Le cas d'ouverture n°3 ne vise pas la simple rénovation partielle mais prévoit la « reconstruction ou transformation » pour permettre au propriétaire de résilier. La jurisprudence sera amenée à se prononcer sur l'étendue plus ou moins importante des travaux effectués par le propriétaire se prévalant de cette disposition pour résilier le bail de ce chef.

En cas de violation de l'article 1762-11 alinéa 2 du code civil, la sanction ne sera pas le paiement de dommages et intérêts d'un minimum de 12 mois de loyer à titre d'indemnisation, tel que cela est prévu en matière d'invocation dolosive d'un motif de résiliation (par exemple : besoin personnel ou gros travaux) d'un bail d'habitation selon l'article 14 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation.

En effet, cette sanction a été discutée et enlevée lors des discussions parlementaires. La sanction sera donc prévue par le droit commun, à savoir des dommages et intérêts à charge de prouver un dommage certain (sur la base de pièces probatoires) ce qui n'est pas nécessairement une chose aisée en pratique.

La Loi est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2018, et est non seulement applicable aux contrats conclus après cette date, mais également aux contrats en cours.

Une des exceptions à l'applicabilité immédiate de la Loi constitue l'interdiction de la pratique des pas-de-porte : cette pratique ne sera prohibée que pour le futur et un preneur commercial ayant payé un pas-de-porte avant l'entrée en vigueur ne saurait réclamer sur base de la nouvelle loi le remboursement de « commissions » qui ont été payées dans le passé en raison de la conclusion d'un contrat de bail commercial signé avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

ENVOYEZ-NOUS VOS QUESTIONS !

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

 info@agigest.lu

« Combien me coûtera **RÉELLEMENT** mon logement par mois ? »

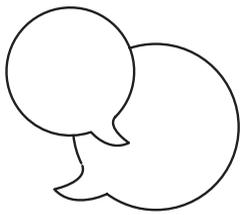
Avec **my|HOME**, simulateur professionnel, ayez une vision claire de votre projet et prenez la bonne décision pour votre futur logement.

Plus d'infos sur www.bil.com/myhome

Vous avant tout

BIL
1856

BANQUE
INTERNATIONALE
À LUXEMBOURG



Bien s'entendre entre voisins

QUELQUES RÈGLES SIMPLES À APPLIQUER

Vous venez d'emménager dans votre copropriété ? Même si l'on a trouvé la maison ou l'appartement de ses rêves, il arrive qu'une mauvaise entente avec ses voisins fasse tout basculer. En effet, il est difficile d'apprécier entièrement son nouveau chez-soi si une mauvaise ambiance règne sur votre palier ou au sein de votre résidence. Une bonne entente, cela se construit, et non sans effort !

Pour vivre en toute tranquillité, il faut éviter de nuire au bien-être de ses voisins en les respectant, tout simplement. En effet, en montrant de la sympathie envers eux, il est fort probable que ces derniers vous rendent la pareille !

EVITER LE BRUIT : DU BON SENS

Le bruit est un sujet épineux lorsque l'on vit en copropriété. Il existe deux catégories de nuisances sonores. Celles qui ont lieu la journée sont des bruits répétitifs, intenses ou qui

durent dans le temps. Pour celles qui ont lieu la nuit, on parle de « tapage nocturne » lorsque le bruit est audible d'un appartement à un autre entre 22h et 7h. Les nuisances sonores peuvent être passibles d'une amende pour l'auteur des faits. Afin d'éviter ces désagréments à vos voisins, quelques gestes simples peuvent être mis en place : mettre le volume de la musique à un niveau convenable ou utiliser un casque audio, éviter de mettre en route la machine à laver après 22h, éviter de marcher en talons aiguille dans votre appartement, essayer de ne

pas claquer les portes, prévenir vos voisins lorsque vous organisez une fête chez vous qui sera potentiellement bruyante. Quant aux bruits de bricolage et jardinage, ils font l'objet dans la plupart des communes d'une réglementation spécifique. Il y a lieu de s'y référer.

Dans tous les cas, en cas de nuisance sonore, il est conseillé de régler le litige à l'amiable. Bien souvent, l'auteur du bruit, préoccupé par la nécessité de son travail, ou pris dans une ambiance festive, ne réalise pas toujours le trouble qu'il occasionne.

LES ESPACES COMMUNS : UNE QUESTION DE SAVOIR-VIVRE

Vivre en bon voisinage, c'est aussi préserver son cadre de vie, c'est-à-dire son logement et son environnement (espaces verts, parties communes, aires de jeux...). Vos voisins, tout comme vous, ont le droit de profiter d'espaces communs propres et en bon état. Le palier, le hall et les parties communes de votre immeuble ne vous appartiennent pas. C'est pourquoi, il est important d'éviter d'encombrer les parties communes avec vos effets personnels. Si vous endommagez involontairement un élément d'une partie commune, faites simplement en sorte de le remettre en état. Évitez également de laisser jouer vos enfants dans les parties communes de votre résidence ou sur les parkings. Lorsque vous jardinez, et que des déchets tombent dans le jardin voisin, arrangez-vous pour récupérer ces branchages.

LA COMMUNICATION

Vivre en harmonie avec ses voisins n'est pas un mythe. Au contraire, c'est une réalité à laquelle vous pouvez donner vie par des gestes quotidiens, dont une bonne communication.



« C'est la première impression qui compte »

Vos voisins vont vous juger très rapidement. Pour faire bonne impression en arrivant dans votre nouveau chez-vous, n'hésitez pas à faire le premier pas en vous présentant spontanément chez vos voisins. L'image qu'ils se feront de vous sera donc juste et non basée sur des rumeurs.

La courtoisie au quotidien : des mots et des gestes qui font du bien

Dans le hall d'entrée, dans l'ascenseur, dans le garage, dans le local à poubelles, ... Vous pourriez croiser votre voisin partout où vous ne

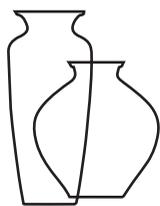
l'attendez pas ! Instaurez la courtoisie au quotidien, un « Bonjour », un sourire, un petit mot gentil, engager la conversation sur tout et rien, c'est simple et vos voisins auront une bonne impression de vous. Vous pouvez aussi proposer d'arroser les plantes ou relever le courrier pendant les vacances de vos voisins.

En cas de non-respect, engagez le dialogue

Si l'un de vos voisins se comporte de façon incorrecte, la première chose est d'aller en parler calmement avec la personne concernée. Tout en restant courtois, expliquez ce qui vous pose problème afin de trouver une solution.

Si la personne ne montre pas de bonne volonté et continue à déranger le voisinage, contactez le syndicat de copropriété pour l'informer de ce souci. Le but est d'éviter la confrontation et de régler le litige grâce à une discussion posée.





Salon Maison & Objet

Dossier spécial

TENDANCES 2018



Le Salon Maison & Objet s'est déroulé à Paris du 19 au 23 Janvier 2018. Les dernières nouveautés, les créateurs d'exception, les inspirations, tout était là ! Nous partageons avec vous nos coups de coeur ainsi que quelques tendances qui marqueront les esprits en 2018.



ORNEMENT

LES MOTIFS, ON LIKE !

Oui ! Les motifs à fleurs sont tendance ! Idéal pour se sentir comme au cœur de la jungle ou dans un petit jardin d'hiver, le papier peint à motif fleuri ou végétal se veut rafraîchissant pour **égayer le quotidien**. Par petite touche, sur un simple mur, en total look... C'est la bonne alternative pour colorer une pièce en conservant un **esprit élégant et sophistiqué**.





SCÈNE D'INTÉRIEUR LES OBJETS S'EXPOSENT



Que ce soit dans des vitrines, des meubles ouverts ou accrochés au mur, les objets se mettent en scène. En 2018, les **accessoires décoratifs s'affichent avec fierté** et sans aucun complexe.

ACCESSOIRE

MIROIR, MON BEAU MIROIR



Meilleur ami de la déco, le miroir est un objet aux **vertus magiques**. Il permet de multiplier ce qui l'entoure, de jouer avec la lumière et de **donner du caractère** au mur le plus banal.



Dossier spécial

OBJET

L'HEURE EST AU DESIGN

IL EST QUATRE HEURES



Marquez un temps d'arrêt et ayez une autre conception du temps ! Avec QLOCKTWO, l'**affichage de l'heure se fait en mots** et les points symbolisant les minutes sont situés dans les 4 coins du cadran. Le concept se décline en horloges murales, en horloge de bureau et en montres bracelets.



COUP DE 



CALLA est un **jardin d'intérieur intelligent** qui entretient les plantes aromatiques de façon autonome. Équipé d'une lampe LED horticole et d'un système d'arrosage automatisé, ce produit innovant permet un entretien performant de n'importe quel aromate jusqu'à plusieurs mois.

Calla
Garden





Présentes dans toutes les pièces de la maison, les lampes participent pleinement à l'ambiance de votre espace de vie. En 2018, les luminaires se dévoilent de plus en plus **précieux, inventifs et pratiques** aussi. L'ampoule joue encore la star mais s'incruste dans des structures plus imposantes.

ACCESSOIRE

COUP DE PROJECTEUR SUR LES LUMINAIRES



Dossier spécial

TONALITÉ

NOIR & Doré



Pour une déco sophistiquée, misez sur le noir & doré, deux couleurs qui s'accordent à la perfection ! Luminaire, objets, et même peinture dorée donneront du **raffinement à votre intérieur.**



MOBILIER

DES ÉTAGÈRES GÉOMÉTRIQUES



Déstructurée, multicolore, en bois, verre ou métal, une seule étagère peut créer à elle seule toute l'**ambiance d'une pièce**. L'assemblage de plusieurs petites étagères peuvent même investir tout un pan de mur pour créer un **effet tableau**.



MATIÈRE

LE COME-BACK DU VELOURS



Le velours est de retour dans notre déco comme dans nos garde-robes. Il s'inscrit dans cette **tendance chic et luxueuse** qui privilégie les matières douillettes et signe l'avènement du **mouvement Art déco** ultra élégant et terriblement fastueux.

MODULATION DE L'ESPACE

Dédié à la **création d'espaces**, le studio MOLO explore les frontières de l'architecture et du design; créant des cloisons, des lampes et des meubles, le tout dans une structure en nid d'abeille.



COUP
DE



Dossier spécial



INSOLITE

OBJETS ÉTONNANTS



Innovations, objets insolites ou surprenants, décoration qui sort de l'ordinaire, les trouvailles ont été nombreuses lors de ce salon 2018 !





vitra.

Exclusivité au Luxembourg / **Vitra Lounge chair studio**

Configurez et commandez votre Eames Lounge chair chez nous et recevez un bon d'achat d'une valeur de **300.-**.

offre valable jusqu'au 1.5.2018

**Reed
&Simon**

HOME

7a rue de bitbourg Luxembourg-Hamm - Reedandsimon.com
Lu-Ve 8h-17h30 Sa 10h-17h - T 27 04 30 1

ALL-INCLUSIVE

La cuisine de vos rêves au meilleur prix



ALL-INCLUSIVE

- ✓ Plan de travail en granit BIANCO LUNA (2 cm)
- ✓ Électroménagers ZANUSSI
- ✓ Taque de cuisson vitrocéramique
- ✓ Hotte aspirante
- ✓ Four
- ✓ Réfrigérateur
- ✓ Lave-vaisselle
- ✓ Évier FRANKE, FRAGRANIT +
- ✓ Robinet VONTHANA
- ✓ Range-couverts
- ✓ Poubelle
- ✓ Éclairage
- ✓ Livraison et montage



Cuisine adaptable. Sans décoration.

97 CUISINES EN EXPOSITION PERMANENTE

Ouvert du lundi au vendredi de 10h à 19h et le samedi de 9h à 18h
69, parc d'activités Mamer-Cap • L-8308 Capellen | Tél.: 26 30 30 1



Kichechef
Miwel a méi...