

Guide bailleur

Gérer un bien locatif au Luxembourg
sans craindre l'impayé

Combien coûte vraiment
un impayé ?

Mauvais payeur : reprenez le
contrôle

Le bon locataire, ça se choisit

Les nouvelles règles à connaître

15 min

pour maîtriser la
situation, même en
cas d'impayés

Guide tiré de **24 ans**
de pratique et de plus de
700 biens gérés

Pourquoi ce guide ?

Vous louez un appartement. Vous l'avez peut-être hérité,
peut-être acheté pour préparer votre retraite.
Vous gérez vous-même, parce qu'aucun gestionnaire
ne s'occupera de votre bien aussi bien que vous.

Jusqu'au jour où **votre locataire arrête de payer**.
Ou jusqu'au jour où vous devez relouer votre bien et où
vous **examinez les dossiers** reçus en vous demandant
lequel ne risque pas de vous coûter cher.

Ce guide est conçu pour ces moments-là.
Un guide pratique pour **faire les bons choix**
au bon moment.

Utile quel que soit
votre bien et quelle
que soit votre
situation actuelle.



Sommaire

- 04** Combien coûte vraiment un impayé et comment l'éviter
- 06** L'arbre de décision des 30 premiers jours
- 08** Le cadre légal en 6 règles
- 10** Sélectionner le bon locataire
- 12** Le contrat et les garanties qui protègent
- 14** Vos outils prêts à imprimer

À qui s'adresse ce guide ?

Vous êtes **bailleur** au Luxembourg. Vous n'êtes pas une foncière, ni un investisseur institutionnel : vous êtes un **propriétaire** qui gère son **patrimoine personnel**, en parallèle d'une vie professionnelle déjà exigeante. C'est à vous que s'adresse ce guide.

Vous n'avez ni juriste, ni gestionnaire, ni avocat sous la main lorsque des questions se posent. Vous voulez simplement savoir ce que dit la loi, quels chiffres surveiller et à quelle étape vous en êtes lorsqu'un dossier se complique.

C'est précisément pour répondre à ces questions que ce guide a été conçu.

Comment utiliser ce guide :

Si vous êtes en pleine gestion d'un impayé

- > **Allez directement au chapitre 2.** La marche à suivre jour par jour, avec les courriers à envoyer et la procédure expliquée pas à pas.
- > **Revenez ensuite au chapitre 1** pour chiffrer votre risque, et au chapitre 3 pour le cadre légal.

Si vous préparez une nouvelle location

- > **commencez par le chapitre 4** sur la sélection du locataire, puis le chapitre 5 sur les garanties. 80 % du risque futur s'y joue.
- > Dans tous les cas, le **chapitre 6** est conçu pour être détaché, imprimé et gardé à portée de main.

CHAPITRE 1

Combien coûte vraiment un impayé et comment l'éviter

Un loyer impayé, ce ne sont pas « deux ou trois mensualités perdues ». C'est une **mécanique en cascade** : loyers manqués, charges que vous continuez à avancer, frais de procédure, coût du temps, additionnés sur la durée réelle d'un dossier.

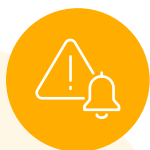
Cas concret

Ce chapitre chiffre cette mécanique sur le cas de **Sophie**, propriétaire d'un deux-chambres à Strassen loué 2 400 € + 250 € de charges, garantie locative de 4 800 € (caution).

CE QUE VOUS PERDEZ À 6 MOIS ET À 12 MOIS

Quand le locataire cesse de payer mais continue d'occuper le logement, vous continuez de tout assumer comme si le loyer rentrait.

Poste	À 6 mois	À 12 mois
Loyers manqués	14 400 €	28 800 €
Charges récupérables manquées	1 500 €	3 000 €
Charges de copropriété avancées	~1 200 €	~2 400 €
Frais de procédure (relance, greffe, huissier)	~110 €	~500 €
Honoraires d'avocat (fréquent)	1 500 à 3 000 €	2 500 à 5 000 €
Remise en état après conflit	-	2 000 à 8 000 €
Vacance locative à la relocation	-	2 400 à 7 200 €
Total	~17 000 à 20 000 €	~41 000 à 55 000 €



Dans le cas de **Sophie**, la garantie locative (caution) de 4 800 € absorbe environ 25 % du préjudice à 6 mois, 10 % à 12 mois.

À douze mois d'impayé, vous portez un **déficit net de 36 000 à 50 000 €** sur un seul dossier, pour un appartement dont la valeur nette annuelle attendue était de **28 800 € de loyers**.

LES LOYERS IMPAYÉS PEUVENT ÊTRE ÉVITÉS

Trois leviers, posés en amont, ramènent le risque à un niveau résiduel :

- > **Sélection rigoureuse du locataire.** C'est là que se joue 80 % du risque. Voir chapitre 4.
- > **Assurance loyers impayés (GLI).** Pour 2,5 à 4,5 % du loyer charges comprises par an (soit 800 à 1 400 €/an pour Sophie), vous transférez le risque à l'assureur jusqu'à 12 mois de loyers et dégradations couvertes. Comparé au préjudice à 12 mois (jusqu'à 55 000 €), le rapport coût/protection est sans appel. Voir chapitre 5.
- > **Bail écrit verrouillé** avec les bonnes clauses et un état des lieux d'entrée incontestable. Voir chapitre 5.

Un impayé qui va au bout, c'est l'équivalent d'une à deux années de loyers perdues, sans compter le temps et l'énergie que vous y avez consacré.

L'objectif n'est pas de craindre l'impayé. C'est d'en faire un événement gérable, prévu, couvert. Si vous y êtes déjà, le chapitre suivant vous donne exactement quoi faire dans les 30 premiers jours.

L'arbre de décision des 30 premiers jours

ÉTAPE 2 - LA RELANCE AMIABLE

Relancez le locataire **par écrit** (e-mail ou courrier) en gardant une trace. Adoptez un ton neutre et factuel : un retard peut avoir une explication temporaire.

À mentionner :

- > le montant et la date du loyer impayé ;
- > une demande d'explication ;
- > un délai de 7 à 10 jours pour régulariser.

Si un échéancier réaliste est proposé, privilégiez cette solution, **plus rapide et moins coûteuse**. Formalisez-le par un accord écrit signé, précisant les montants, les échéances et les conséquences en cas de non-respect.

Envoyer directement une mise en demeure ?
Non. Privilégiez d'abord une relance amiable : elle peut éviter une procédure judiciaire.

Jours
1 à 5

Jours
15 à 30

ÉTAPE 1

ÉTAPE 2

ÉTAPE 3

ÉTAPE 1 - CONSTATER ET DOCUMENTER

Avant tout, vérifiez les faits.

- > **Datez le premier jour** où le loyer aurait dû être versé.
- > **Calculez le montant exact dû** :
loyer + charges + indemnités éventuelles.
Pour Sophie, 2 650 € au 1^{er} jour de retard.
- > **Imprimez le relevé bancaire** qui prouve l'absence du virement.
- > **Vérifiez votre garantie locative et votre éventuelle GLI**. Si vous avez une GLI, prévenez l'assureur sans attendre : la plupart des contrats imposent une déclaration de sinistre dans les premiers jours.

À ce stade, vous ne contactez pas encore le locataire. Vous rassemblez votre dossier.

Jours
5 à 15

ÉTAPE 3 - LA MISE EN DEMEURE

En l'absence de réponse, envoyez une mise en demeure **par recommandé**. Elle fera foi devant le juge de paix.

Contenu :

- > Parties, logement et bail.
- > Montant des impayés.
- > Délai de paiement : 8 à 15 jours.
- > À défaut : résiliation du bail et procédure de déguerpissement.

Conservez l'original et l'accusé de réception.

ÉTAPE 4 - LA SAISINE DU JUGE DE PAIX

Si la mise en demeure reste sans effet, déposez une requête auprès de la justice de paix compétente. Il y a trois justices de paix au Luxembourg, pour identifier celle qui correspond à votre bien, consultez le répertoire officiel des localités sur justice.public.lu.

- > **Aucun avocat** n'est nécessaire. Déposez vous-même votre requête.
- > **Demandez** : la résiliation du bail, le paiement des arriérés et le déguerpissement.
- > **Joignez** : le bail, les preuves des impayés, la relance, la mise en demeure et l'accusé de réception.

Le greffe convoque les parties. En cas d'absence du locataire, un jugement par défaut peut être rendu. Délais de recours : 15 jours pour opposition, 40 jours pour appel (voir chapitre 3).

ÉTAPE 4

Jours
30 et +

ÉTAPE 5

ÉTAPE 5 - L'EXÉCUTION DU JUGEMENT

Après le jugement, le déguerpissement peut être ordonné. Le locataire peut toutefois obtenir un sursis pouvant aller **jusqu'à 9 mois** (art. 16).

Un levier de négociation reste possible.

Proposez, si nécessaire, une remise partielle des arriérés ou une aide au déménagement en échange d'un engagement écrit de quitter le logement à une date convenue, sans demande de sursis.

L'accord doit être écrit et signé par les deux parties. Il doit préciser la date de départ et prévoir un retour à la procédure en cas de non-respect.

> **Exemple** : renoncer à 5 000 € d'arriérés peut éviter 9 mois de sursis, soit 23 850 € de loyers impayés supplémentaires.

Au-delà de 12 mois après l'introduction de la procédure, aucun nouveau sursis n'est recevable. L'exécution est confiée à un huissier de justice.



CE QU'IL NE FAUT SURTOUT PAS FAIRE

3 actions sont interdites et exposent à des poursuites pénales :

- ✗ Couper l'eau, l'électricité ou le chauffage.
- ✗ Changer la serrure ou empêcher l'accès.
- ✗ Jeter, déplacer ou détruire les affaires du locataire.

Une expulsion ne se fait que sur décision du juge de paix, exécutée par un huissier. Toute « justice privée » inverse le rapport de force : le bailleur devient justiciable.

**VOUS NE SAVEZ PAS
À QUELLE ÉTAPE VOUS ÊTES
NI QUEL COURRIER ENVOYER ?**

Transférez votre dossier
à conseil@agigest.lu

Prochaines étapes expliquées,
gratuitement et sans engagement.

Nous vous aidons

Le cadre légal en 6 règles

Six règles encadrent la location d'un logement au Luxembourg. La réforme du 1^{er} août 2024 (loi n° 7642) en a changé plusieurs. Les connaître vous permet de signer un bail solide, de calculer un loyer légal, et de ne pas vous faire surprendre devant le juge de paix.

1. Bail écrit obligatoire

Depuis le 1^{er} août 2024, **tout contrat de bail à usage d'habitation doit être conclu par écrit** et contenir certaines mentions obligatoires. Un accord verbal n'a plus aucune valeur opposable.

Le bail doit mentionner au minimum : identités des parties, désignation du logement, montant du loyer et des charges, durée, modalités de révision, montant et forme de la garantie locative.

2. Garantie locative plafonnée à deux mois

Depuis le 1^{er} août 2024, la garantie locative est **réduite de trois à deux mois de loyer hors charges**. Toute clause prévoyant trois mois dans un bail signé après cette date est inopposable. Pour Sophie : **4 800 € maximum**.

La restitution est encadrée par la loi :

- **Première moitié** : dans le mois suivant la remise des clés et l'état des lieux de sortie.
- **Solde** : après le décompte définitif des charges.

Sanction en cas de retard : pénalité de 10 % du loyer mensuel par mois de retard. Pour Sophie, 240 €/mois.

3. Plafond du loyer : 5 % du capital investi

Le loyer annuel **ne peut pas dépasser 5 % du capital investi** dans le logement, après revalorisation. La notion de « logement de luxe » qui contournait ce plafond a été abolie en 2024.

Pour Sophie, si le capital investi revalorisé est de 600 000 €, loyer maximum = **30 000 €/an**, soit **2 500 €/mois hors charges**. Son loyer actuel de 2 400 € est sous le plafond, avec une marge limitée.

En cas de doute, seule **une expertise immobilière** est juridiquement solide. Une estimation approximative qui dépasse le plafond expose à une contestation devant la Commission des loyers, puis devant le juge de paix.



4. Adaptation du loyer :

10 % maximum tous les deux ans.

La règle des tiers annuels a été supprimée. Désormais, le loyer **peut être augmenté tous les deux ans de maximum 10 %**.

Pour **Sophie**, prochaine adaptation possible deux ans après la dernière, avec un loyer plafonné à **2 640 €/mois maximum**. Une augmentation supérieure rend la révision contestable et oblige à restituer le trop-perçu.

Le +10 % est une limite légale, pas un objectif. Une adaptation modérée (3 à 5 %) préserve la relation avec un locataire fiable.

L'adaptation ne se fait pas automatiquement : notification écrite obligatoire, et respect du plafond des 5 % du capital investi (règle 3).

Le meilleur impayé, c'est celui qui n'arrive jamais. Le chapitre suivant entre dans la sélection du locataire, c'est là que se joue 80 % du risque.

5. Procédure devant le juge de paix :

Une seule requête, trois demandes.

En cas d'impayés répétés, saisissez le juge de paix par requête sur papier libre déposée au greffe de la **justice de paix du lieu du logement** (art. 19-20, loi du 21 septembre 2006).

Le **répertoire officiel des localités** permet d'identifier celle qui correspond à votre bien.

Pas besoin d'avocat. La requête peut être déposée par vous-même.

Dans la même requête, trois demandes :

- > **résiliation du bail** pour faute grave.
- > **paiement des arriérés** (loyers, charges, indemnités).
- > **déguerpissement** du locataire et de tous occupants de son chef.

Le greffe convoque par lettre recommandée avec accusé de réception. Si le locataire ne se présente pas, jugement par défaut possible le jour même.

Délais de recours : **15 jours pour opposition** (jugement par défaut), **40 jours pour appel**. Tant qu'un recours est pendant, l'exécution peut être suspendue.

6. Sursis au déguerpissement : 9 mois max.

C'est le mécanisme qui allonge le plus les dossiers. Vous devez le connaître pour ne pas vous croire bloqué indéfiniment.

L'article 16 de la loi du 21 septembre 2006 permet au locataire condamné de demander un **sursis de 3 mois, prorogeable 2 fois, soit 9 mois maximum**.

Le juge n'accorde le sursis que si le locataire justifie :

- > des démarches réelles pour se reloger,
- > une situation personnelle qui justifie la faveur (santé, famille, perte d'emploi)

À l'inverse, **le juge refuse le sursis si le bailleur prouve un besoin personnel du logement** : y habiter lui-même, y loger un enfant, y loger un parent âgé. Le besoin personnel du bailleur prime alors sur celui du locataire.

Couperet temporel : toute demande de sursis devient irrecevable **12 mois après l'introduction de la procédure**. Passé ce délai, le déguerpissement peut être exécuté sans nouveau sursis possible.

À noter, mais à ne pas confondre. Il n'existe **pas de trêve hivernale permanente** au Luxembourg (contrairement à la France, 1^{er} novembre - 31 mars). La loi temporaire du 23 décembre 2022 était bornée au 31 mars 2023 et n'a pas été pérennisée. Un projet de loi n° 8076 est en discussion (avis du Conseil d'État de mars 2026) pour réintroduire ce mécanisme. Tant qu'il n'est pas voté, le sursis de l'article 16 reste le seul mécanisme applicable.

Sélectionner le bon locataire

80 % du risque d'impayé se joue avant la signature du bail. Une fois le locataire installé, votre marge de manœuvre est limitée par la loi et les délais. En amont, vous êtes libre de vos critères, à condition de rester dans le cadre légal.

Ce chapitre vous donne la méthode pour filtrer sans vous tromper et sans discriminer.

LE REPÈRE QUI DIT TOUT : LE TAUX D'EFFORT

Un seul chiffre suffit à situer un dossier : le **taux d'effort**, rapport entre le loyer charges comprises et le revenu net mensuel du foyer.

La règle : le loyer charges comprises ne doit pas dépasser 40 % du revenu net du foyer. C'est aussi le seuil que les assureurs luxembourgeois (Foyer, Baloise) appliquent pour éligibilité GLI (voir chapitre 5).

Taux d'effort	Lecture
< 40 %	Zone confortable
40 à 45 %	Limite acceptable, exiger un dossier irréprochable
> 45 %	Zone à risque, refus recommandé

Appliqué à Sophie : 2 400 € + 250 € = 2 650 €/mois.
Revenu net minimum du foyer locataire =
 $2\,650 \div 40\% = 6\,625$ €/mois.



LES 7 PIÈCES À VÉRIFIER AVANT LA SIGNATURE

- 1. Pièce d'identité valide.** Carte d'identité, passeport ou titre de séjour pour ressortissant non-UE.
- 2. Contrat de travail.** CDI, CDD, intérim, indépendant. Un CDD ou intérim demande vérification supplémentaire des fiches et de l'ancienneté.
- 3. Trois dernières fiches de paie.** Elles confirment le revenu réel. Toute incohérence (salaire annoncé bien supérieur, fiches trop régulières, signatures douteuses) est un signal.
- 4. Cohérence salaire contrat / fiches.** Le salaire du contrat doit correspondre au net des fiches. Une différence inexplicée est suspecte.
- 5. Références des bailleurs précédents.** Appelez-les. Trois questions : paiement à temps, entretien du logement, départ sans litige.
- 6. Ancienneté professionnelle.** Plus de deux ans dans la même entreprise = signal positif.
- 7. Quittances de loyer antérieures.** Un candidat qui passe de 1 500 € à 2 650 € de loyer change de classe et mérite des questions.

CE QUE VOUS POUVEZ ET NE POUVEZ PAS DEMANDER

Le RGPD et la loi luxembourgeoise sur l'égalité de traitement encadrent strictement la collecte d'informations. Connaître la frontière vous protège d'une plainte pour discrimination.

✓ Autorisé

- > Pièce d'identité
- > Justificatifs de revenus
- > Références bailleurs
- > Quittances antérieures
- > Garant (mêmes pièces)

✗ Interdit

Origine, religion, état de santé, orientation sexuelle, grossesse ou projet familial, situation de famille (sauf pour composition du foyer), appartenance syndicale ou politique.

> **Refuser un dossier** sur l'un de ces critères, même tacitement, expose à une procédure devant le Centre pour l'égalité de traitement (CET) ou les juridictions luxembourgeoises.

Le principe : un refus doit toujours pouvoir s'expliquer par un critère objectif (taux d'effort insuffisant, dossier incomplet, références négatives), jamais par une caractéristique personnelle.

VOUS VOULEZ UN REGARD EXTÉRIEUR SUR UN DOSSIER DE CANDIDAT ?

Envoyez-nous les pièces
à conseil@agigest.lu
Diagnostic gratuit sous 48 h,
sans engagement.

Demandez conseil

3 signaux qui doivent vous faire arrêter le dossier :

Signal 1 - Le dossier « trop beau pour être vrai ».

Pièces impeccables, candidat pressé, proposition de payer plusieurs mois d'avance. Précipitation et générosité déplacée sont des marqueurs classiques de fraude. Vérifiez les fiches auprès de l'employeur avant de signer.

Signal 2 - Des références évasives

Bailleur précédent qui ne répond pas, refuse de commenter. Un bon locataire est un actif rare et son ancien bailleur le sait : il confirmera presque toujours son bon comportement.

Signal 3 - L'incohérence dans le récit.

Le candidat change de version sur sa situation professionnelle ou son déménagement. Une réponse claire dissipe le doute ; une réponse confuse confirme le signal.



CHAPITRE 5

Le contrat et les garanties qui protègent

Le bon locataire choisi, il reste à verrouiller le cadre. Trois protections concrètes transforment un impayé potentiel en sinistre maîtrisé : la garantie locative, l'assurance loyers impayés, l'état des lieux. Plus quelques clauses du bail.

LA GARANTIE LOCATIVE : UN FILET LIMITÉ

Depuis la réforme du 1^{er} août 2024, la garantie locative est plafonnée à deux mois de loyer hors charges (voir chapitre 3).

Pour Sophie : 4 800 € maximum.

Deux formes possibles :

- **Dépôt bloqué sur compte bancaire** au nom du locataire avec délégation au bailleur. Forme la plus courante.
- **Garantie bancaire à première demande.** Actionnable directement sans procédure, plus rapide mais moins fréquente.

✓ Ce qu'elle couvre :

Un **retard ponctuel** d'un à deux mois, dégradations courantes à la sortie.

✗ Ce qu'elle ne couvre pas :

Un **impayé long**. À six mois sur Sophie, la garantie absorbe à peine 28 % du préjudice (voir chapitre 1).

Pour couvrir vraiment le risque, il faut une assurance loyers impayés.

L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS (GLI) : LE VRAI PARACHUTE

Au Luxembourg, **Foyer** est le principal acteur. Couverture standard :

- > Loyers impayés jusqu'à **12 mois** charges comprises.
- > **Dégradations** lors de l'état des lieux de sortie (jusqu'à 15 000 € pris en charge)
- > **Protection juridique** (frais d'avocat, d'huissier, d'expertise, frais de déguerpissement).

Conditions d'éligibilité. Taux d'effort à **40 % maximum** côté locataire (même seuil qu'au chapitre 4).

Délai critique. La GLI doit être souscrite **avant l'entrée du locataire** ou au plus tard **dans les 15 jours** suivant la signature du bail. Au-delà, la couverture est refusée.

Coût indicatif. Comptez **2,5 à 4,5 % du loyer charges comprises annuel**. Pour Sophie (2 650 €/mois, soit 31 800 €/an), prime annuelle **800 à 1 400 €**.

Scénario	Coût annuel	Préjudice évité maximum
Sans GLI	0 €	jusqu'à 55 000 € de pertes possibles à 12 mois
Avec GLI	800 à 1 400 €	jusqu'à 55 000 € couverts recommandé

Sur 10 à 20 ans, prime cumulée = **8 000 à 28 000 €**.

Un seul impayé long évité couvre largement le coût des primes. C'est ce qui rend la GLI quasi-incontournable pour un bailleur qui ne peut pas absorber un sinistre de 50 000 € sur sa trésorerie.

Souscrire l'**option protection juridique** est vivement recommandé (3 000 à 6 000 € de frais évités sur un dossier qui va au bout).

A savoir

L'ÉTAT DES LIEUX : LA PIÈCE QUI DÉCIDE DE TOUT

L'état des lieux décrit le logement à l'entrée, pièce par pièce. À la sortie, un second est dressé et comparé. Toute différence imputable au locataire peut être déduite de la garantie.

Ce qui rend un état des lieux opposable :

- > **Présence physique des deux parties** ou d'un mandataire.
- > **Description précise, pièce par pièce** : sols, murs, plafonds, fenêtres, sanitaires, cuisine, peintures, prises.
- > **Photographies datées** en annexe, contresignées. Elles font foi en cas de litige.
- > **Signature des deux parties**, avec date.

Ce qui le fragilise : un état des lieux générique (« logement en bon état »), non daté, signé sans le locataire. Il ne tiendra pas devant le juge de paix.

Recommandation : à l'entrée, privilégiez un **expert immobilier agréé** (200 à 400 €). En cas de litige probable à la sortie, optez pour un **commissaire de justice** (300 à 600 €). Un investissement qui peut éviter des pertes importantes.

LES CLAUSES UTILES DU BAIL ÉCRIT

- > **Montant et paiement.** Indiquez la date précise et le moyen de paiement.
- > **Révision du loyer.** Maximum + 10 % tous les deux ans, avec notification deux mois à l'avance.
- > **Garantie locative.** Forme retenue, établissement bancaire, modalités de restitution conformes à la loi.
- > **Assurance habitation obligatoire.** Attestation à fournir chaque année, avec sanction en cas de non-respect.
- > **Résiliation pour faute grave.** Précisez les motifs : impayés répétés, troubles de voisinage, dégradations ou sous-location non autorisée. Cela facilite le recours au juge de paix.
- > **Solidarité pour la colocation.**
Clause de la réforme 2024 : chaque colocataire est solidairement tenu du paiement intégral. Indispensable dès qu'il y a plus d'un locataire.

**VOTRE BAIL ET VOS
GARANTIES SONT-ILS
SOLIDES ?**

Envoyez votre bail à conseil@agigest.lu pour un audit gratuit en 48 h.

CHAPITRE 6

Vos outils prêts à imprimer

Deux pages prêtes à l'emploi : une checklist avant signature et une fiche réflexe en cas d'impayé. À garder sous la main pour chaque location.

Bien loué :

Candidat retenu :

Date de signature : / /

Checklist : 12 vérifications avant de signer

> Vérification du dossier du candidat

- ☐ **Pièce d'identité valide** présentée (carte d'identité ou passeport en cours de validité, titre de séjour pour ressortissant non-UE)
- ☐ **Contrat de travail** reçu et vérifié (CDI / CDD / intérim / indépendant)
- ☐ **Trois dernières fiches de paie** reçues et conformes au contrat
- ☐ **Cohérence salaire contrat / fiches de paie** vérifiée poste par poste
- ☐ **Références bailleur précédent** appelées et confirmées (paiement à temps, état du logement, départ sans litige)
- ☐ **Ancienneté professionnelle estimée** (idéalement > 2 ans dans la même entreprise)
- ☐ **Quittances de loyer antérieures** reçues (3 à 6 derniers mois)

> Vérification financière

- ☐ **Taux d'effort calculé** : loyer charges comprises ÷ revenu net mensuel du foyer ≤ 40 %
Calcul : € ÷ € = %

> Sécurisation contractuelle

- ☐ **Garantie locative encaissée** (2 mois maximum hors charges), sur compte bloqué ou garantie bancaire
- ☐ **Assurance loyers impayés (GLI) souscrite** auprès d'un assureur luxembourgeois (Foyer)
- ☐ **État des lieux d'entrée** fait en présence du locataire, signé, photographié et daté
- ☐ **Bail écrit signé** comportant les mentions obligatoires (identités, désignation du logement, montant loyer + charges, durée, révision, garantie, faute grave, assurance habitation)

**VOUS AVEZ UN DOUTE
SUR L'UN DE CES POINTS
AVANT DE SIGNER ?**

Envoyez le dossier à
conseil@agigest.lu

Audit gratuit du dossier
candidat et du bail,
sans engagement.

Fiche réflexe : mon locataire ne paie plus

> Étape 1 : constater et documenter (Jours 1 à 5)

- ☐ Date du premier loyer manqué notée
- ☐ Montant exact dû calculé (loyer + charges + indemnités éventuelles)
- ☐ Relevé bancaire imprimé ou exporté
- ☐ Garantie locative vérifiée (montant, forme, disponibilité)
- ☐ Assurance loyers impayés (GLI) prévenue, déclaration de sinistre déposée si applicable

> Étape 2 : relance amiable (Jours 5 à 15)

- ☐ Relance écrite envoyée au locataire (mail ou courrier simple)
- ☐ Ton factuel et neutre, montant rappelé, point téléphonique proposé sous 48 h
- ☐ Délai pour régulariser fixé : 7 à 10 jours

Si le locataire propose un échéancier :

Formaliser par écrit, signé des deux parties, avec conséquences en cas de rupture (retour automatique à la procédure).

> Étape 3 : mise en demeure (Jours 15 à 30)

- ☐ Mise en demeure par **lettre recommandée avec avis de réception** envoyée
- ☐ Mention du montant exact dû, ventilé par échéance
- ☐ Délai pour régulariser fixé : 8 à 15 jours après réception
- ☐ Mention explicite de la procédure engagée à défaut
- ☐ Original, accusé de réception et toute correspondance conservés

> Étape 4 : saisine du juge de paix (Jours 30 et au-delà)

- ☐ Requête sur papier libre déposée au greffe de la **Justice de paix du lieu du logement**
- ☐ Trois demandes formulées dans la même requête : résiliation du bail pour faute grave, paiement des arriérés, déguerpissement
- ☐ Pièces jointes : bail signé, historique des paiements, relance, mise en demeure avec accusé de réception, toute correspondance
- ☐ Pas besoin d'avocat. Possibilité d'agir seul

> Étape 5 : suivi du jugement et exécution

- ☐ Jugement reçu et délais de recours suivis (15 j opposition / 40 j appel)
- ☐ Sursis éventuel demandé par le locataire surveillé (3 mois prorogeable 2 fois)
- ☐ Au-delà de 12 mois depuis l'introduction de la procédure : aucun nouveau sursis recevable
- ☐ Huissier mandaté pour l'exécution du déguerpissement



CE QU'IL NE FAUT SURTOUT PAS FAIRE :

- ✗ Couper l'eau, l'électricité ou le chauffage.
- ✗ Changer la serrure ou empêcher l'accès.
- ✗ Jeter, déplacer ou détruire les affaires du locataire.

Toute «justice privée» inverse le rapport de force et expose le bailleur à des poursuites pénales.

Rappel des délais légaux et règles à garder en tête

Règle	Repère	Référence
Bail écrit obligatoire	Depuis le 1 ^{er} août 2024	Loi du 21 septembre 2006, modifiée par loi 7642
Garantie locative maximum	2 mois de loyer hors charges	Loi 7642 (1 ^{er} août 2024)
Restitution 1 ^{re} moitié de la garantie	1 mois après remise des clés	Loi 7642 (1 ^{er} août 2024)
Pénalité de retard restitution	10 % du loyer mensuel par mois de retard	Loi 7642 (1 ^{er} août 2024)
Plafond du loyer annuel	5 % du capital investi dans le logement	Loi du 21 septembre 2006
Adaptation maximum du loyer	+ 10 % tous les 2 ans	Loi 7642 (1 ^{er} août 2024)
Sursis au déguerpissement	3 mois renouvelable 2 fois (9 mois maximum)	Art. 16 loi du 21 septembre 2006
Sursis irrecevable au-delà de	12 mois après introduction de la procédure	Loi du 21 septembre 2006
Délai d'opposition (jugement par défaut)	15 jours après notification	Code de procédure civile
Délai d'appel	40 jours après notification	Code de procédure civile



*Vous souhaitez nous
envoyer votre dossier*

conseil@agigest.lu pour une relecture gratuite.

Audit gratuit du dossier candidat et du bail, sans engagement.