

Doctrine

LE COLIVING AU LUXEMBOURG : DÉFIS ET CADRE JURIDIQUE POUR UN MODÈLE D'HABITAT INNOVANT

Le coliving, en forte progression en Europe, offre une solution innovante aux tensions locatives, notamment dans les grandes villes. Cet article analyse les défis juridiques auxquels les opérateurs doivent faire face au Luxembourg, tels que les contraintes d'urbanisme et l'absence de régulation spécifique, avant de proposer un cadre contractuel garantissant des relations sécurisées avec les propriétaires et les occupants.

Le coliving connaît une forte progression en Europe, avec environ 1 200 000 000 d'euros investis entre 2020 et mi-2022¹. Ce nouveau modèle de logements repose sur des espaces individuels meublés accompagnés de surfaces communes (détente, coworking, buanderie, etc.) et de services variés (événements sociaux, ménage, conciergerie, etc.). Loin d'être limité à une niche, il attire notamment de jeunes actifs, des nomades numériques, voire des seniors. Il se distingue de la colocation par son offre structurée et ses services intégrés².

En Europe, le coliving est particulièrement populaire dans les grandes villes confrontées à des tensions locatives. Le Royaume-Uni est souvent considéré comme le leader du secteur, avec une forte concentration d'opérateurs à Londres. À l'échelle européenne, le coliving représente une solution attractive face à la hausse des ménages d'une seule personne, estimée à 40 % dans certaines villes³. Outre l'accessibilité financière, ce mode de vie favorise l'interaction sociale et répond à des enjeux de durabilité grâce à l'optimisation des espaces partagés et à une empreinte carbone réduite.

Au Luxembourg, les offres d'opérateurs comme Many Many, Gravity Coliving et Colivrs illustrent la dynamique du secteur. Ces acteurs proposent des solutions de logements meublés, flexibles et communautaires, notamment pour les jeunes professionnels, les expatriés et ceux cherchant des options abordables en milieu urbain. Many Many et Gravity Coliving se concentrent sur des espaces

partagés permettant une interaction sociale, tandis que Colivrs offre un cadre premium à Ehlerange, combinant confort et fonctionnalité.

Malgré cet engouement, le développement des activités de coliving dans un cadre juridique structuré soulève plusieurs interrogations. Ce modèle, bien qu'innovant et attractif, doit en effet composer avec des contraintes légales variées, notamment en matière d'urbanisme. Par ailleurs, l'absence de régulation spécifique du coliving amplifie l'incertitude quant au mécanisme contractuel à mettre en place.

Pour répondre à ces problématiques, l'analyse s'articulera en deux parties. Nous aborderons d'abord certains défis que les sociétés opérant une activité de coliving ont à anticiper avant de se lancer sur le marché luxembourgeois. Ensuite, nous analyserons comment passer de l'idée à la réalisation en détaillant le cadre contractuel nécessaire pour garantir la sécurité juridique des relations entre sociétés opérant une activité de coliving, propriétaires immobiliers d'une part et entre sociétés opérant une activité de coliving et occupants d'autre part.

I. AVANT DE SE LANCER : QUELS DÉFIS À ANTICIPER PAR LES OPÉRATEURS DE COLIVING ?

Le coliving, en tant que modèle innovant de logement partagé, nécessite une analyse juridique approfondie pour s'assurer de sa conformité avec les réglementations luxem-

1. The European Coliving Best Practice Guide, Urban Land Institute (ULI) et JLL, Octobre 2022.
2. En droit luxembourgeois, la colocation s'entend comme « la location d'un même logement par plusieurs locataires » où le « logement pris en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire

qui soit commun à tous les colocataires » (art. 2bis de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, LexNow Référence / ID 20200806152).
3. Eurostat, Rising proportion of single person households in the EU, 6 juillet 2018.

bourgeoises. Ces exigences concernent particulièrement l'usage du bâtiment, les quotas de logements abordables en cas de construction nouvelle soumise à un PAP NQ, l'obligation de déclarer sa résidence à la commune pour les utilisateurs et les autorisations de faire le commerce.

A. Conformité de l'activité de coliving avec l'usage autorisé des locaux

Avant de démarrer une activité de coliving sur le territoire du Grand-Duché, il est impératif d'examiner d'abord à quel usage le bâtiment est destiné et si cet usage correspond à l'activité de coliving.

Pour rappel, et selon les règles urbanistiques établies sur base de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, un bâtiment peut être destiné à un usage résidentiel, commercial/professionnel ou mixte.

Le ou les usage(s) actuel(s) ou prévu(s) d'un bâtiment sont définis par le permis de construire, les zones délimitées par les plans d'aménagement généraux (PAG) ou spéciaux (PAP) et, si le bâtiment est soumis à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le règlement de copropriété.

Le type de coliving dépend des activités proposées par l'opérateur dans le bâtiment. En effet, si l'activité de l'opérateur du bâtiment se limite à fournir un logement meublé sans espaces super-communs accessibles au public (bar, restaurant, coworking), le bâtiment ne peut être affecté par l'occupant à un usage autre que résidentiel. Cette exigence est en ligne avec l'idée de départ du coliving, qui vise à créer des espaces de vie partagés pour les occupants uniquement. Dans le cas où des espaces super-communs (restaurant, coworking ou autres installations accessibles au public) sont inclus, ce type de coliving ne pourra être proposé par l'opérateur que dans un bâtiment réservé à un usage mixte.

Dans certaines situations, une conversion de l'usage du bâtiment ou du zonage pourra dès lors être préalablement nécessaire pour accueillir une activité de coliving. Cette conversion pourra être initiée par le propriétaire du bâtiment si elle nécessite une simple modification du permis de construire ou du PAP. En revanche, seules les autorités locales pourront initier des révisions majeures du zonage (PAG) ou de l'affectation urbanistique.

À noter qu'exploiter un bâtiment en coliving sans respecter l'affectation autorisée peut exposer la société opérant une activité de coliving à des sanctions administratives (retrait des autorisations de faire le commerce) et pénales sans parler du risque d'une action au civil initiée par des copropriétaires ou des tiers affectés par l'activité non conforme.

Une analyse préalable des usages autorisés et, si nécessaire, des démarches de conversion d'usage sont des étapes cruciales pour garantir la réussite de ce type de projet.

B. Quotas de logements abordables

Dans l'hypothèse où la société souhaitant opérer une activité de coliving envisage de louer un bâtiment à construire, lequel s'intègre dans un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ), la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain impose⁴ de réserver un minimum de la surface constructible brute à dédier au logement abordable.

Pour un PAP NQ prévoyant un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement devra être réservée à la réalisation de logements abordables. Si le nombre de logements est supérieur à 25 unités, la réalisation de logements abordables devra concerner au moins 15 % de la surface construite brute maximale à dédier au logement. Enfin, si le PAP NQ couvre des fonds reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte par une modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables devra être (i) de 20 % si le PAP NQ prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, (ii) de 15 % si le PAP NQ prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, et (iii) de 10 % si le PAP NQ prévoit un nombre de logements entre 5 et 9 unités.

Une société souhaitant opérer une activité de coliving dans le cadre d'un PAP NQ devra ainsi intégrer ces obligations dès la conception de son projet nécessitant une évaluation précise des impacts financiers et opérationnels liés à la mise en conformité avec ces exigences légales et le cas échéant une adaptation de son modèle économique.

C. Déclaration de résidence auprès de la commune

Une autre problématique cruciale pour les sociétés souhaitant opérer une activité de coliving concerne la possibilité pour les utilisateurs de leurs services, c'est-à-dire les occupants, à déclarer leur résidence à l'adresse du coliving. En vertu de la législation luxembourgeoise, toute personne établissant sa résidence habituelle au Grand-Duché doit se déclarer auprès du bureau de la population de l'administration communale compétente. Cette démarche est obligatoire et doit être effectuée dans un délai strict : trois jours suivant l'arrivée pour les ressortissants de pays tiers et huit jours pour les citoyens de l'Union européenne.

La notion de résidence habituelle est centrale. Conformément à la loi modifiée du 23 décembre 1978 portant

4. Art. 29bis (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, (LexNow Référence / ID 18982).

réglementation de l'inscription des personnes physiques au registre de la population, une personne est présumée avoir sa résidence habituelle au lieu où elle réside de façon réelle, continue, et avec l'intention de s'y établir durablement. Cette présomption est renforcée lorsque la personne réside au moins six mois sur une période de douze mois sur le territoire d'une commune. En dehors des exceptions limitativement énumérées par la loi (par exemple, les personnes hospitalisées, les détenus, le personnel militaire ou les agents diplomatiques), ces règles s'appliquent à tous les individus.

Cependant, cette obligation peut poser des défis particuliers dans le contexte du coliving. Les communes peuvent, à leur discrétion, interpréter ces dispositions de manière stricte. Certaines administrations communales pourraient refuser l'inscription de résidents dans des immeubles destinés au coliving, considérant que ce type d'habitat n'offre pas les caractéristiques traditionnelles d'une résidence habituelle. Tel est le cas par exemple de la commune d'Hesperange pour un bâtiment en cours de construction. Cette position peut entraîner des conséquences importantes pour les occupants, qui se voient ainsi privés de droits ou de services administratifs dépendant de leur enregistrement, tels que l'accès à la sécurité sociale ou la possibilité de prouver leur résidence pour des démarches juridiques ou fiscales. Surtout, de tels occupants se verront contraints de s'enregistrer à une deuxième adresse remplissant les conditions pour pouvoir être reconnue comme adresse de résidence.

Pour les futurs exploitants de coliving, il est donc impératif de clarifier en amont ces questions avec les autorités locales. Une absence de solution à ce sujet pourrait limiter le modèle d'affaires, en contraignant l'exploitation à des séjours inférieurs à six mois ou à des usages purement transitoires. La collaboration proactive avec les communes et une connaissance précise des obligations légales permettent d'anticiper ces écueils et d'adopter des stratégies conformes aux réglementations locales tout en répondant aux besoins des occupants.

D. Autorisations d'établissement

La loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (la Loi de 2011) oblige toute société souhaitant exercer des activités de coliving sur le territoire du Grand-Duché de « manière habituelle, à titre principal ou accessoire »⁵, à obtenir des autorisations d'établissement pour ses activités délivrées par le ministère de l'Économie.

Les autorisations à demander dépendront principalement des services proposés par la société concernée. Certaines

autorisations sont obligatoires tandis que d'autres sont facultatives.

Il est essentiel de prendre ici la mesure de ces obligations légales dans le sens où les personnes s'établissant à Luxembourg pour y exercer des activités soumises à la Loi de 2011 sans avoir obtenu la ou les autorisations préalables requises s'exposent à des sanctions pénales (pour les personnes physiques une peine d'emprisonnement de huit jours à trois ans et une amende de 251 à 125 000 euros ou une de ces peines seulement et, pour les personnes morales, une amende de 500 à 250 000 euros), ainsi qu'à la fermeture provisoire de l'établissement concerné⁶.

1) Quelles autorisations ?

a. Les autorisations obligatoires

Elles sont au nombre de deux. Il s'agit de l'autorisation d'établissement pour les activités commerciales non autrement réglementées, d'une part, et de celle pour les activités commerciales d'exploitant d'un établissement d'hébergement, d'autre part.

L'article 2.9° de la Loi de 2011 définit le commerce comme « toutes les activités économiques qui consistent à réaliser des actes de commerce au sens du Code de commerce, à l'exception des activités industrielles et des services relevant de la liste des activités artisanales ».

En ce qui concerne l'activité d'exploitant d'établissement d'hébergement, elle s'applique aux services de coliving, définis comme « l'activité commerciale consistant à louer des unités d'hébergement » pour une durée cumulée de quatre-vingt-dix nuitées ou plus par an. Une unité d'hébergement est un « espace de logement meublé à destination d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, utilisé à la journée, à la semaine ou au mois ». L'essence du coliving réside dans la fourniture de solutions flexibles et clé en main pour une clientèle en transition ou en mobilité (géographique, professionnelle ou personnelle). Les logements sont meublés et occupés pour des durées variables, rendant cette autorisation indispensable.

b. Les autorisations facultatives

Elles reflètent la diversité des services annexes susceptibles d'être développés par une société souhaitant opérer une activité de coliving. Les principales autorisations facultatives sont au nombre de trois. Il s'agit de l'autorisation d'établissement pour les activités d'administrateur de biens, d'exploitant d'un établissement de restauration et d'architecte d'intérieur.

L'article 2.1° de la Loi de 2011 définit l'activité d'administrateur

5. Art. 1^{er} de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).

6. Art. 39 (3) de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).

de biens comme « l'activité commerciale consistant à gérer pour le compte d'un ou de plusieurs propriétaires un ou plusieurs immeubles sur base d'un mandat ». Une société de coliving ayant notamment pour objet social d'administrer ou de gérer des biens immobiliers de tiers propriétaires devra ainsi disposer d'une telle autorisation d'établissement.

L'exploitant d'un établissement de restauration exerce quant à lui une « activité commerciale consistant à vendre des plats cuisinés, à consommer sur place, à emporter ou à livrer et à vendre des boissons alcoolisées et non alcoolisées, à consommer sur place ou à emporter, dans les limites autorisées par la législation sur le cabaretage »⁷. Dans l'hypothèse où la résidence de coliving comporte un restaurant/snack et/ou la société de coliving inclut dans ses services repas et/ou des boissons à ses « clients » occupants, une telle autorisation sera nécessaire ainsi qu'une licence de cabaretage s'il y a des boissons alcoolisées (sauf bien-sûr si l'opérateur décide de sous-traiter cette activité à un tiers détenant l'autorisation requise).

Lorsqu'une société de coliving participe à la conception des espaces intérieurs en fournissant des plans ou un cahier des charges précis dans le cadre d'une construction nouvelle, une autorisation pour l'activité d'architecte d'intérieur est obligatoire. Cette obligation n'a pas lieu d'être si les plans sont réalisés par un tiers disposant d'une telle autorisation.

2) Quelles conditions pour obtenir ces autorisations ?

Pour qu'une personne morale, luxembourgeoise ou étrangère, puisse obtenir une autorisation d'établissement au Grand-Duché de Luxembourg, deux conditions principales⁸ doivent être remplies :

- La personne morale doit disposer d'un lieu d'exploitation fixe au Luxembourg ;
- Le dirigeant au nom duquel l'autorisation est demandée doit répondre aux conditions d'honorabilité et de qualification professionnelle requises.

a. Le lieu d'exploitation fixe

Le Lieu d'exploitation fixe est le lieu où la personne morale dispose d'une infrastructure matérielle et administrative adaptée à ses activités, où est assurée une direction effective et permanente des activités, où une présence régulière du dirigeant est garantie et où sont tenus les documents administratifs, comptables et sociaux⁹.

Une domiciliation seule ou un espace de coworking ouvert ne sont pas suffisants. En pratique, le contrat de bail pour

un espace fermé et privatif est exigé ou, dans le cas d'un local en propriété, un acte notarié ou un extrait cadastral. Suivant notre expérience, un contrat de location d'un espace professionnel fermé et privatif auprès d'un prestataire type Regus est accepté.

b. Le dirigeant

Le dirigeant doit¹⁰ :

- être une personne physique inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) ;
- assurer la gestion journalière de la société de manière effective et permanente. En pratique, le ministère de l'Économie exige que le dirigeant soit nommé délégué à la gestion journalière de la société et dispose d'un pouvoir de représenter et engager la société par sa signature (unique ou conjointe). L'octroi d'un pouvoir de signature unique pour engager la société dans la limite d'une somme déterminée semble être admis également ;
- ne pas être en défaut concernant ses obligations sociales et fiscales ;
- répondre aux conditions d'honorabilité et de qualification professionnelle.

Depuis le 1^{er} septembre 2023, le dirigeant ne doit plus obligatoirement être actionnaire ou salarié de la société. En outre, la présence régulière au Luxembourg est nécessaire, bien qu'une fréquence de plusieurs jours par semaine semblerait suffisante pour un résident frontalier.

À noter que la Commission européenne a décidé en octobre dernier d'ouvrir une procédure d'infraction en envoyant une lettre de mise en demeure au Luxembourg pour non-conformité de sa législation nationale avec les règles de l'UE¹¹. La Commission est notamment d'avis que l'exigence d'une présence régulière du dirigeant constitue un obstacle injustifié à la liberté d'établissement. Le Luxembourg disposait d'un délai de deux mois pour y répondre et remédier aux manquements relevés par la Commission. En l'absence de réponse satisfaisante, la Commission pourrait décider d'émettre un avis motivé. Si, par la suite, la Commission devait toujours constater une contrariété du droit luxembourgeois avec le droit européen, elle pourrait porter l'affaire devant la CJUE dans le cadre d'un recours en manquement.

L'honorabilité du dirigeant est évaluée sur la base des antécédents administratifs et judiciaires des dix dernières années. Par exemple, des infractions à la loi précédemment

7. Art. 2.20° de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).
8. Art. 3 de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).
9. Art. 5 de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines

professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).
10. Art. 4 de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).
11. Cf. https://luxembourg.representation.ec.europa.eu/actualites-et-evenements/actualites/procedures-dinfraction-du-mois-doctobre-principales-decisions-2024-10-03_fr.

commises par lui dans le passé (comme le non-respect des obligations de dépôt des comptes, des condamnations intervenues à son encontre en rapport avec sa fonction de dirigeant dans d'autres sociétés, des manquements fiscaux) peuvent entraîner un refus.

La qualification professionnelle requise varie selon l'autorisation demandée. Ainsi :

- Pour des activités commerciales non autrement réglementées : aucune qualification spécifique¹² n'est requise ;
- Activité d'exploitant d'établissement d'hébergement ou de restauration : le dirigeant doit détenir un certificat de réussite à l'examen final de la formation en hygiène et sécurité alimentaire délivré par la House of Entrepreneurship¹³ ;
- Administrateur de biens : certificat de réussite à l'examen final de la formation spécifique à la profession immobilière délivré par la House of Entrepreneurship et assurance responsabilité civile professionnelle¹⁴ ;
- Architecte d'intérieur : le dirigeant doit être titulaire d'un diplôme de niveau bachelior en architecture d'intérieur ou équivalent reconnu¹⁵.

II. DE L'IDÉE À LA RÉALITÉ : QUEL CADRE CONTRACTUEL POUR LES OPÉRATEURS DE COLIVING ?

La majorité des opérateurs de coliving sont les propriétaires des biens immobiliers qu'ils exploitent. Le modèle prédominant repose en effet sur une structure contractuelle à deux niveaux : d'abord, la société exploitante conclut un contrat de bail principal avec le propriétaire de l'immeuble. Ensuite, elle procède à la sous-location des espaces (chambres, studios, etc.) aux occupants. Dans ce contexte, il est alors crucial de déterminer le type de contrat de bail approprié à chaque étape, en tenant compte des règles du droit luxembourgeois.

A. Propriétaire du bien et opérateur de coliving : quel contrat de bail en vertu des règles légales ?

1) Un bail commercial selon la jurisprudence luxembourgeoise

La jurisprudence récente au Luxembourg confirme que les contrats de location entre les propriétaires de biens immobiliers et les sociétés souhaitant réaliser une activité de coliving doivent être qualifiés de baux commerciaux, même lorsque le bien loué est destiné à l'habitation.

La question a été tranchée dans un arrêt du 19 octobre 2022 par la 14^e chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxem-

bourg, statuant en matière de bail commercial¹⁶. Le cas concernait un contrat entre une personne physique (bailleur) et une société locataire qui sous-louait des chambres dans une maison d'habitation avec jardin et garage. Le tribunal a considéré que l'activité exercée par le locataire était commerciale. La société exploitait un modèle consistant à louer des immeubles, les subdiviser en chambres, puis les sous-louer à des tiers, souvent pour des durées variables.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a depuis confirmé la position précitée dans un jugement rendu sur appel le 23 avril 2024¹⁷.

La finalité du bail et la volonté de réaliser un bénéfice priment ainsi sur l'usage résidentiel par les occupants : le fait que les occupants finaux soient des personnes physiques utilisant les lieux comme résidence principale n'a pas été jugé déterminant. Ce qui compte est que l'activité exercée par la société locataire s'inscrive dans un cadre commercial de lucre.

Cette analyse semble mettre en lumière une distinction fondamentale : ce n'est pas la nature résidentielle des lieux qui détermine la qualification du bail, mais bien l'activité exercée par le locataire.

2) Les dispositions impératives des baux commerciaux applicables au coliving

Les baux commerciaux au Luxembourg sont encadrés par les articles 1762-3 à 1762-13 du Code civil, introduits par la loi du 3 février 2018. Ces dispositions, de nature impérative, s'appliquent indépendamment de la volonté des parties¹⁸. Parmi les règles pertinentes pour le coliving, le point de la fixation du loyer mérite une attention particulière.

Contrairement à d'autres juridictions où des plafonds ou des régulations s'appliquent, la loi luxembourgeoise permet une négociation libre du montant du loyer entre le propriétaire-bailleur et l'opérateur de coliving. Ce cadre offre une flexibilité précieuse pour les acteurs du coliving, qui peuvent adapter le loyer en fonction des caractéristiques du bien et du marché.

Une question mérite d'être posée : la qualification commerciale du bail conclu entre une société souhaitant réaliser une activité de coliving et le propriétaire de l'immeuble entraîne-t-elle inévitablement l'application de l'article 1762-6 (4) du Code civil, lequel stipule :

« Sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effec-

12. Art. 8 (1) de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).
13. Art. 9 de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).
14. Art. 9 et 10 de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).

15. Art. 19 de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (Référence LexNow / ID 16333).
16. Trib. arr. Lux., 19 octobre 2022, n° TAL-2022-03283 du rôle. Voy. aussi Trib. arr. Lux., 11 mai 2022, n° TAL-2022-00587 du rôle et Trib. arr. Lux., 27 juin 2023, n° TAL-2023-02033 du rôle.
17. Trib. arr. Lux., 23 avril 2024, n° TAL-2024-00786 du rôle.
18. Trib. de paix Lux., 5 novembre 2019, rép. fiscal n° 3269/19 ; Trib. arr. Luxembourg, 6 juillet 2020, n° TAL 2020-00514.

tués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur. »

La discussion ne peut être menée sans prendre en considération que cette disposition a été déclarée inconstitutionnelle par la Cour constitutionnelle le 23 décembre 2022¹⁹. La Cour a en effet estimé qu'elle constituait une entrave à la liberté de commerce et d'industrie, en empêchant le preneur de couvrir ses frais d'exploitation et de réaliser un bénéfice raisonnable. Une intervention législative est attendue pour remplacer cette disposition.

En attendant une modification législative et conformément à l'arrêt de la Cour constitutionnelle, un loyer supérieur au loyer principal peut être demandé dans le cadre d'un contrat de sous-location lorsque la majoration couvre uniquement :

- les frais d'exploitation relatifs à la sous-location, tels que les frais généraux et administratifs spécifiques à cette activité ;
- un bénéfice raisonnable, défini comme un équilibre entre les intérêts économiques du locataire principal et ceux du sous-locataire.

Le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dans une décision du 7 mai 2024²⁰, confirmant le jugement de première instance²¹, a plafonné ce « bénéfice raisonnable » à 10 % du loyer principal. Le Tribunal a justifié la marge de 10 % en soulignant qu'elle vise à équilibrer les intérêts économiques sans imposer une charge excessive à des sous-locataires exerçant une activité commerciale. À ce jour, aucune jurisprudence contradictoire n'a été signalée, et il est probable que ce plafond de 10 % soit maintenu jusqu'à une intervention législative.

En matière de coliving, les sous-locataires ne sont toutefois pas des locataires commerçants et leur bail avec le locataire principal ne tombe en principe pas sous la législation applicable aux baux commerciaux. Se pose donc la question de savoir si la jurisprudence discutée ci-avant s'applique même dans un contexte de sous-location à des fins purement résidentielles ou si, dans la négative, le législateur va définir/imposer un plafond distinct selon la qualité des sous-locataires ?

L'article 1762-6 (4), du Code civil ne fait pas de distinction selon la nature du contrat de sous-location. Or, l'on sait que la finalité recherchée par cette disposition légale était de protéger le commerce de détail. Il s'agissait en effet d'éviter les opérations spéculatives consistant pour un locataire à prendre en location des locaux commerciaux pour les sous-louer ensuite à des prix très nettement supérieurs.

La Cour constitutionnelle n'a quant à elle pas fait de distinction non plus dans sa décision du 23 décembre 2022

précitée. Or, pour les opérateurs de coliving, cette règle peut avoir un impact direct sur leur modèle économique, en limitant la marge de profit réalisable sur les loyers sous-loués. La question demeure donc ouverte...

B. Opérateur de coliving et occupants : quelle qualification pour le bail à conclure ?

Il s'agit ici du point présentant le plus d'interrogations. Néanmoins, une chose est sûre : le contrat par lequel l'opérateur de coliving s'oblige à faire jouir l'occupant d'une chambre/unité meublée pendant un certain temps en contrepartie d'un prix revêt les caractéristiques juridiques d'un bail.

1) Coliving et régime des baux commerciaux : une incompatibilité juridique

La loi du 3 février 2018 sur le bail commercial encadre les baux relatifs aux immeubles destinés à des activités commerciales, industrielles ou artisanales, définissant un régime spécifique pour protéger les locataires exploitant une entreprise dans les locaux concernés. Ce cadre législatif repose sur l'objectif de régir des usages professionnels et non résidentiels.

Dans le contexte du coliving, les biens immobiliers sont strictement dédiés à un usage d'habitation, souvent agrémentés de services complémentaires (ménage, espaces communs, coworking). Cependant, ces services n'altèrent pas la nature résidentielle des biens occupés. L'exclusion de tout usage commercial, industriel ou artisanal empêche donc l'application des dispositions relatives au bail commercial.

De plus, les conventions conclues dans le cadre du coliving répondent davantage aux caractéristiques des baux d'habitation ou à des contrats spécifiques ne tombant pas dans le champ d'application de la loi de 2108 précitée. Par exemple, un occupant ne peut invoquer les droits conférés aux locataires commerciaux, tels que le droit au renouvellement automatique ou à l'indemnité d'éviction, car le bien n'est pas exploité à des fins commerciales.

Ainsi, le régime juridique du bail commercial ne s'applique pas aux relations contractuelles entre les opérateurs de coliving et les occupants. Ces relations doivent être examinées sous l'angle de l'usage principal des biens mis à disposition, à savoir un usage exclusivement résidentiel.

2) Coliving et régime des baux à usage d'habitation : une analyse circonstancielle

Le cadre juridique des baux à usage d'habitation, tel que défini par la loi modifiée du 21 septembre 2006 (la Loi de

19. Cour const., 23 décembre 2022, n° 00176.
20. Trib. arr. Lux., 7 mai 2024, n° TAL-2023-10165 du rôle.

21. Trib. de paix d'Esch-sur-Alzette, 2 novembre 2023, nos E-Bail-308/20 et E-Bail-139/21.

2006), s'applique à la location de logements à usage d'habitation. En théorie, ce régime pourrait donc encadrer les relations contractuelles entre un opérateur de coliving et un occupant personne physique, mais son application nécessite une évaluation approfondie.

En l'absence de définition légale précise du coliving, trois critères principaux influencent l'application de la Loi de 2006 :

a. L'usage du bien

Si le logement est affecté principalement à l'habitation de l'occupant, cela rapproche le contrat des caractéristiques d'un bail à usage d'habitation. Pour rappel, la Loi de 2006 s'applique uniquement aux biens affectés à un usage d'habitation. Cette exigence exclut les résidences secondaires ou les chambres d'hôtel, qui répondent à des finalités distinctes. Or, dans le cadre du coliving, les profils des occupants sont diversifiés : étudiants, jeunes professionnels, ou travailleurs en mission temporaire. Ces profils ne garantissent pas systématiquement une affectation résidentielle, car certains biens pourraient être utilisés à d'autres fins, comme le logement temporaire. Si une chambre ou un logement est effectivement utilisé comme habitation principale, il est alors soumis à la Loi de 2006. Cependant, pour éviter toute ambiguïté, une analyse du contrat et de l'usage réel du bien est essentielle. Toute réaffectation incompatible avec l'habitation pourrait exclure la relation contractuelle du champ de la Loi de 2006.

b. La durée du contrat

La Loi de 2006 ne fixe pas de durée minimale pour les baux à usage d'habitation, mais la durée d'occupation pourrait influencer la qualification juridique du contrat.

Un séjour de quelques semaines pourrait ne pas être assimilé à un bail d'habitation mais plutôt à un contrat d'hébergement temporaire (type hôtelier). À l'inverse, une occupation prolongée de plusieurs mois, serait plus susceptible de répondre aux critères d'habitation au sens de la Loi de 2006, sous réserve de l'usage effectif des lieux. Pour les opérateurs de coliving, la durée doit donc être clarifiée contractuellement. Une occupation trop courte pourrait risquer d'être perçue comme une activité de type hôtelier, soumise à une réglementation distincte.

c. Les services additionnels

Un des attraits majeurs du coliving réside dans les services annexes proposés aux occupants, tels que l'entretien ménager des espaces communs et privés, l'accès à des infrastructures comme des salles de sport ou des espaces de détente, les services de réception et de gestion logistique.

L'article 4 de la Loi de 2006 autorise explicitement la fourniture de services par le bailleur. Cependant, ces services doivent rester accessoires à l'usage d'habitation. Une prédominance des services sur l'usage résidentiel pourrait faire basculer l'activité dans le champ hôtelier, régi par la loi modifiée du 17 juillet 1960 sur les activités hôtelières.

Ainsi, bien que le régime des baux à usage d'habitation puisse, dans certains cas, régir les relations entre un opérateur de coliving et ses occupants, une analyse contextuelle est essentielle pour déterminer si les caractéristiques spécifiques du contrat relèvent de ce cadre juridique. Cette complexité souligne la nécessité d'une régulation spécifique pour le coliving, afin de combler les incertitudes actuelles.

Un premier pas en ce sens semble avoir été franchi en juillet 2024²² dans la mesure où la Loi de 2006 s'applique maintenant également aux baux multiples entendus comme la location d'immeubles ou parties d'immeubles divisés en chambres ou logements loués individuellement.

Dans l'hypothèse où le bail d'habitation s'appliquerait aux relations contractuelles entre un opérateur de coliving et un occupant, certaines obligations de la Loi de 2006 pourraient compromettre la flexibilité et l'attractivité du modèle d'exploitation.

Parmi les principales contraintes, on peut citer :

- La fixation du loyer : la Loi de 2006 limite le rendement annuel d'un bien immobilier à 5 % du capital investi par le propriétaire. Cette règle peut restreindre la capacité des opérateurs à établir des loyers compétitifs, notamment lorsque les espaces communs et les services intégrés (comme le ménage, les événements ou le coworking) nécessitent des investissements importants ;
- Le supplément de loyer pour meubles : pour les logements meublés, un supplément limité à 1,5 % du coût des meubles peut être ajouté au loyer. Cependant, seules les factures des dix dernières années sont prises en compte, ce qui limite la marge de facturation ;
- L'encadrement des charges pouvant être imputées aux occupants : seules les dépenses directement liées à l'usage du logement (énergie, entretien, petites réparations) peuvent être facturées. Les services additionnels en faveur de l'occupant devraient alors faire l'objet d'un contrat séparé (prestation de services) pour pouvoir être facturés sans limitation ;
- Les conditions strictes de résiliation : les motifs permettant de résilier un bail résidentiel ou de refuser son renouvellement sont limités. Cela inclut l'occupation personnelle des lieux loués par le bailleur, les manquements contractuels graves du locataire, ou

22. Loi du 23 juillet 2024 portant modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du

Code civil de l'article 1714 du Code civil (LexNow Référence / ID 16333).

d'autres motifs légitimes dûment prouvés. En l'absence de tels motifs, le bail d'habitation qui viendra à cesser pour n'importe quelle cause sera prorogé à durée indéterminée²³.

À cela s'ajoutent les critères stricts en matière de sécurité, hygiène et habitabilité applicables aux logements et chambres à usage résidentiel²⁴, dont notamment :

- Surface minimale : les chambres doivent respecter des dimensions minimales pour garantir un espace vital suffisant ;
- Nombre d'occupants : le nombre d'occupants autorisés dans un immeuble est réglementé pour éviter les situations de surpopulation ;
- Espaces collectifs : lorsque des cuisines, salons ou salles de bains sont partagés, ceux-ci doivent répondre à des standards de qualité et de sécurité.

Face à ces contraintes, de nombreux opérateurs cherchent à éviter que leurs activités de coliving ne tombent sous le régime impératif de la Loi de 2006. Pour cela, ils limitent souvent l'usage résidentiel des logements (i.e. l'occupation de 6 mois ou plus) et développent les services additionnels ne constituant pas l'accessoire de la chambre/l'unité meublée (ex : espace de travail partagé, salle de sport). Tant que la jurisprudence ne se sera pas expressément prononcée sur la nature du bail, cette stratégie comporte toujours un risque de requalification du contrat en bail d'habitation en cas de litige.

3) Coliving et bail civil : une alternative au cadre rigide du bail à usage d'habitation

Dans le cadre du coliving, les relations entre l'opérateur et l'occupant pourraient être encadrées par un bail civil, régi par les règles de droit commun du Code civil.

Le bail civil repose sur la liberté contractuelle, permettant aux parties d'adapter librement leurs engagements aux spécificités du coliving. Ainsi, l'opérateur peut inclure des clauses sur mesure dans le contrat, notamment en ce qui concerne les services inclus, les conditions financières ou encore les modalités de fin de contrat. Cette souplesse est particulièrement précieuse dans un contexte où les besoins des occupants sont variés et évolutifs.

L'un des principaux atouts du bail civil est l'absence des restrictions imposées par la Loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation. Parmi ces avantages, on peut citer :

- La flexibilité en matière de charges : le bail civil permet de refacturer une plus large gamme de services

aux occupants. Cela inclut des prestations typiques du coliving, telles que l'entretien des espaces communs, l'organisation d'événements ou encore l'accès à des services supplémentaires (comme le ménage ou le coworking) ;

- La souplesse dans les modalités de résiliation : les baux civils ne sont pas soumis aux motifs strictement limités de résiliation ou de non-renouvellement prévus par la Loi de 2006. Les parties peuvent définir librement les conditions dans lesquelles le contrat peut être résilié, offrant une plus grande maîtrise aux opérateurs pour gérer la rotation des occupants et s'adapter aux besoins du marché.

Sur le papier, le bail civil semble apparaître comme un cadre contractuel aligné sur les objectifs du coliving. Un bail civil permet aux opérateurs de structurer leurs relations contractuelles autour d'un modèle hybride, à la fois flexible et dynamique.

Si le bail civil offre une liberté indéniable, il n'est toutefois pas exempt de risques. En cas de litige, un juge pourrait procéder à une requalification du contrat en bail à usage d'habitation, si l'usage des lieux par l'occupant est principalement résidentiel. Cette requalification entraînerait l'application des règles impératives de la Loi de 2006, avec des implications majeures pour l'opérateur, notamment en matière de fixation des loyers et de résiliation.

Pour minimiser ce risque, il est essentiel que les opérateurs de coliving définissent clairement dans le contrat l'étendue des services offerts et le caractère spécifique de leur activité, en veillant à documenter les aspects qui différencient leur modèle d'une simple location résidentielle.

L'ensemble des développements ci-dessus démontre que le cadre juridique du coliving reste un domaine en évolution qui nécessitera une attention continue de la part des praticiens du droit immobilier et du législateur.

Stéphanie JUAN

Avocat à la Cour
Docteur en droit public
MOLITOR Avocats à la Cour

Live MAYANGA LETRE

Avocat à la Cour
MOLITOR Avocats à la Cour

23. Art. 12 (2) de la Loi de 2006.
24. Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et règlement grand-ducal du

même jour déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, (LexNow Référence / ID 20201106231).