

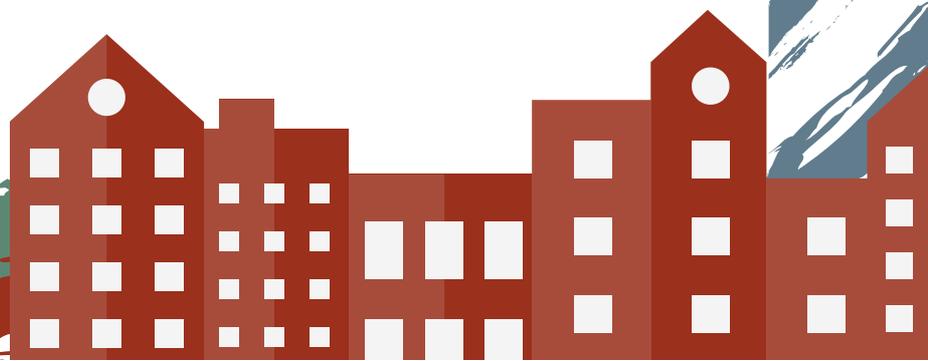
L'Atelier Des Droits Sociaux

LE BAIL À USAGE D'HABITATION AU
GRAND-DUCHÉ DU LUXEMBOURG

Catherine Culot

NOVEMBRE 2022

L'atelier
DES DROITS
SOCIAUX



TABLER DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| PRÉAMBULE | <u>4</u> |
| CHAMP D'APPLICATION | <u>6</u> |
| FORME | <u>11</u> |
| CONTENU | <u>12</u> |
| LOYER | <u>13</u> |
| FRAIS LOCATIFS | <u>20</u> |
| GARANTIE LOCATIVE | <u>25</u> |
| ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET RESTITUTION DU BIEN LOUÉ | <u>28</u> |
| DURÉE | <u>30</u> |
| PROROGATION LÉGALE | <u>31</u> |
| RÉSILIATION | <u>33</u> |
| ENREGISTREMENT | <u>47</u> |
| VENTE | <u>51</u> |
| DÉCÈS DU LOCATAIRE | <u>53</u> |
| CRITÈRES MINIMAUX DE SALUBRITÉ, D'HYGIÈNE, DE SÉCURITÉ ET D'HABITABILITÉ AUXQUELS DOIVENT RÉPONDRE LES LOGEMENTS ET CHAMBRES DONNÉES EN LOCATION OU MIS À DISPOSITION À DES FINS D'HABITATION | <u>55</u> |
| CONCLUSION | <u>60</u> |



À noter

L'actualité sociale connaissant très souvent des modifications importantes, nous mettons régulièrement à jour nos publications. Aussi, si vous n'êtes pas en possession de la dernière édition de cette brochure, nous vous conseillons vivement de vérifier auprès de nos services si l'information qu'elle contient est toujours d'actualité avant de l'utiliser.

Des mises à jour sont téléchargeables sur notre site : <https://ladds.be>



PRÉAMBULE

Les loyers sont chers, très chers au Grand-Duché du Luxembourg.

Au milieu des champs, les buildings de verre et d'acier continuent de "pousser", portant les logos des banques et de holdings du monde entier.

Les prix du logement, aussi bien en location qu'en vente, accentuent la pauvreté.

Le Grand-Duché du Luxembourg cache de considérables écarts de richesses.

D'un côté, le renforcement des règles financières européennes, à la suite du scandale des luxleaks, a, paradoxalement, fait exploser le salaire des fiscalistes employés dans les banques et les multinationales. Grâce à des montages juridiques complexes mais juteux, celles-ci peuvent se permettre de loger leurs cadres dans des penthouses à 1,5 millions d'euros.

D'un autre côté, des résidents, des travailleurs qui ne s'en sortent pas, ou plus, avec un salaire annuel net de 55 000 euros.

“ La problématique du logement est devenue un des enjeux macroéconomiques actuels les plus importants du pays. (1)

Le bail résidentiel au Grand-Duché du Luxembourg a connu deux importantes réformes au cours de ces septante dernières années, en 1995 et en 2006, ainsi que des modifications de celles-ci :

- la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer – Mémorial A du 23 février 1955, n° 11, p. 305 (2) (modifiée par la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation des loyers – Mémorial A du 28 août 1987, n° 71, p. 1677 et par la loi du 17 mars 1992 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer – Mémorial A du 30 mars 1992, n°16, p. 732) ;
- la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil – Mémorial A du 2 octobre 2006, n°75, p. 3149 (modifiée par la loi du 2 août 2017 – Mémorial A du 16 août 2017, n° 734).



En Belgique, à la suite de la Sixième Réforme de l'Etat, la Région de Bruxelles-Capitale (Ordonnance du 27 juillet 2017), la Région Wallonne (Décret du 15 mars 2018) et la Région Flamande (Décret du 9 novembre 2018) ont adopté, chacune, leur propre réglementation relative au bail d'habitation.

(1) Olivier Vanderdeelen, directeur technique au sein du groupe Cenaro et étudiant à l'Executive Master en Immobilier de l'Université de Saint Louis, Libre Immo, n°43, semaine du 27 octobre 2022.

(2) Le Mémorial est le journal officiel du Grand-Duché du Luxembourg. Il est publié par le Service central de législation, rattaché au ministère d'Etat et donc au Gouvernement du Luxembourg.



Selon une jurisprudence de 1982 au Grand-Duché du Luxembourg (G.D.L.), la finalité de la législation relative au bail d'habitation est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endiguement de la spéculation immobilière à usage d'habitation.

Le présent fascicule porte sur les dispositions légales relatives au bail à usage d'habitation du G.D.L.

L'information et l'analyse relatives aux règles précitées nous offrent l'occasion de vérifier la protection du locataire au G.D.L. en comparaison avec l'une ou l'autre des trois réglementations régionales belges relatives au bail d'habitation, auxquelles s'ajoutent des dispositions du Code civil (ancien) relatives au louage de choses applicables, et ainsi confirmer ou infirmer si l'herbe est plus verte chez nos voisins du Grand-Duché du Luxembourg.

CHAMP D'APPLICATION

1. NOTIONS JURIDIQUES DE "BAIL" ET DE "SYNALLAGMATIQUE"

Rappelons la notion juridique de bail : le bail est un contrat par lequel le bailleur (la personne qui offre en location) s'engage à faire jouir le preneur (la personne qui désire prendre en location) d'un bien, durant un certain temps, en contrepartie du paiement par le preneur d'un certain prix appelé loyer.

L'article 5.4. du livre 5 du nouveau Code civil belge, intitulé «Les obligations» définit le contrat :

“ Le contrat, ou convention, est un accord de volontés entre deux ou plusieurs personnes avec l'intention de faire naître des effets de droit.

Les articles 5.5. à 5.12. qualifient les différents types de contrats.

Par exemple, à l'article 5.6. :

“ Le contrat est synallagmatique lorsque les parties sont obligées réciproquement les unes envers les autres.

Ce qui est le cas du contrat de bail.

2. QUATRE TEXTES DE DROIT RÉGISSENT PRINCIPALEMENT LE BAIL À USAGE D'HABITATION AU GRAND-DUCHÉ DU LUXEMBOURG

2.1. Le Code civil luxembourgeois

Au niveau du contrat de louage, le contenu ressemble à celui de l'ancien Code civil belge, avant le transfert de compétences aux régions en matière du bail d'habitation, du bail commercial, du bail à ferme et se présente comme suit :

le chapitre Ier relatif aux dispositions générales comprend les articles 1708 à 1712 inclus ; le chapitre II intitulé précisément « Du louage de choses » est divisé en quatre sections, en plus de l'article 1713 qui autorise à louer aussi bien des biens meubles qu'immeubles :

la première intitulée « Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux », comporte les articles 1714 à 1751 ;

la deuxième intitulée « Des règles particulières aux baux à loyer » insérant les articles 1752 à 1762-2.

Pour la rédaction de notre sujet, le bail d'habitation, nous nous intéresserons aux deux premières sections.

la troisième section ayant pour titre « Des règles particulières aux baux commerciaux », incluant les articles 1762-3 à 1762-10 et la quatrième section dénommée « Des règles particulières aux baux à ferme », contenant les articles 1763 à 1778.

Ces articles du Code civil, qui constituent le socle commun, ont un caractère supplétif.

Ce qui signifie que les règles contenues dans ces articles sont applicables qu'elles aient été ou non mentionnées dans le contrat que les parties, bailleur et preneur, ont signé, excepté si ces parties ont prévu des règles différentes dans leur contrat, selon l'adage « La loi dispose, le contrat stipule ».

2.2. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, publiée au Mémorial A n°175 du 2 octobre 2006 et entrée en vigueur le 1er novembre 2006

Cette loi comporte deux volets :

- la réforme de la loi modifiée du 14 février 1955 relative au bail à loyer ;
- les modifications et ajouts de certaines dispositions du Code civil.

Bien que la loi du 21 septembre 2006 abroge juridiquement la loi du 14 février 1955, il n'empêche que des dispositions des lois de 1955 et 1987 sont intégrées dans celle de 2006 même si certaines d'entre elles ont été quelque peu modifiées.

Les références aux lois de 1955, 1987 et 2006 sont notifiées dans ce fascicule.

L'objectif principal de la réforme de 2006 est de rendre plus attractif l'investissement dans le logement locatif afin de parer à la pénurie de logements à louer, tout en poursuivant à assurer une protection de la partie économiquement la plus faible au bail, à savoir le locataire.



A chacune de nos références aux trois réglementations régionales relatives du bail à usage d'habitation, en Belgique, nous nous limitons aux dispositions relatives à la résidence principale du preneur.

Le Code civil belge, quant à lui, connaît actuellement une importante refonte, par livres et aussi par titres (parties d'un livre).

Le Code civil réformé porte le nom de nouveau Code civil par opposition aux articles du Code civil qui ne sont ou ne seront pas modifiés, distingué par l'appellation « ancien Code civil ».

Il est ainsi créé un nouveau Code civil belge, composé de 10 livres.

Dans le présent fascicule, ce sont les livres 1er, intitulé « Dispositions générales » et 5, intitulé « Les obligations » qui nous intéressent davantage (3).

Les dispositions générales relatives aux baux des biens immeubles, elles, relèvent du Code civil ancien.



Les dispositions de la loi luxembourgeoise du 21 septembre 2006, hors articles du Code civil luxembourgeois modifiés ou ajoutés, dérogent au droit commun, priment sur le Code civil et sont à caractère impératif.



L'article 1.3. alinéa 5, du livre 1er dénommé « Dispositions générales » du nouveau Code civil belge détermine le caractère impératif d'une disposition légale : « Est impérative, la règle de droit édictée pour la protection d'une partie réputée faible par la loi. »

(3) Loi du 28 avril 2022 portant le livre 1er « Dispositions générales » du Code civil, Moniteur belge du 1er juillet 2022, édition 1, entrée en vigueur le 1er janvier 2023 ;

Loi du 28 juillet 2022 portant le livre 5 « Les obligations » du Code civil, Moniteur belge du 1er juillet 2022, édition 1, entrée en vigueur le 1er janvier 2023, à l'exception d'un article (29, §1er).



L'article 1.3. alinéa 5, du livre 1er dénommé « Dispositions générales » du nouveau Code civil belge détermine le caractère impératif d'une disposition légale : « Est impérative, la règle de droit édictée pour la protection d'une partie réputée faible par la loi. »

En droit belge, le caractère impératif d'une règle signifie qu'une personne ne peut renoncer d'avance à la protection que lui assure cette règle de droit, mais elle peut y renoncer une fois que l'évènement que la règle en question était censée prévenir, s'est passé.

Il s'agit d'une nullité relative non rétroactive.

En vertu de l'article 5, (5), alinéa 2 de la loi du 21 septembre 2006 : « Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit ».

Les dispositions particulières de la loi de 2006 sont à caractère impératif et d'ordre public.

2.3. et 2.4. La loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, à titre onéreux et gratuits (Mémorial n°8882 /2019), et son règlement d'exécution du même jour, à savoir, le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 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 (Mémorial A n°883 du 20 décembre 2019) et entrés tous les deux en vigueur le 1er janvier 2020

Ces critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité sont à caractère impératif.

Le lecteur trouvera la liste des critères visés ci-dessus dans le présent fascicule.

3. LES CONTRATS AUXQUELS LA LOI DU 21 SEPTEMBRE 2006 EST APPLICABLE

3.1. Le bien pris en location doit être affecté à usage d'habitation, qu'il soit meublé ou non

Le bien loué ne doit pas obligatoirement servir de résidence principale.

Un locataire est en droit de ne pas y résider habituellement, notamment pour des raisons professionnelles. Cela concerne, par exemple, la situation des travailleurs frontaliers.

3.2. Le preneur/l'occupant doit être une personne physique

Toutefois, selon la jurisprudence, la loi du 21 septembre 2006 est applicable à toute personne morale qui prend en location des biens destinés à son personnel, par exemple une ambassade.

En ce qui concerne les habitations de fonction, l'article 12, (4), alinéa 1, de la loi du 21 septembre 2006 précise :



Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin.

Le bailleur peut être une personne physique, morale ou, même, une société commerciale.

3.3. Lorsqu'un même bien est affecté à deux usages, la loi de 2006 s'appliquera si la partie réservée au logement constitue celle la plus importante par rapport à l'autre usage, par exemple, un commerce.

Dans ce cas, cette loi de 2006 s'appliquera au bail dans son entièreté. Pour le législateur du Grand-Duché du Luxembourg, les dispositions légales ne peuvent pas être ventilées «proportionnellement à la nature des diverses parties du contrat.» (4)

4. LA LOI DU 21 SEPTEMBRE 2006 N'EST PAS APPLICABLE :

- a) aux personnes morales sociétés ou autres organismes ;
- b) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, professionnel comme par exemple, l'exercice d'une profession libérale ou artisanale ;
- c) aux résidences secondaires et touristiques, par exemple, les locations effectuées via des plateformes de logement de type « Airbnb » ;
- d) aux locaux ne formant pas l'accessoire d'une habitation, par exemple, un garage faisant l'objet d'un contrat de bail distinct ;
- e) aux logements meublés et non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide social par un promoteur public ou d'aide au logement ;
Comme les logements dans des structures d'hébergement spécifiques destinées par exemple, aux personnes âgées, handicapées, ...
ou encore ceux dans des structures d'hébergement d'organismes agissant des les domaines thérapeutique, social et familial ;
- f) aux chambres d'hôtel ;
- g) aux structures d'hébergement collectif concernant l'accueil et l'intégration des personnes réfugiées, de demandeurs de protection internationale et temporaire ;
- h) aux immeubles loués réaffectés par le locataire en cours de contrat, à une autre destination que de l'habitation ;
- i) aux conventions d'occupation précaire.

En cas de litige, il appartient au tribunal de vérifier l'affectation réelle et de procéder à la qualification du contrat en recherchant l'intention commune des parties.

(4) « Tout savoir sur l'immobilier », Lex Thielen, édition Larcier Luxembourg, édition 2022, p. 15.

5. APPLICATION PARTIELLE DE LA LOI DU 21 SEPTEMBRE 2006

Les dispositions relatives à la fixation du loyer et des charges ainsi que le droit de préemption du preneur sur l'habitation louée après 18 ans de location ne sont pas applicables aux habitations locatives suivantes :

- les logements du Fonds pour le développement du Logement et de l'habitat (Fonds du Logement) ;
- les logements de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché ;
- les logements des communes.

6. LOGEMENTS DITS DE LUXE ET HABITATIONS MEUBLÉES

Nous ne traitons pas dans le présent fascicule, des dispositions particulières concernant les logements de luxe et les habitations meublées.

Si la majorité des règles de la loi du 21 septembre 2006 sont applicables aux logements de luxe, cette loi prévoit expressément que ses dispositions relatives à la fixation du loyer, entre autres, ne peuvent s'appliquer à ceux-ci.

Pour être qualifiés de logements de luxe, ceux-ci doivent satisfaire à plusieurs conditions :

- 1° ces habitations doivent bénéficier d'un confort moderne, non-standard.
La difficulté étant que la loi du 21 septembre 2006 ne définit pas ces notions.
Cette loi laisse un large pouvoir d'appréciation quant à l'interprétation de ces termes, aux tribunaux et aux commissions des loyers ;
- 2° existence de conditions quant au loyer et au capital investi.
Apparaissent ici les notions « de l'indice pondéré du coût de la vie au 1er janvier 1948 ».
Le capital investi, lui, diffère selon une habitation faisant partie d'une copropriété ou d'une maison unifamiliale ;
- 3° présences obligatoires de mentions dans le contrat de bail.
Le contrat de bail doit impérativement comporter de manière expresse :
 - il s'agit d'un logement avec confort moderne ;
 - l'habitation n'est pas soumise aux articles 3 à 5 de la loi du 21 septembre 2006 relatifs à la fixation du loyer, les acomptes pour charges, les frais pouvant incomber au locataire et la garantie locative ;
- 4° avantages :
 - absence de plafonnement d'un loyer maximal ;
 - absence de limite à l'équivalent de 3 mois de loyers concernant la garantie locative ;
 - inapplication de la prorogation légale.

Les tribunaux disposent d'un large pouvoir d'appréciation.

7. APPLICATION DE LA LOI DU 21 SEPTEMBRE 2006 DANS LE TEMPS

Cette loi de 2006, entrée en vigueur le 1er novembre 2006, s'applique aux baux à usage d'habitation en cours à cette date.

FORME

À la différence du bail d'habitation affecté à la résidence principale du preneur, réglementé en Wallonie, en Flandre et en Région de Bruxelles-Capitale, le bail à usage d'habitation au G.D.L. n'oblige pas la forme de l'écrit, n'exclut donc pas la forme verbale.

Ce type de bail peut, dès lors, tout aussi bien revêtir la forme écrite que verbale.

1. BAIL ÉCRIT



Le contrat écrit est utile et recommandé car il permet d'obtenir les informations de ce que les parties ont convenu et d'éviter des contestations ultérieures. Mais il faut tenir compte des contrats mal rédigés et/ou incomplets ou encore, en Belgique, des contrats pour lesquels les bailleurs ont manifestement oublié la régionalisation du bail d'habitation.

2. BAIL VERBAL



Le législateur luxembourgeois a choisi non seulement de garder le bail verbal mais également de lui accorder une protection.

Il est des situations où des baux se tissent dans une relation de confiance mutuelle, par exemple, pour des raisons familiales, amicales.

Le législateur du G.D.L. a estimé qu'il aurait été incorrect de refuser la protection de la loi de 2006 à ces baux.

La difficulté du bail verbal est de prouver son existence.

En vertu de l'article 1715 du Code civil grand-ducal luxembourgeois, l'existence d'un bail verbal contesté, qui n'a reçu aucune exécution, ne peut être établie, ni par témoins, ni par présomptions.



Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Par contre, si le bail verbal a reçu un début d'exécution, il peut être prouvé par tous moyens, entre autres, la preuve du paiement du loyer (par exemple, dans un compte bancaire, somme débitée du compte du preneur au profit du compte bancaire du bailleur).

CONTENU DU BAIL

Le bail est un contrat qui se forme par le seul accord des parties

1. INFORMATIONS OBLIGATOIRES

A la différence des trois réglementations régionales relatives au bail d'habitation en Belgique, peu d'informations obligatoires doivent être contenues dans tout contrat de bail à usage d'habitation au Grand-Duché du Luxembourg.

- l'identité de chaque bailleur ou preneur : leur nom, prénom et adresse pour une personne physique et leur nom et adresse pour une personne morale
Sans oublier la signature de chacune des parties : bailleur, preneur, mandataire ;
- l'objet du contrat, à savoir le bien immobilier qui est donné en location.
Il est recommandé que le bail contienne une description de toutes les pièces couvertes par l'objet de la location : tant l'habitation elle-même que les annexes (par exemple, une cave) ;
- Le prix du bail, à savoir le montant du loyer, puisque le prix constitue la contrepartie du bien immobilier prêté en jouissance.

2. MENTIONS FACULTATIVES

A côté des informations obligatoires, la loi de 2006 prévoit des règles supplétives applicables lorsque le contrat de bail est muet sur des sujets ou aspects de celui-ci, comme par exemple, la durée du bail.

Sont facultatifs d'autres renseignements tels que la date de début du bail, la durée du contrat si le preneur et le bailleur ne désirent pas conclure un bail à durée indéterminée, la périodicité du loyer ou la date du paiement du loyer, la description des pièces et des annexes, l'existence ou non de compteurs individuels.

3. PROTECTION DU LOCATAIRE ?

-  En Belgique, les trois réglementations régionales relatives au bail d'habitation imposent la forme écrite du bail à usage d'habitation. De surcroît, le contrat de bail doit, obligatoirement, mentionner des informations précises, qui peuvent être différentes d'une région à l'autre, telles que la date d'entrée en vigueur du bail, la désignation de toutes les pièces, la nature et le montant des charges, leur caractère forfaitaire ou provisionnel, l'existence ou non de compteurs individuels.

Les trois législations régionales ont augmenté le nombre d'informations obligatoires minimales dans le contrat de bail afin de mieux informer le locataire quant aux caractéristiques du bien loué et d'éviter de nombreux désaccords ou problèmes entre preneurs et bailleurs.

-  Le législateur du G.D.L. a encore du travail s'il désire assurer une réelle protection du locataire.

FIXATION DU LOYER

Le paiement du loyer constitue une des principales obligations du locataire. Il s'agit de la contrepartie de la jouissance du bien loué délivrée par le bailleur.

L'article 3 de la loi de 2006, inspirée des lois de 1955 et de 1987, prescrit des règles strictes pour la fixation du loyer.

Le loyer peut être chiffré en argent, ce qui est généralement le cas, mais également partiellement ou totalement en prestations à effectuer par le preneur.

L'article 1728 du Code civil du G.D.L. prévoit que le preneur est tenu de « payer le prix du bail aux termes convenus ».

L'action en justice du bailleur pour les loyers impayés se prescrit par 5 ans.

La loi de 2006 n'opère plus la distinction entre les immeubles construits avant le 10 septembre 1944 et ceux bâtis après (1955 et 1987).

1. LE LOYER MAXIMAL

Si le loyer peut être librement fixé par les parties, la loi de 2006 prévoit, toutefois, un plafonnement :

le revenu annuel que le bailleur obtient d'un loyer d'un bien à usage d'habitation (non-meublé) ne doit pas dépasser 5 % du capital investi :

$$\text{loyer mensuel maximal} = \text{capital investi} \times 0,05 : 12$$

1.2. Le capital investi

La fixation du loyer des logements en fonction du capital investi, principe adopté dans la loi de 1955, est maintenu dans la loi de 2006.

La loi de 2006 a précisé la notion de capital investi eu égard aux problèmes rencontrés avec l'ancienne définition.

A défaut d'accord entre le preneur et le bailleur, le capital investi engagé est déterminé selon 3 éléments :

- le coût de la construction initiale de l'habitation, et le cas échéant, de ses dépendances louées par le preneur, coût déterminé au jour de l'achèvement. Sont également pris en compte l'ensemble des frais générés par la construction de l'immeuble tels les frais d'architecte, les frais d'entrepreneur, les frais de notaire ;
- le coût de tous les travaux de rénovation ou d'amélioration, qui ont pour effet d'augmenter la valeur du bien, par exemple, les agrandissements et transformations de l'immeuble, la construction de balcons et de terrasses, l'installation d'une nouvelle salle de bain, fixé au jour de l'achèvement des travaux. Si l'acquéreur réalise aussi des travaux de rénovation ou d'amélioration après la date de l'acte de vente, le coût de ces travaux est pris en compte afin de déterminer le capital investi utilisé pour le calcul du loyer dû par le preneur lors de la première adaptation du loyer qui suit la vente de l'habitation louée ;

- le coût du terrain sur lequel l'habitation a été construite, fixé le jour de son acquisition et pour lequel le propriétaire a le choix entre deux modes de calcul :
soit le prix réel du terrain payé par le bailleur fixé au jour de l'acquisition,
soit une évaluation forfaitaire à 20 % du capital investi des coûts de la construction, des travaux d'amélioration et du terrain.

1.3. Pièces justificatives

Il appartient au bailleur d'établir le capital investi par des documents justificatifs tels que factures de travaux, actes de vente.

En l'absence de pièces justificatives liées au coût de la construction, et le cas échéant, au coût des travaux d'amélioration, ou s'il y a désaccord entre le bailleur et le preneur pour la fixation du loyer, le loyer sera évalué par un expert assermenté en bâtiment. C'est la partie qui souhaite voir fixer le loyer par expertise qui chargera l'expert de procéder à l'évaluation du capital investi, en le réévaluant, et le cas échéant, en appliquant une décote, conformément aux règles de l'article 3, (2) et (3) de la loi de 2006.

Dans l'hypothèse d'une vente, le prix d'acquisition inscrit dans l'acte de vente notarié, ainsi que les frais de l'acte, sont présumés correspondre, au jour de l'acte de vente, au capital investi, réévalué et décoté.

L'acquéreur ne doit pas conclure un nouveau contrat de bail pour demander une augmentation de loyer basée sur le prix de l'acquisition.

1.4. Désaccord entre preneur et bailleur ou acquéreur sur le montant du loyer

Le bailleur, le preneur et l'acquéreur sont en droit de contester le résultat de l'expertise comme le prix d'acquisition figurant dans l'acte de vente et d'introduire une demande devant la commission des loyers afin que celle-ci détermine le capital investi.

Dans la situation de désaccord, la loi de 2006 n'impose plus au bailleur de saisir d'office la commission des loyers.

Mais avant de pouvoir s'adresser à la commission des loyers, la partie qui conteste le montant du loyer le notifie d'abord à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la demande devant la commission des loyers.



Quelques mots au sujet des commissions de loyer

Les commissions des loyers constituent uniquement des instances de conciliation et ne sont donc pas des instances juridictionnelles.

Elles sont compétentes pour déterminer les loyers dûs et les avances sur charges.

La loi de 2006 n'oblige plus chaque commune d'avoir au moins une commission des loyers.

Un règlement grand-ducal fixe la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

L'article 7 de la loi de 2006 détermine la composition et les missions des commissions des loyers.

La commission des loyers est saisie par requête devant le collège des bourgmestre et échevins.

Toutefois, aucune requête ne peut être introduite durant les 6 premiers mois du bail.

La commission des loyers détermine le capital investi en prenant en compte la valeur du terrain, le volume de l'immeuble loué, la surface louée, la qualité de l'équipement, l'état d'entretien ou de réparation du logement, la finition du logement.

2. L'ADAPTATION DU LOYER

Le loyer peut être adapté à l'évolution du coût de la vie et de la dévaluation de la monnaie.

La loi de 1987 a prévu plusieurs mécanismes d'adaptation du loyer :

- a) la réévaluation du capital investi ;
- b) la faculté de l'adaptation périodique des loyers ;
- c) le système de la décote.

La loi de 2006 ajuste ces mécanismes.

2.1. Réévaluation du capital investi

Le mécanisme de réévaluation du capital investi est basé sur l'indice des prix à la consommation.

Le capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail d'habitation ou au jour de l'adaptation du loyer, par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur les revenus, afin de compenser l'inflation.



Par exemple, le coefficient correspondant à l'année 1918 ainsi que pour les années antérieures est de 175,53 et le coefficient correspondant à l'année 2021 est de 1,00.

Ce tableau des coefficients de réévaluation est actualisé tous les 2 ans.

2.2. L'adaptation périodique des loyers

La loi de 2006 énonce que le loyer de tout bien loué à usage d'habitation fixé selon les règles visées ci-dessus, soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les 2 ans (auparavant par périodes de 3 ans).

Cette période de 2 ans ne prend pas fin à la suite d'un changement d'un bailleur mais elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire, excepté si le nouveau locataire est :

- le conjoint ayant cohabité avec le preneur ;
- les descendants, ascendants, qui vivaient avec le locataire depuis au moins 6 mois avant la date du changement d'habitation.

Si le locataire n'est pas une des personnes précitées, le bailleur est en droit d'adapter le loyer, même si la dernière période de 2 ans n'est pas terminée.

C'est à partir de la date de l'acte de vente que commencent à courir les périodes de 2 ans pour l'application de la décote de 2 % si la construction date de 15 ans ou plus.

2.3. Application d'une décote de vétusté

Une décote de vétusté est applicable uniquement si la construction du logement date de 15 ans ou plus (auparavant 20 ans minimum). La date à prendre en considération est celle de l'achèvement de l'immeuble et non celle du début de la construction.

Le capital investi réévalué avec le coefficient annuel, mais dont sont exclus le prix du terrain et les frais d'acte compris, est diminué de 2 % par périodes de 2 années supplémentaires.

Toutefois, la décote ne peut être appliquée si le bailleur peut prouver avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités décrites ci-dessus.

Si les frais investis sont inférieurs au montant de la décote, ils sont compensés avec la décote.

S'ils sont supérieurs, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.

Avec un capital investi, réévalué et décoté, le loyer maximal mensuel se calcule comme suit :

$$\text{Loyer mensuel maximal} = \text{capital investi réévalué} - \text{décote} \times 0,005 : 12$$

2.4. Exception au plafonnement des loyers

Les parties peuvent contourner le plafonnement légal, en s'accordant sur le montant du capital investi et, éventuellement, prévoir un loyer plus élevé que celui qui serait déterminé au cas où le capital investi était calculé en vertu des règles fixées par la loi de 2006.

Cet accord n'est jamais définitif car le locataire peut introduire une demande de réduction de loyer compte tenu du capital investi et de l'éventuelle décote.

3. LES BAUX CONCLUS AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI DU 21 SEPTEMBRE 2006

Le 1er novembre 2006 est la date d'entrée en vigueur de la loi du 2006.

Le bailleur ne peut adapter le loyer convenu avant l'entrée en vigueur de la loi de 2006, loyer résultant de l'application de celle-ci, qu'après une notification écrite préalable au preneur afin de lui permettre de vérifier l'adaptation du loyer.

Tout preneur d'un bail à durée déterminée ou à durée indéterminée, conclu avant le 1er novembre 2006, dispose d'un délai de réflexion de 3 mois à partir de la date de la demande d'augmentation du loyer par le bailleur, pour dénoncer le bail.

Dans le cas d'un contrat à durée déterminée, le locataire a la faculté de dénoncer, c'est-à-dire de le résilier, unilatéralement le bail avant le terme de celui-ci.

Si le preneur dénonce le bail, les dispositions sur la prorogation légale ne sont pas applicables.

Si le locataire ne résilie pas le bail et si l'augmentation de loyer demandée dépasse les 10 %, la hausse doit s'appliquer par tiers annuels. Le montant du loyer à payer ne pourra être augmenté par le bailleur que de 1/3 de la hausse par an, à compter de la date de la demande en augmentation de loyer.

Si l'augmentation de loyer dépasse 10 % à la suite d'une décision de la commission des loyers ou du tribunal, la hausse de loyer s'applique également par tiers annuels. Dans ce cas, le locataire dispose aussi du droit de dénoncer le bail, nonobstant toute convention contraire, moyennant un délai de congé de 3 mois.

4. PROTECTION DU LOCATAIRE ?

Si les règles relatives au calcul du loyer déterminées par la loi de 2006, permettent de fixer un loyer paraissant plus objectif car basées sur un capital réellement investi, sur une décote relative à la vétusté du logement et sur des frais réels, ces règles sont, néanmoins, plus complexes que celles de l'adaptation du loyer prescrites par la législation fédérale belge, dispositions reprises par les trois réglementations régionales appliquées en 2022 (hors mesures régionales spécifiques adoptées cette même année) :

“ Le loyer ne peut dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : loyer de base multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de base.

Le loyer de base est celui hors frais et charges.

Depuis le 1er février 1994, le nouvel indice est l'indice dit santé du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et l'indice de base est l'indice dit santé du mois précédant le mois de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail divisé par l'indice dit de santé du mois précédant le mois pendant lequel le contrat de bail a été conclu.

En outre, si les règles prescrites par la loi de 2006 (loi de 1987) peuvent être qualifiées de strictes, il n'en demeure pas moins que légalement, le bailleur et le preneur peuvent renoncer à l'application de celles-ci par le biais d'un accord d'un loyer plus élevé.

Nous connaissons la pression psychologique que peuvent exercer des bailleurs à l'égard de leurs locataires, pression psychologique qui l'emporte alors sur le droit du bail.

Enfin, l'Observatoire de l'Habitat du G.D.L., créé en 2003, étudie un projet de réforme pour le mode de calcul du capital investi dans la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

Selon l'Observatoire de l'Habitat, une des limites actuelles du seuil de 5 % du capital investi est la difficulté d'application pour les logements acquis depuis plusieurs dizaines d'années par un propriétaire :

“ Le dispositif actuel conduit à une très grande différence entre le loyer exigible par un bailleur ayant acquis un bien récemment, et un autre bailleur ayant acquis un bien depuis plusieurs dizaines d'années.

Mais rien du côté des locataires.

Or, nous l'avons évoqué dans l'introduction, au G.D.L., les loyers sont chers, trop chers pour une partie des résidents.

Il faut croire que les membres de l'Observatoire de l'Habitat n'ont d'yeux que pour les bailleurs !

5. GEL DE TOUTE AUGMENTATION DE LOYER

5.1. Dans le contexte de crise due à la COVID-19, deux mesures dérogatoires à la loi de 2006 ont porté sur l'interdiction de toute adaptation du loyer dans le sens d'une augmentation de loyer d'un bien loué à usage d'habitation, d'abord, jusqu'au 31 décembre 2020 et ensuite jusqu'au 30 juin 2021. (5)

5.2. Gel des loyers dans le sens d'une augmentation du loyer d'un logement à usage d'habitation jusqu'au 31 décembre 2022 (6).

En cette année 2022 d'inflation « galopante » et de crise énergétique, un gel des loyers a été de nouveau légiféré, mis en place et reste en vigueur jusqu'au 31 décembre 2022.

(5) Loi du 20 juin 2020 (Mémorial A n° 517/2020) et loi du 19 décembre 2020 (Mémorial A n°1044/2020) portant dérogation à l'article 3, paragraphe 5, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

(6) Loi du 29 juin 2022 portant transposition de certaines mesures prévues par l'« Accord entre le Gouvernement et l'Union des Entreprises luxembourgeoises et les organisations syndicales LCGB et CGFP » du 31 mars 2022, art. 2., entrée en vigueur le 30 juin 2022 - Mémorial A n° 317/2022.

Par comparaison aux dispositions des trois Régions belges adoptées dans le contexte de la crise relative à la COVID-19, aux dispositions adoptées par la Région de Bruxelles-Capitale, la Région Flamande et la Région Wallonne dans le contexte de l'inflation élevée et de la hausse considérable des prix et coûts des énergies d'électricité et de gaz, il faut souligner les décisions du Gouvernement luxembourgeois et également de l'Union des Entreprises luxembourgeoises et des Organisations syndicales LCGB et CGFP.

Voilà une réelle protection des preneurs.

FRAIS LOCATIFS

L'article 5,(3) de la loi de 2006, inspirée de la loi de 1987, traite du sujet des frais.

1. NOTIONS

La loi de 2006 emploie principalement les termes de « frais » et d'« acomptes » alors qu'en Belgique, les mots « charges » et « provisions » sont davantage utilisés.

2. TYPE DES FRAIS INCOMBANT AU LOCATAIRE ET MODE DE LEUR RÉPARTITION

Il s'agit généralement des frais exposés portant sur la jouissance du preneur.

Seuls les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant de l'habitation et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement, peuvent être mis à charge du locataire (loi de 1987) :

- les frais de consommation d'énergie tels l'électricité, l'eau, le gaz, le mazout,... mais non les frais de location de compteurs et les frais de relevé des répartiteurs de chaleur, autrement dit, les calorimètres ;
- les frais pour l'entretien courant du logement et des parties communes, tels le salaire d'une femme de ménage pour le nettoyage des parties communes et les frais d'entretien des équipements communs comme l'ascenseur, le ramonage des cheminées, les frais d'entretien du jardin et de la cour ;
- les menues réparations sauf en cas de vétusté et de force majeure ;
- les taxes liées à l'usage du logement, telle la taxe communale en matière d'ordures.

Le locataire n'a pas à payer d'autres frais que ceux prescrits par les lois de 1987 et de 2006.

Cependant, il faut bien reconnaître qu'il existe bien d'autres frais pour lesquels, il n'est pas toujours aisé de distinguer les frais qui peuvent être imputés ou sont imputables au locataire de ceux imputables au propriétaire.



Par exemple, incombent au bailleur, les frais de location et de lecture des compteurs des calorimètres, les frais d'assurance-incendie et assurance responsabilité civile dans le chef de l'immeuble, l'impôt foncier, le certificat énergétique du logement.

Particularité concernant les frais de gérance dans une copropriété

Les frais de gérance technique sont à charge du preneur, le bailleur doit supporter les frais de gérance administrative.

Il a été jugé que :

“ les frais de gérance incombent au locataire s'ils sont exposés dans l'intérêt exclusif du locataire ou de tous les locataires, si le gérant paie les charges que le preneur est normalement tenu d'assumer

(Par exemple, « les charges résultant de son obligation d'user de la chose louée en bon père de famille »). (7)

Seul le décret flamand relatif au bail d'habitation a fixé, à charge du bailleur, la totalité (100 %) des frais de gestion et des frais administratifs occasionnés dans une copropriété ou non.

Le bailleur ne peut imputer au preneur que les frais qu'il justifie avoir payé lui-même pour le compte du locataire (loi de 1987).

Par exemple, si le bailleur ou le gérant ou le syndic bénéficie d'une réduction sur un prix.

Le preneur est en droit de demander au bailleur les justificatifs : factures, extraits bancaires, etc.

Mais ce droit du preneur est davantage exprimé dans l'exposé des motifs du projet de la loi de 2006.

Dans un immeuble en copropriété, la loi de 2006 prévoit une présomption favorable à l'établissement et aux positions des décomptes du syndic imputés au preneur, approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires. L'établissement et les positions du syndic sont présumés justifiés et échus.

A charge du locataire de fournir la preuve contraire.

A la demande du locataire, le bailleur doit lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de frais.

3. DROITS DU BAILLEUR

Le bailleur est autorisé à exiger du preneur le versement d'acomptes appropriés destinés au paiement des frais (loi de 1987). Il s'agit d'un droit unilatéral auquel le locataire ne peut s'opposer, même si le contrat de bail est muet à ce sujet.

Le terme « approprié » signifie que la fixation du montant d'acomptes des frais doit correspondre autant que possible aux frais ou encore se rapprocher de ceux-ci.

Pour ce faire, ces acomptes peuvent être basés sur les frais des exercices antérieurs.

En effet, le bailleur se doit de rester raisonnable.

Innovation de la loi de 2006 : les acomptes peuvent être adaptés en cours de bail.

(7) TA Lux., 14e ch., 22 mars 2016, n°69/2016, n°169.394 du rôle, dans « Manuel du contrat de bail en droit luxembourgeois, Fanny Mazeaud, éditions Larcier, 2022.

Le bailleur est-il en droit également d'adapter unilatéralement le montant des acomptes ?
La loi de 2006 est muette à ce sujet.

En cas de litige entre le bailleur et le preneur, sur la fixation ou l'adaptation des acomptes, il est possible de saisir la commission des loyers (voir chapitre sur la fixation du loyer) avec un éventuel recours devant le tribunal de paix.

4. PÉRIODICITÉ DU PAIEMENT DES ACOMPTES

La loi de 2006 ne détermine pas la périodicité du paiement des acomptes des frais.
L'acompte peut donc être réglé mensuellement, simultanément avec le paiement du loyer mais il peut aussi être trimestriel ou semestriel.

5. DÉCOMPTE DES FRAIS RÉELS OU FORFAIT DES FRAIS

En matière de frais, la loi de 2006 laisse le choix entre deux options.



5.1. Régime du décompte des frais réels

Ce régime adopté majoritairement consiste en un décompte annuel des frais.
Il en résulte que le locataire est créancier ou débiteur du solde, en déduction des acomptes payés.

La loi de 2006 ne fixe aucunement de délai précis ni de forme spécifique quant à l'établissement du décompte annuel.

Ce décompte est généralement établi à la fin d'un exercice, soit une année civile, soit une autre période.

En principe, le bailleur doit soumettre au preneur, un décompte détaillé des frais au preneur, à la fin d'une période déterminée contractuellement par les parties.

Mais aucune disposition légale ne prévoit ou n'impose de sanction lorsque le bailleur n'établit ni ne fournit un décompte détaillé au preneur.

Dans la réalité, le locataire réclame fréquemment le remboursement de l'ensemble des acomptes sur frais versés pour la période au cours de laquelle aucun décompte n'a été produit.

Malheureusement, pour le locataire, le Tribunal d'arrondissement du Luxembourg a jugé qu'une telle demande en remboursement des arriérés d'avances sur frais n'était pas fondée.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre le bailleur et le preneur (loi de 1987).

Dans la situation d'un immeuble à appartements où tous les logements appartiennent au même propriétaire, il est dans l'intérêt du locataire de connaître le mode de répartition des frais.

Il semble que la répartition proportionnelle aux mètres carrés loués ainsi que celle par rapport au nombre de locataires dans un logement soient les plus corrects.

5.2. Régime du forfait des frais

La loi de 2006 permet aux parties, bailleur et preneur, d'opter pour une fixation forfaitaire des frais, en lieu et place du décompte des frais réels.

Par le choix de cette formule, il n'y aura donc plus de décompte à établir et à fournir, même si les frais réels sont, en définitif, supérieurs ou inférieurs au forfait convenu entre les parties.

Cependant, la loi de 2006 pose une condition : ce forfait doit correspondre à « la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté en cours du bail ».

5.3. Autorisation de changement de régime en cours de bail

Non seulement, la loi de 2006 permet aux parties du contrat d'habitation, de convenir de passer du régime forfaitaire au régime par acomptes mais également, inversement, du régime par acomptes au régime forfaitaire.

Cette seconde possibilité n'est prévue dans aucune des trois réglementations régionales en **Belgique**. Et ce, étant donné que tant le bailleur que le preneur peuvent demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais réels, pour autant que la conversion soit possible.

6. PRESCRIPTION DES FRAIS



Rappel : dans ce chapitre relatif aux frais, la prescription est le délai après lequel le paiement d'une créance ne peut plus être réclamé.

Les acomptes sur charges et les charges se prescrivent par 5 ans.

Cette prescription quinquennale a été appliquée par la jurisprudence aux arriérés de frais locatifs tels que l'énergie, en référence à l'article 2277 du Code civil du G.D.L.

Cet article 2277 prévoit la prescription de 5 ans, « pour tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts. »

Dans la situation d'immeubles en copropriété, la prescription des frais court à partir du jour du vote de l'assemblée générale des copropriétaires sur le décompte de l'exercice en question.

Par exemple, si les comptes de 2021 ont été adoptés le 15 avril 2022, le paiement des frais peut être demandé au locataire jusqu'au 15 avril 2027.

7. DÉCOMPTE DES FRAIS DONT LES EXERCICES SONT ANTÉRIEURS AU 1ER NOVEMBRE 2006

Les décomptes des frais dont les exercices sont antérieurs au 1er novembre 2006, date de l'entrée en vigueur de la loi de 2006 et qui auraient dû être présentés au preneur pour paiement, dépendent de la loi de 1955.

8. PROTECTION DU LOCATAIRE ?

Le lecteur l'aura certainement compris, à nouveau, il s'agit de dispositions favorables aux bailleurs :

- peu de protection du preneur concernant ses acomptes de frais ;
- le droit du preneur à réclamer tout document justificatif relatif aux dépenses des frais que ce soit par le bailleur, le gérant et/ou le syndic, dans les immeubles de copropriété ou non, est noyé par rapport à tous les droits du bailleur en cette matière ;
- les positions des décomptes à charge du preneur présentés lors d'assemblées générales concernant un immeuble en copropriété sont présumées justifiées et échues, à croire que le législateur grand-ducal luxembourgeois ignore les procès retentissants en France et les problèmes exposés par le Syndicat des Propriétaires et Copropriétaires en Belgique concernant les actes de syndics;
- le forfait des frais doit correspondre à « la consommation et aux charges normales du locataire".
Mais que sont la consommation et les charges normales compte tenu de l'évolution des prix des combustibles, surtout depuis quelques mois ?

D'une part, les difficultés dans le chef du preneur à obtenir les décomptes des frais qui lui incombent réellement, d'autre part, les obstacles que le locataire doit affronter, afin de pouvoir vérifier si les montants qui lui sont réclamés sur la base de factures, de tickets de caisse, ... sont corrects, constituent des problèmes fréquents tant au G.D.L. qu'en Région de Bruxelles-Capitale, en Wallonie et en Flandre.

GARANTIE LOCATIVE

1. PRINCIPE

La constitution d'une garantie locative est légalement facultative quoique généralement prévue dans le contrat de bail.

En vertu de la loi de 2006, article 5, (2), alinéa 2 : « Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, ... » (loi de 1987).

La loi de 2006 a étendu le champ d'application non seulement au paiement des loyers /charges et des éventuels dégâts locatifs mais également à toutes les obligations découlant du contrat de bail.

La garantie locative consiste en une sûreté destinée au bailleur, à lui assurer le paiement de toutes les sommes qui lui sont dues : les loyers, les charges, les dégâts locatifs, la non-restitution des lieux par le preneur, la résolution pour inexécution fautive.

Alors que bien avant la loi de 2006, en Belgique, la garantie locative couvre toutes les obligations du preneur, sauf limites expressément mentionnées dans le contrat de bail. Il n'y a pas eu de changement avec les trois réglementations régionales.

2. FORMES DE LA GARANTIE LOCATIVE

La garantie locative peut revêtir plusieurs formes :

- la remise d'une somme d'argent au bailleur ;
- le cautionnement par une tierce personne.
Une tierce personne se porte garante de la réalisation des obligations du preneur ;
- la garantie bancaire, par exemple, une caution bancaire (= assurance de remboursement), dépôt sur un compte productif d'intérêts.
Si le preneur préfère ce type de garantie, le bailleur doit accéder à sa demande et dès lors, ne peut exiger une garantie en espèces, même après la conclusion du contrat de bail.

Le preneur est en droit de réclamer le changement vers une garantie bancaire.

Dans cette situation, dès la constitution effective de la garantie bancaire, le bailleur doit restituer au preneur, la garantie remise en espèces.

Le bail n'entre en vigueur qu'à dater de la fourniture de la garantie locative au bailleur.

Le contrat de bail peut prévoir la garantie locative sous forme d'une condition suspensive du contrat.

3. LIMITES LÉGALES

La loi de 2006, article 5, (2), prévoit un montant maximal équivalent à 3 mois de loyer.

Une garantie locative équivalente à 3 mois de loyer additionnés à 3 mois de charges est donc contraire à la loi de 2006 (loi de 1987).

Cette limite maximale vaut pour toutes les formes de garantie locative.



En Belgique, seule la réglementation flamande relative au bail d'habitation, en cas de résidence principale du preneur, a réinstauré le montant maximal de la garantie locative à l'équivalent de 3 mois de loyer concernant les contrats de bail de résidence du preneur conclus à dater du 1er janvier 2019.

4. GARANTIE LOCATIVE ET PAIEMENT DES LOYERS

Le dépôt d'une garantie locative ne dispense pas le preneur de verser tous les loyers et charges jusqu'à l'échéance du bail.

5. EXIGENCE D'UN ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Au cas où le contrat de bail stipule une garantie locative, la loi de 2006, art. 5, (2), alinéa 2, exige l'établissement d'un état des lieux d'entrée écrit et contradictoire.

Cet état des lieux doit être dressé « au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire. » (loi de 1987).

En l'absence de l'établissement d'un état des lieux d'entrée, la garantie locative ne peut pas être utilisée pour le paiement d'éventuelles dégradations de l'habitation louée.

6. DURÉE

Le contrat de bail peut prévoir une durée spécifique de la garantie locative.

Si telle n'est pas la situation, la garantie locative vaut pour toute la durée du bail, y compris les prorogations conventionnelles ou légales.

C'est pourquoi, il est recommandé d'inscrire une clause dans le contrat de bail, dans laquelle la garantie locative n'est restituée au preneur qu'après le départ effectif de celui-ci et l'établissement définitif de tous les décomptes.

7. RESTITUTION EN FIN DE BAIL

Comme évoqué ci-dessus, la libération ou la restitution de la garantie locative est dépendante de la justification de l'exécution de toutes les obligations du preneur qui lui sont imposées par le bail.

En outre, le locataire doit patienter jusqu'à l'établissement final des décomptes (charges, ...).

De son côté, le bailleur qui souhaite retenir la garantie locative, en tout ou en partie, doit argumenter d'une créance envers le preneur.

8. VENTE DE L'HABITATION LOUÉE

Dans la situation de l'habitation louée, le preneur doit réclamer la libération ou la restitution de la garantie locative au bailleur originaire, aussi longtemps que ce bailleur n'a pas transféré la garantie locative à l'acquéreur.

9. AIDE FINANCIÈRE DE L'ETAT LUXEMBOURGEOIS À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE (8)

L'Etat luxembourgeois peut accorder une aide financière à des citoyens qui ne disposent pas des moyens nécessaires afin de financer la garantie locative.

Différentes conditions sont à remplir et respecter afin d'obtenir cette aide financière : conditions d'âge, de résidence, de revenus nets du ménage, de l'habitation louée, de la fourniture de pièces justificatives.

Au préalable, le demandeur doit ouvrir un compte de dépôt auprès d'un établissement de crédit conventionné avec l'Etat Grand-Ducal du Luxembourg.

Le montant de l'aide financière ne peut pas dépasser le montant équivalent à 3 mois de loyers.

De plus, le loyer ne doit en aucun cas, être supérieur à 40 % des revenus nets du ménage.

Le bénéficiaire de l'octroi du financement de la garantie locative doit s'engager à épargner le montant total de la garantie locative sur une période de 3 ans.

10. PROTECTION DU LOCATAIRE ?



En l'absence de l'établissement d'un état des lieux d'entrée alors que le contrat stipule le paiement d'une garantie locative, celle-ci ne peut pas être utilisée pour le paiement d'éventuelles dégradations de l'habitation louée.

Dans ce cas particulier, il s'agit d'une protection du locataire.

(8) Références légales : loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement – Mémorial A, n°16/1979, p.294, dont la loi du 8 novembre 2002- modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement - aide au financement de garanties locatives – Mémorial A, n°127/2002, p.3013 ; loi modifiée du 21 septembre 2006 ; règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14quater-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement – Mémorial A n°881/2019.

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ET RESTITUTION DE L'HABITATION

1. ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Ainsi que nous l'avons déjà expliqué dans le chapitre relatif à la garantie locative, si le contrat de bail stipule une garantie locative, la loi de 2006, art. 5, (2), alinéa 2, exige l'établissement d'un état des lieux d'entrée écrit et contradictoire.

Cet état des lieux doit être dressé « au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire. » (loi de 1987).

Un état des lieux d'entrée n'est donc obligatoire que dans un cas précis. Sachant que dans ce cas, il n'est même pas détaillé.

Car le constat des lieux loués peut résulter d'une clause présente dans le contrat de bail énonçant, par exemple, que ceux-ci sont repris par le preneur en bon état.

2. RESTITUTION DE L'HABITATION



À la fin du bail, le preneur a l'obligation de restituer les lieux loués. Il doit effectuer toutes les démarches dans ce sens. C'est une obligation de résultat.

S'il s'agit d'un bien immobilier, la restitution s'opère le plus souvent par la remise des clés.



En vertu de l'article 1730 du Code civil du G.D.L. : « S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. »

Et en vertu de l'article 1731 du Code civil du G.D.L. : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. »



La loi fédérale belge a connu des modifications en matière de restitution des lieux loués par le preneur, en l'absence d'état des lieux d'entrée.

S'agissant de baux entrés en vigueur avant le 1er janvier 1974, le preneur était présumé avoir reçu les lieux loués en bon état et devait les restituer tels.

La présomption pouvait être renversée par toutes voies de droit, par exemple, l'aveu du preneur, des témoignages.

Ensuite, pour les baux conclus entre le 1er janvier 1974 et le 31 décembre 1983, le preneur était présumé avoir reçu les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient à la fin du bail.

La présomption pouvait être renversée, notamment par la présence d'une clause dans le contrat de bail dans laquelle le preneur reconnaissait avoir reçu le bien en parfait état locatif.



Enfin, en ce qui concerne les baux postérieurs au 31 décembre 1983, conclus à dater du 1er janvier 1984, la présomption est favorable au preneur, et ce, malgré la présence de clause contractuelle dans laquelle le preneur reconnaît le bon état locatif.

S'agissant de baux entrés en vigueur avant le 1er janvier 1974, le preneur était présumé avoir reçu les lieux loués en bon état et devait les restituer tels.

La présomption pouvait être renversée par toutes voies de droit, par exemple, l'aveu du preneur, des témoignages.

Ensuite, pour les baux conclus entre le 1er janvier 1974 et le 31 décembre 1983, le preneur était présumé avoir reçu les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient à la fin du bail.

La présomption pouvait être renversée, notamment par la présence d'une clause dans le contrat de bail dans laquelle le preneur reconnaissait avoir reçu le bien en parfait état locatif.

Enfin, en ce qui concerne les baux postérieurs au 31 décembre 1983, conclus à dater du 1er janvier 1984, la présomption est favorable au preneur, et ce, malgré la présence de clause contractuelle dans laquelle le preneur reconnaît le bon état locatif.

En effet, le bailleur est obligé d'établir un état des lieux d'entrée détaillé contradictoire avec le locataire.

Dans cette situation également, la présomption peut être renversée par toutes voies de droit.

L'article 1731, § 1er, de l'ancien Code civil belge, introduit par la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles, a donc renversé les règles favorables, d'abord, au bailleur, ensuite, au preneur :



S'il n'a pas été fait d'état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

3. PROTECTION DU PRENEUR

En résumé, s'agissant d'un bail à usage d'habitation au G.D.L., un état des lieux d'entrée contradictoire est uniquement obligatoire dans la situation de la constitution d'une garantie locative ;

un état des lieux d'entrée qui ne doit même pas être détaillé ;

en cas d'absence d'état des lieux d'entrée, c'est le bailleur qui bénéficie d'une présomption favorable.

Il est clair que la loi de 2006 privilégie nettement les intérêts du bailleur et du propriétaire.

DURÉE

1. BAIL ÉCRIT

Le bail écrit peut être conclu à durée déterminée ou à durée indéterminée.

La durée déterminée est fixée par les parties.

La loi de 2006 n'a pas fixé de durée minimale.



Les baux d'une durée supérieure à 9 ans sont valides entre preneurs et bailleurs.

Mais pour ce faire, ces baux doivent être transcrits au Bureau des hypothèques (= formalité de publicité de certains actes authentiques).

A défaut, la durée de ces baux est réduite à 9 années.

Comme seuls les actes authentiques peuvent y être transcrits, dès lors, ces contrats de bail doivent être obligatoirement établis devant un notaire.

Un contrat de bail à durée déterminée comportant une clause de reconduction automatique pour une période donnée, reste un bail à durée déterminée lors des renouvellements successifs.

En l'absence de précision de durée, le bail écrit d'habitation est censé être fait à durée indéterminée, selon l'article 1758 du Code civil luxembourgeois, modifié par la loi de 2006. Et ni la recherche de la volonté commune des parties ni la preuve contraire ne sont admises.

De même, un contrat de bail à durée déterminée qui ne comprend pas une clause de reconduction automatique ou qui est arrivé à son échéance, devient un contrat à durée indéterminée lorsqu'il fait l'objet de la prorogation légale prévue par la loi.

Les conditions du contrat restent identiques.

Selon l'article 12, (1) de la loi de 2006, en l'absence d'un écrit, le bail verbal « est présumé conclu à durée indéterminée. »

Les parties peuvent également prévoir une prorogation tacite du contrat fixant une durée minimale.

Le contrat de bail peut alors être résilié uniquement à l'arrivée du nouveau terme, en respectant un délai de 3 mois ou celui fixé dans le bail, qui ne peut être inférieur à 3 mois.

2. BAIL ORAL

Le bail verbal est uniquement un bail à durée indéterminée.



PROROGATION LÉGALE

Qu'advient-il d'un bail qui se termine ?

1. PRINCIPE : PROROGATION LÉGALE AUTOMATIQUE DE TOUT BAIL (LOI DE 1955)

1.1. Prorogation légale automatique

La loi de 2006, article 12, prévoit que tout contrat de bail d'habitation qui vient à cesser pour n'importe quelle raison, est en principe automatiquement prorogé pour une durée indéterminée.

Car un bail à durée déterminée ne prend pas automatiquement fin au terme convenu ou à l'échéance du délai de congé décidé par le bailleur et le preneur.

Les conditions du contrat restent identiques.

La prorogation étant automatique, le preneur n'a pas à la solliciter en justice.

Par contre, le preneur peut renoncer à bénéficier de cette protection légale automatique, par exemple dans le cas où il résilie le bail qui vient à échéance.

1.2. Bénéficiaires de la prorogation automatique

Si le législateur luxembourgeois prévoit la prorogation automatique du bail d'habitation en faveur du preneur, il a également pensé à protéger des « proches » du locataire, à les faire bénéficier de la prorogation dans deux situations particulières :

- le décès du preneur
- l'abandon du domicile par le locataire (voir chapitre sur le décès du preneur)

1.3. Exceptions à la prorogation automatique du bail

Nous nous limitons à deux situations.

1.3.1 Le bailleur est en droit de s'opposer à la prorogation légale dans les trois hypothèses suivantes :

- lorsque le bailleur a besoin de l'habitation destinée à son occupation ou celle d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus ;
- si le bailleur établit d'autres motifs graves et légitimes ;
- lorsque le preneur ne remplit pas ses obligations, le bailleur peut faire résilier le bail avant son échéance.

 Au cas où le preneur est en désaccord avec le bailleur, le bail ne cesse pas de plein droit, le bailleur doit saisir le tribunal afin de demander au juge la résiliation du bail.

1.3.2 la sous-location

Il a été jugé qu'un contrat de sous-location n'est pas prorogé automatiquement lorsque le bail principal est résilié. Le sous-locataire devient alors un occupant sans titre et ni droit. Mais il peut bénéficier, le cas échéant, d'un sursis à l'expulsion.

1.4. Protection du locataire ?

Il s'agit d'une protection importante accordée au locataire, qui ne concerne que les baux d'habitation.

En effet, la loi va-au-delà de la volonté d'une ou des parties, la loi de 2006 leur imposant de demeurer dans une relation contractuelle au-delà du terme du contrat, et à durée indéterminée, sauf les exceptions spécifiquement prévues par cette loi.

2. PROROGATION TACITE

L'article 1759 du Code civil du GD.L. prévoit un cas de prorogation tacite :

“ Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

RÉSILIATION

Les réglementations régionales relatives au bail d'habitation emploient davantage le terme « congé » que celui de « résiliation ».

1. LA RÉSILIATION RÉGULIÈRE

La résiliation est l'acte juridique par lequel l'une des parties met unilatéralement fin au contrat.

La loi de 2006 protège le locataire, en prévoyant que le contrat de bail est prorogé à son profit, **excepté** lorsque :

a) le bailleur informe avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou un allié jusqu'au troisième degré inclusivement.

La loi de 2006 a étendu le besoin personnel du bailleur à tous les membres de la famille jusqu'au 3ème degré inclusivement, alors qu'auparavant la limite était au 2ème degré inclus ;

b) le bailleur établit des motifs graves et légitimes.

La loi de 2006, article 12, §2, point b. concerne la résiliation pour faute dans le chef du preneur ;

c) le preneur ne remplit pas ses obligations.

En Belgique, les auteurs francophones en droit du bail emploient de préférence, le terme "résolution".

Dans chacune des hypothèses visées ci-dessus, le bailleur doit respecter certaines conditions.

La résiliation du contrat de bail diffère en fonction du choix de la durée déterminée ou indéterminée.

1.1. Distinction entre contrats de bail à durée déterminée et indéterminée

1.1.1 Le congé dans le cadre du contrat de bail à durée déterminée

La loi de 2006 contient une exception à l'article 1737 du Code civil - droit commun – (« Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé »).

Lorsque le bail est à durée déterminée, le preneur doit respecter l'échéance du bail.

Il est fréquent que le bail écrit détermine un délai de congé auquel le preneur doit se conformer.

En cas d'absence de notification de congé dans le contrat de bail, le locataire doit observer un délai de congé d'une durée minimale de 3 mois avant le terme du contrat d'habitation.

A défaut du respect de ce délai de congé par le locataire, le bail est prorogé automatiquement conformément aux dispositions relatives au bail d'habitation.

Si le preneur doit en principe respecter le terme fixé dans le contrat de bail, et le cas échéant, le délai de congé fixé, le bailleur, quant à lui, doit pouvoir justifier une des conditions énumérées à l'article 12, (2) de la loi de 2006 ainsi que respecter les délais de congé imposés par cette même loi de 2006.

Si le preneur ne respecte pas le terme fixé dans le contrat, il risque de devoir payer l'intégralité des loyers à échoir jusqu'au terme fixé dans le contrat.

Le bailleur a le choix entre :

- accepter la résiliation et demander l'indemnité prévue par l'article 1760 du Code civil ;
- refuser la résiliation et demander l'exécution forcée du contrat de bail en justice.

 Attention à l'abus de droit que pourrait commettre le bailleur en exigeant l'exécution forcée du contrat de bail, par exemple en opposant un refus systématique et arbitraire à l'égard de potentiels nouveaux locataires.

Il a été jugé :

- le preneur n'exécute pas une de ses obligations du contrat de bail dans le cas où il n'observe pas l'échéance convenue et cesse de payer les loyers. Le bailleur est alors en droit de demander l'exécution forcée du contrat en sollicitant le paiement des loyers échus, si possible, ou la résiliation du contrat aux torts du locataire avec dommages et intérêts ;

- en optant pour l'exécution forcée du contrat, le bailleur peut se rendre coupable d'un abus de droit, lorsqu'il agit dans son seul intérêt en vue de retirer un avantage disproportionné par rapport aux troubles subis par le cocontractant, par exemple, si le preneur ne peut plus faire face à ses obligations. Le refus systématique émanant du bailleur, de toute proposition alternative et raisonnable ou l'absence totale d'initiative de sa part peuvent ainsi constituer un abus de droit ; (9)

- si le preneur peut prouver que les lieux ont été reloués avant l'échéance du bail, il n'est pas condamné à payer les loyers échus. (10)

De son côté, si le locataire n'accepte pas le congé du bailleur, en se maintenant dans l'habitation louée, le bail est prorogé en attendant que le bailleur saisisse le tribunal afin de demander la résolution du bail aux torts du preneur, et que le juge prononce la résolution aux torts du locataire.

Si le juge rejette la résiliation, la bail se poursuit.

Il est donc interdit au bailleur d'expulser lui-même le locataire. Cet acte, qui constitue une voie de fait, est illégal.

(9) T.A. Lux., 14ème ch., 8 mai 2012, jugement n°92/2012.

(10) J.P. Lux., 17 octobre 2011, jugement n°3844/11.

Les hypothèses du décès du preneur et la vente de l'habitation louées sont analysées dans deux chapitres distincts.

1.1.2. Le congé dans le cadre du contrat de bail à durée indéterminée

En vertu de l'article 1736, alinéas 1er et 2 du Code civil grand-ducal modifié par les lois du 21 septembre 2006 et du 3 février 2018 :

“ Si le bail a été fait sans écrit ou si le contrat est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de 3 mois, sauf clause contraire dans le contrat écrit prévoyant un délai supérieur à 3 mois.

A l'exception de la clause contraire, il faut ajouter, sauf en cas de résiliation pour « besoin personnel », où l'article 12 de la loi de 2006 impose un délai de congé de 6 mois.

Le locataire est en droit de donner congé sans avoir à invoquer un quelconque motif. Il doit toutefois respecter les délais en la matière.

Dans la situation d'un bail d'habitation à durée indéterminée, le preneur peut donner congé à tout moment, moyennant le respect du congé stipulé dans le contrat ou celui de 3 mois, imposé par l'article 1736 du Code civil grand-ducal.

Il est légal de prévoir une durée de congé supérieure à 3 mois. Mais une durée plus courte sera sans effet.

Le propriétaire-bailleur peut aussi résilier le contrat de bail à durée indéterminée à tout moment, moyennant le respect du délai de congé de 6 mois et qu'une des conditions énumérées à l'article 12 (2) de la loi de 2006 soit donnée et remplie.

1.2. Les motifs de congé

1.2.1. Le besoin personnel du bailleur

1.2.1.1. Définition du besoin personnel

En vertu de l'article 12, paragraphe (2) a, de la loi de 2006, le bailleur est en droit d'invoquer la résiliation du bail lorsque

“ le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou de les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ; ...

a) La **notion d'occupation** va au-delà de l'habitation. L'occupation s'étend également à des fins professionnelles, telles un cabinet médical, une étude de notaire ou autre. Cette notion d'occupation élargie provient de la loi de 1987.

Le congé pour besoin personnel ne peut être donné que si, au moment de l'invoquer ou dans un futur proche, le bailleur ou les personnes au profit desquelles il est en droit de l'invoquer, sont dépourvus de lieux adaptés à leur situation familiale ou sociale.

L'occupation doit avoir lieu dans les 3 mois qui suivent le départ du preneur de l'habitation louée.

La loi ne fixe pas de durée minimale de l'occupation.

De même qu'il n'est pas requis que l'occupation soit continue et ininterrompue.

Le bailleur dispose du droit de choisir l'habitation qui lui convient, même s'il est propriétaire d'un autre appartement dans le même immeuble de plus haut standing.

b) **Cas des sociétés**

Le besoin personnel peut aussi être invoqué par une société commerciale, si celle-ci est le bailleur qui a donné en location l'immeuble en question.

Toutefois, cette société doit prouver que cet immeuble est adapté à sa situation professionnelle, est indispensable à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services, soit au moment de l'invocation, soit dans un futur proche.



L'usage professionnel pour une société, au sein de laquelle une personne exerce son activité professionnelle peut-il être invoqué comme besoin personnel ?

Ou le besoin personnel du bailleur peut-il être invoqué dans le chef d'un de ses enfants, qui veut occuper les lieux loués par la société dont il est l'administrateur-délégué ?

La loi n'est pas claire à ce sujet.

En outre, parmi les décisions judiciaires à ce sujet, nous en relevons une positive et une négative prises au sein du même tribunal d'arrondissement statuant en appel.

L'incertitude juridique demeure donc à l'heure actuelle.

1.2.1.2. Autres personnes bénéficiaires pour lesquelles le besoin personnel peut être invoqué

En vertu de l'article 12, paragraphe (2) a, de la loi de 2006, le bailleur est en droit d'invoquer la résiliation du bail lorsque le bailleur est en droit d'invoquer le besoin personnel à son profit ou pour un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement.

La loi de 2006 a étendu les membres de la famille jusqu'au 3ème degré inclusivement, alors qu'auparavant, la limite était le 2ème degré.

Il s'agit des personnes suivantes :

- Le conjoint du bailleur ;
- ses enfants, petits-enfants et ceux de son conjoint ;
- ses parents et grands-parents et ceux de son conjoint ;
- ses frères et sœurs et ceux de son conjoint ;
- ses neveux, nièces, oncles, tantes et ceux de son conjoint.

Le partenaire ayant fait une déclaration de partenariat (« PACS ») avec le bailleur ne figure pas parmi les personnes reprises ci-dessus.

L'allié est un membre de la famille du conjoint.

Une personne morale de même que l'Etat luxembourgeois disposent du droit d'invoquer le besoin personnel.

1.2.1.3. Preuve du bien personnel

a) Le bailleur est une personne physique

Le bailleur personne privée, n'a pas à prouver le besoin personnel.

Il n'a qu'à le déclarer, il est cru sur parole.

La jurisprudence du Grand-Duché du Luxembourg abonde en faveur du bailleur.

Si le locataire est en droit de contester le bien-fondé du besoin personnel, il doit en apporter la preuve.

Cette faculté de contestation n'est pas expressément prévue par la loi de 2006.

b) Le bailleur est une personne morale

Contrairement au bailleur personne privée, la personne morale doit fournir la preuve.

Une attestation sur l'honneur est insuffisante.

1.2.1.4. Le congé : durée, point de départ du congé et effet d'un congé donné prématurément

a) Durée du congé

La loi de 2006 a porté la durée du congé devant être respectée par le bailleur pour cause de besoin personnel à 6 mois.

Ce qui déroge expressément à l'article 1736 du Code civil (délai minimal de 3 mois pour un bail d'habitation, sauf clause contraire prévoyant un délai supérieur).

Le délai de 6 mois est un délai minimal.

Le bailleur et le preneur peuvent prévoir un délai plus long à respecter.

Par contre, un délai prévu plus court est considéré comme nul et sans effet.

Et la sanction sera la nullité du congé.

b) Point de départ du congé et effet d'un congé donné prématurément

La loi de 2006 est muette à ce sujet.

Toutefois, dans le cadre d'un bail à durée déterminée, le point de départ se situe nécessairement 6 mois avant la date d'expiration du bail, à savoir par rapport à la date de durée du bail à respecter.

Un congé donné plus de 6 mois avant l'échéance du bail n'est pas nul mais la résiliation ne deviendra effective qu'au terme prévu dans le contrat de bail.

1.2.1.5. Formalités à respecter dans le cadre de la résiliation du bail pour besoin personnel du bailleur

Pour cette cause spécifique, la loi de 2006 impose des formalités plus strictes qu'en cas de congé pour d'autres motifs.

Le législateur impose une procédure et des délais de congé spécifiques à respecter, sous peine de nullité, par le bailleur.

L'article 12, (3), de la loi de 2006 cite les différentes formalités cumulatives à respecter:

1° Le congé doit être donné par un écrit.

Même si le bail est verbal, le bailleur ne peut donner congé oralement.

2° Sous peine de nullité, le bailleur doit mentionner dans le courrier, le texte de l'article 12 (3) de la loi de 2006 :

“ Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au (2), point a. {besoin personnel} est de six mois.

La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation de délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au

“ locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voies de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit de titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

C'est la seule formalité qui, en cas de son défaut d'observation, est sanctionnée par la nullité du congé ;

3° Le courrier de résiliation écrit doit être expédié par voie recommandée avec accusé de réception.

Si la lettre de congé est un courrier simple ou un recommandé sans accusé de réception, il appartient au bailleur de prouver la réalité de l'envoi du courrier du congé et la date à laquelle celui-ci est parvenu chez le preneur ;

4° Le courrier de congé doit être motivé.

Si, légalement, le bailleur doit prouver le besoin personnel, dans la réalité, il est cru sur parole. Toutefois, son affirmation de besoin personnel peut être contredite par des éléments mis en cause.

La loi de 2006 ne prévoit pas expressément de sanction en cas d'absence ou de défaut de motivation.

Dès lors, il n'y a pas de sanction de nullité du congé.

La seule sanction de nullité du congé applicable est l'absence de mention du texte légal de l'article 12 (3) de la loi de 2006.

Il est considéré comme suffisant que le bailleur mentionne dans sa requête les causes du besoin personnel allégué, afin de permettre au juge et au preneur d'apprécier le bien-fondé de la raison invoquée ainsi qu'un contrôle a posteriori de celle-ci.

De surcroît, le bailleur dispose du droit de choisir l'habitation qui lui convient et ce, même s'il possède plusieurs immeubles dans lesquels sont situés des logements de plus haut standing.

5° Pièces à joindre

Si le bailleur désire éviter tout problème de preuve, il lui sera utile de joindre à la lettre de congé, les documents afférents au besoin personnel. Mais il ne s'agit que d'une possibilité prévue par la loi de 2006 car le texte légal ne prévoit que « le cas échéant ».

Ainsi, la lettre non accompagnée de pièces est considérée comme valide s'il n'y a pas d'éléments de nature à mettre en doute le besoin personnel invoqué par le bailleur.

1.2.1.6. Respect du bail à durée déterminée par l'acquéreur

Selon la jurisprudence actuelle, un contrat de bail d'habitation à durée déterminée peut être résilié avant son échéance prévue, par le nouveau propriétaire, qui allègue le besoin personnel, moyennant le respect des conditions de l'article 12, paragraphe (6) de la loi de 2006.

Pour ce faire, l'acquéreur doit impérativement adresser au preneur une lettre de congé d'une durée minimale de 6 mois par voie recommandée endéans les 3 mois depuis l'acquisition du logement.

 Ce n'est pas nécessairement la date de l'acte de vente si le vendeur et l'acquéreur ont convenu d'une date de transfert de propriété postérieure à celle de l'acte de la vente.

1.2.1.7. Contestation sur les congés pour besoin personnel et prorogation du délai de congé

a) **Le preneur est en droit de contester le congé pour besoin personnel invoqué par le bailleur.**

Toute contestation relative à ce motif de congé est soumise à des règles de procédure spécifiques, prévues par l'article 12 paragraphe (3) de la loi de 2006.

b) **Conditions de la prorogation**

Tout preneur désireux de bénéficier d'une prorogation du délai de congé, doit introduire sa demande en justice, sous peine de forclusion, dans un délai de 3 mois (donc durant la première moitié du congé), à partir de la réception de la lettre de préavis.

Passé le délai de 3 mois, le locataire n'est plus en droit de solliciter une prolongation du délai de résiliation.

Cette demande doit être faite au juge de paix et non au bailleur.

Les parties, preneur et bailleur, sont convoquées dans les 2 mois de la demande.

Le juge de paix vérifie si la demande est contestable ou contestée par la partie adverse.

Si tel n'est pas le cas, le magistrat accorde une prorogation du délai au preneur pour autant que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de 6 mois, par dépôts de pièces ou de justificatifs, soit qu'il est en train de construire ou de transformer une habitation lui appartenant, soit qu'il a loué un logement en construction ou en transformation, soit qu'il a effectué des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement.

La prorogation du délai ne peut en aucun cas dépasser de 12 mois la date d'expiration du délai initial de 6 mois. Ce qui signifie que la date limite est de 18 mois après le congé donné par le bailleur, soit 6 + 12.

Dans la situation d'une prolongation de délai de résiliation, toutes les clauses du bail (légal) restent applicables.

En cas de pluralité de preneurs, si l'un des locataires accepte le congé pour motif de besoin personnel, les autres locataires sont en droit de demander la prolongation du délai de résiliation.

Une seule demande de prolongation est possible.

Si la demande de prolongation est rejetée par le juge et que le locataire refuse de quitter l'habitation louée, le bailleur disposera déjà d'un titre exécutoire autorisant le déguerpissement forcé de ce premier.

Dans cette hypothèse, la loi de 2006 n'exclut pas une demande en sursis à déguerpissement mais le déguerpissement du logement par le preneur doit impérativement avoir lieu au plus tard 15 mois après la date d'envoi du courrier de congé du bail.

c) Titre exécutoire et absence de voie de recours

Qu'il s'agisse de la décision accordant ou refusant la prolongation du délai et/ou de la décision autorisant le déguerpissement forcé du preneur, ces décisions judiciaires ne sont pas susceptibles d'opposition ni d'appel.

Le preneur ne pourra pas non plus solliciter un sursis à l'exécution du jugement de déguerpissement.

d) Spécificités du besoin personnel de l'acquéreur de l'habitation louée

Dans cette hypothèse, la loi de 2006 prévoit un délai de déguerpissement plus limité. Le déguerpissement doit prendre effet au plus tard 12 mois, en lieu et place de 18 mois, après la date d'envoi de la lettre de congé du bail d'habitation.

1.2.1.8. Dommages et intérêts dans l'hypothèse de l'absence d'occupation par le bailleur

Le preneur a droit de solliciter des dommages et intérêts :

- si, dans les 3 mois qui suivent le départ du locataire, le bailleur n'occupe pas les lieux, même si le besoin personnel allégué a disparu, sans que le bailleur ait pu le prévoir ;
- le motif invoqué par le bailleur est trompeur, pour éviter la prolongation légale du bail. Dans ce cas, le locataire peut prétendre à des dommages et intérêts égaux ou supérieurs à une année de loyers.

Il appartient au preneur, soit d'établir l'étendue du préjudice duquel il sollicite réparation (qui inclut le dommage moral), soit de prouver le caractère trompeur du motif du congé de la part du bailleur.

Par contre, des dommages et intérêts ne sont pas dus :

- si le locataire a accepté la résiliation du bail ;
- si le défaut d'occupation est dû à un cas de force majeure.

L'action en dommages et intérêts doit être portée devant la justice de paix si la demande est inférieure à 10 000 euros.

Si la demande est supérieure à 10 000 euros, c'est le Tribunal d'arrondissement qui est compétent.

1.2.1.9. Protection du preneur ?

Si la loi de 2006 impose des conditions plus strictes que pour les autres motifs de congé, il est clair que les conditions et modalités relatives au congé donné au motif d'« occupation » dans les trois régions belges, sont plus favorables au preneur, qu'il s'agisse, par exemple, dans l'ordonnance, du bail d'une durée de 9 ans ou du bail d'une durée minimale de 6 mois et d'une durée maximale de 3 ans.

1.2.2. Motifs graves et légitimes

a) **La loi de 2006 ne fixe pas la liste des motifs graves et légitimes à établir par le bailleur.**

Toutefois, le transfert de propriété de l'habitation ne vaut pas motif grave et légitime.

A l'opposé du congé pour besoin personnel, la lettre de résiliation ne doit pas mentionner un quelconque texte de loi et ce type de résiliation n'est lié à aucune forme, il n'y a pas même l'obligation d'un écrit.

Le juge apprécie au cas par cas s'il s'agit de raisons sérieuses invoquées par le bailleur de nature à justifier la rupture du bail, il ne peut pas prendre en compte les intérêts respectifs des parties.

 Le preneur ne peut, alléguer, lui, de motifs graves et légitimes.

Il a été jugé comme motifs graves et légitimes

- travaux de rénovation et de transformation importants à effectuer étant incompatibles avec le maintien du locataire dans le bien loué, tels que le remplacement et la modernisation d'éléments d'équipement et de d'installations.
Si le bailleur désire occuper l'habitation louée après les travaux, le délai de 3 mois pour l'occupation du bien, est suspendu ;
- travaux de démolition d'un immeuble.
La loi de 2006 ne détermine ni la nature des travaux ni la durée maximale de ceux-ci ;

- occupation par des personnes autres que celles autorisées pour lesquelles le bailleur est en droit d'invoquer le besoin personnel.
Il s'agit du besoin pour le bailleur de loger une personne qui lui accorde une aide nécessaire, par exemple, un garde-malade ;
- motif allégué par l'Etat Luxembourgeois d'accueillir et d'héberger temporairement des travailleurs étrangers.

Par contre, il a été jugé qu'il incombe au bailleur de prouver que la détérioration de son état psychique et physique est due à la suite de nuisances sonores occasionnées par le preneur qui habite un bien loué situé à l'étage au-dessus du logement.

b) Délais de congé à respecter par le bailleur

Dans l'hypothèse de motifs graves et légitimes, le bailleur doit respecter certains délais :

- soit à l'échéance du bail, lorsque celui-ci est à durée déterminée, moyennant un congé d'une durée minimale de 3 mois ;
- soit, lorsque le bail est à durée indéterminée, un congé d'une durée minimale de 3 mois

Lorsque le bail prévoit un congé supérieur à la durée de 3 mois, c'est ce congé qui doit être respecté.



Rappelons qu'une clause du contrat de bail fixant un congé d'une durée inférieure au délai légal de 3 mois est nulle.

c) Protection du preneur ?

Dans la situation de congé donné par le bailleur pour motifs graves et légitimes, non seulement la loi luxembourgeoise mais également la jurisprudence luxembourgeoise favorisent nettement le bailleur.

S'il s'agit de travaux, il est évident que les conditions et les modalités relatives au congé donné au motif de « travaux », dans les trois régions belges, sont plus favorables au preneur.

1.2.3. Le locataire ne remplit pas ses obligations

1.2.3.1. Si le preneur est en défaut de remplir ses obligations, il commet un ou des manquements contractuels.

La loi accorde au bailleur deux possibilités pour résilier le bail.



a) Lettre de résiliation par le bailleur

Le bailleur peut directement adresser un courrier de résiliation du bail.
Il peut le faire sans respecter un délai de congé.

Mais si le preneur ne quitte pas l'habitation louée, le bailleur doit saisir le juge de paix pour demander et obtenir une résolution judiciaire du contrat de bail.

Le bailleur peut tenter cette procédure afin de gagner du temps et d'éviter des frais.

Le bailleur peut également procéder à une résiliation du bail en respectant soit le contrat de bail à durée déterminée, soit en donnant un congé selon l'usage des lieux (en principe 3 mois) s'il s'agit d'un bail à durée indéterminée.

Au cas où le locataire ne remplit pas ses obligations, c'est une cause de non-prorogation du bail.

Si le preneur ne quitte pas le bien loué, le bailleur doit saisir le juge de paix pour obtenir une résolution judiciaire du bail. Il ne peut faire justice lui-même, à savoir par exemple, expulser le locataire « manu-militari » ou changer la serrure du logement afin d'empêcher le locataire de rentrer dans l'habitation louée.

b) Résolution judiciaire

Le bailleur peut solliciter auprès du juge de paix de mettre fin au bail avec effet immédiat afin d'éviter de respecter un congé ou d'attendre la prochaine échéance du bail d'habitation.

Dans ce cas, le bailleur doit saisir par requête le juge de paix du lieu où est situé le bien loué.

Il lui appartient de prouver la ou les fautes contractuelles du locataire.

C'est le pouvoir du juge de paix d'apprécier, au cas par cas, selon les circonstances si le ou les manquements du locataire sont suffisamment graves pour justifier et accepter une résolution du bail.

Quelques manquements reconnus par la jurisprudence :

- le paiement irrégulier des loyers ou le non-paiement de ceux-ci. La jurisprudence admet la résolution judiciaire dans certaines situations, pour un seul non-paiement de loyer ou un seul retard de paiement ;
- le non-paiement répété des avances sur les frais et charges ;
- le défaut de fournir la garantie locative ;
- le fait de ne pas prendre soin du bien loué en « en bon père de famille » ;
- l'utilisation des lieux loués contraire à sa destination.

1.2.3.2. Indemnisation du bailleur

Dans l'hypothèse de résolution du bail, le juge de paix peut condamner le preneur à deux sortes d'indemnisation :

- les loyers et avances sur les frais durant le temps nécessaire à la relocation.
C'est le juge qui apprécie la durée de cette période.
En effet, un bailleur pourrait prétendre ne pas trouver de locataire afin d'obtenir d'avantage d'argent.

Ce refus pourrait être considéré comme abusif si un ou des candidats-locataires solvables et sérieux sont refusés par le bailleur.

- des dommages et intérêts. Pour ce faire, le bailleur doit établir le préjudice subi.

2. FIN DE BAIL À L'INITIATIVE DU PRENEUR

2.1. Résiliation avec congé donné par le locataire

2.1.1. Contrat de bail à durée déterminée

Le preneur n'a pas à invoquer un motif quelconque mais il doit respecter l'échéance du bail et le délai de congé prévu dans celui-ci.

Si le bail ne prévoit pas de délai de congé, le locataire doit respecter un congé d'une durée de 3 mois.

A défaut de respecter le délai de congé prévu, le bail est prorogé automatiquement conformément à la loi.

Et en cas de non-respect de l'échéance convenue, s'il ne prouve pas que le bien loué a été reloué avant cette échéance, il sera condamné à payer au bailleur les loyers jusqu'à l'échéance du bail.

2.1.2. Contrat de bail à durée indéterminée

a) **Le preneur doit respecter un délai de 3 mois selon l'usage des lieux sauf si les parties ont convenu d'une durée différente de congé dans le contrat de bail.**

Cette durée est valide si elle est plus longue que celle prévue dans le contrat.

Par contre, une durée plus courte que celle prévue par l'usage des lieux est sans effet.

b) Indemnité de relocation

En vertu de l'article 1760 du Code civil, au cas où le preneur ne respecte pas le congé, il est redevable au bailleur du « prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation ».

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'un bail d'habitation, la jurisprudence limite généralement la durée de cette indemnité de relocation à 3 mois de loyers hors charges.

c) Indemnité d'indisponibilité

Au-delà de la durée de l'indemnité de relocation, il est possible que le bien ne puisse pas être remis en location en raison de l'état des lieux loués par l'ex-locataire.

Lorsque le bailleur doit procéder ou faire procéder à la remise en état ou aux réparations nécessaires, en principe à charge du preneur, mais non réalisés par ce dernier, la jurisprudence permet au juge d'allouer au bailleur une indemnité d'indisponibilité, en plus de l'indemnité de relocation.

Car cette indemnité d'indisponibilité n'est pas prévue par la loi de 2006.

En plus de l'indemnité de relocation, cette indemnité est censée couvrir les préjudices subis par le bailleur, parce qu'il ne peut pas relouer son bien et dès lors, percevoir des loyers.

d) Dommages-intérêts

Outre les deux indemnités visées ci-dessus, le bailleur est en droit de réclamer au preneur des dommages-intérêts pour tout autre préjudice subi par lui.

2.1.3. Clause diplomatique

La « clause diplomatique » régulièrement prévue dans les contrats de bail à durée déterminée, offre la possibilité au locataire de donner congé, à tout moment, moyennant le délai inscrit dans le bail, lorsque pour des raisons professionnelles, il est empêché de poursuivre l'occupation de l'habitation, par exemple, en cas de mutation à l'étranger.

2.1.4. Résiliation de commun accord

Une fin de bail à l'amiable est légalement possible entre bailleur et preneur.

Le droit grand-ducal luxembourgeois n'impose ni un document spécifique ni un délai de congé.

Il appartient aux parties de s'accorder sur les termes de la fin du bail à l'amiable.

Évidemment, par prudence, un accord écrit au contenu clair et précis est fortement conseillé.

3. RÉSOLUTION JUDICIAIRE POUR FAUTE DU BAILLEUR

Lorsque le bailleur ne remplit pas ses obligations, le preneur est en droit de solliciter la résolution judiciaire, sans conditions de délai, de congé ou de respect de l'échéance du bail.

Cependant, la résolution du bail aux torts du bailleur n'est effective qu'avec la décision rendue en justice. Jusqu'à cette décision, le locataire reste tenu par son contrat.

ENREGISTREMENT

Qu'il s'agisse de l'obligation d'enregistrement des actes de bail, de sous-location et de cession de bail, du coût des droits de l'enregistrement ainsi que de la qualité de la personne à qui incombe la formalité de l'enregistrement, les règles du Grand-Duché luxembourgeois diffèrent de celles de la Belgique.

1. EFFETS DE L'ENREGISTREMENT DU BAIL D'HABITATION ET SUPPRESSION DE L'OBLIGATION DE L'ENREGISTREMENT

L'enregistrement des baux (auprès de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA du Grand-Duché) a une double fonction :

fonction fiscale : la formalité de l'enregistrement donne lieu à la perception d'un impôt dénommé droit d'enregistrement ;

fonction civile : l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit sous seing privé lui confère date certaine, et rend cet acte ou cet écrit sous seing privé (= sans la présence d'un officier public tel un notaire) opposable aux tiers à partir de la date de cette formalité accomplie.



Un bail verbal ne peut, par définition, être enregistré.

Au Grand-Duché du Luxembourg, comme en Belgique, l'enregistrement du contrat de bail d'habitation conclu sous seing privé, confère une date certaine au contrat de bail et le rend opposable aux tiers à partir de cette date.

L'acquéreur est tenu de respecter le contrat de bail conclu sous seing privé antérieurement avec l'ancien propriétaire ou bailleur. Il ne peut le nier ni agir comme s'il n'existait pas.

(Les héritiers ne sont pas considérés comme des tiers).

Au contraire de la Belgique, depuis le 1er janvier 2017, il n'est plus obligatoire d'enregistrer les contrats de baux auprès de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA au G.D .L., qu'ils soient à usage d'habitation ou commercial ou encore professionnel.

Qu'il s'agisse de contrats de baux résidentiels, commerciaux ou professionnels, ayant constaté l'ignorance du grand public au sujet de l'enregistrement des baux écrits et de ses démarches, la difficulté de compréhension, le peu d'intérêt des agents immobiliers à en parler, sans oublier le coût, le législateur grand-ducal a supprimé cette exigence par la loi du 23 décembre 2016 portant la mise en œuvre de la réforme fiscale de 2017 (Mémorial A n°274 du 27 décembre 2016).

Comme en Belgique, le mobile réel n'est-il pas plutôt l'importante résistance à l'enregistrement des baux, aussi bien de la part des professionnels de la location que de celle de propriétaires et bailleurs, personnes privées et morales ?

Si l'obligation d'enregistrer le contrat de bail n'existe plus et si celui-ci n'est pas enregistré, il n'est donc pas opposable à l'acquéreur. Qu'en est-il donc de la reconnaissance d'un bail affecté à l'habitation du preneur par l'acquéreur ?

La loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, en vertu de son article 12, point (5), prévoit expressément la protection du preneur face à l'acquéreur :

“ Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un logement loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail n'a pas date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui avait été mis en possession des lieux avant cette date, à moins que l'une des conditions définies au point (2) ne soit réalisée.

Le texte de la loi de 2006, article 12,(5) reprend les règles de l'article 15 de la loi de 1987. Cet article 12,(5) ajoute dans les conditions définies au (2), l'élargissement au parent ou à l'allié jusqu'au troisième degré et la situation du locataire ne remplissant pas ses obligations.

Ainsi, contrairement à ce que prévoit le Code civil du G.D.L., la loi de 2006 rend le bail d'habitation opposable à l'acquéreur si celui-ci désire expulser le locataire. L'acquéreur ne pourra pas « donner le congé » au locataire du fait de l'absence d'enregistrement du bail mais devra invoquer l'une des causes légales ou conventionnelles de résiliation du bail.

 En Belgique, seul le décret flamand, en son article 38, dissocie l'enregistrement du contrat de bail de la protection du preneur à l'égard de l'acquéreur lors du transfert de sa résidence principale, même si le contrat de bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

L'acquéreur est subrogé à tous les droits et obligations du bailleur.

 Le décret flamand est seulement applicable aux contrats de bail d'habitation conclus à dater du 1er janvier 2019.

2. PROCÉDURE ET CALCUL DES DROITS D'ENREGISTREMENT

2.1. Procédure d'enregistrement

L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines se fait remettre un exemplaire original du contrat de bail et l'inscrit dans un registre.

Le délai de la formalité de l'enregistrement au Grand-Duché luxembourgeois est de 3 mois à dater de la signature du contrat de bail, et non de 2 mois, comme en Belgique.

2.2. Calcul des droits d'enregistrement

L'enregistrement du contrat de bail donne lieu à la perception d'un droit (d'enregistrement) proportionnel de 0,6 % calculé sur le montant des loyers cumulés pendant toute la durée du bail.

 Un bail conclu pour une durée de 3/6/9 ans, le droit d'enregistrement est calculé sur la durée maximale des 9 ans (= 108 mois) ;
un bail de 3 ans prévoyant une tacite reconduction d'année en année, le droit d'enregistrement est calculé sur 3 + 1 = 4 ans.



Si le bail est à durée indéterminée, le droit d'enregistrement est calculé sur une durée de 20 ans.



En cas de cession de bail, le droit d'enregistrement est calculé sur le loyer des années restant encore à courir jusqu'au terme du contrat de bail.



Rappelons qu'en Belgique, à l'époque de la perception d'un droit d'enregistrement d'un bail affecté au logement d'un ménage (une personne ou une famille), celui-ci proportionnel était de 0, 2 % du montant cumulé des loyers et des charges pour toute la durée du bail, auquel était ajouté 10 % du montant du loyer, représentant les charges estimées dans le contrat de bail.

Si le bail était à durée indéterminée, le droit d'enregistrement était calculé sur une période de 10 ans.

Afin d'augmenter le nombre de contrats de baux d'habitation enregistrés, le législateur belge, au fur et à mesure des années, a diminué le montant des droits d'enregistrement à percevoir, pour finir, par le rendre gratuit, lorsque le contrat de bail d'habitation est enregistré dans les 2 mois, à dater de sa signature par les parties, preneurs et bailleurs.

3. QUI EST REDEVABLE DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Ni le Code civil grand-ducal luxembourgeois ni la loi du 21 septembre 2006 ne le prévoient.

Le contrat de bail peut régler la question visée ci-dessus.

Toutefois, en principe, cette charge incombe au preneur.

Conformément aux dispositions du code fiscal grand-ducal luxembourgeois en matière de droits d'enregistrement :

“ Les droits des actes civils et judiciaires emportant obligation, libération ou translation de propriété ou d'usufruit de meubles ou d'immeubles, seront supportés par les débiteurs et nouveaux possesseurs ; et ceux de tous les autres actes le seront par les parties auxquelles les actes profiteront, lorsque, dans ces derniers cas, il n'aura pas été stipulé de dispositions contraires dans les actes. (11)

Le législateur du G.D.L. considère communément le locataire comme étant celui auquel profite le bail.

Tandis qu'en Belgique, les règles régionales du bail d'habitation affecté à la résidence principale du preneur, imposent au bailleur d'enregistrer le contrat de bail.

Le législateur du G.D.L. a choisi de rendre les contrats de bail à usage d'habitation conclus sous seing privé qui n'ont pas été enregistrés, opposables à l'acquéreur.

Ainsi, la loi de 2006 accorde la protection au preneur détenteur d'un bail à usage d'habitation conclu sous seing privé qui n'a pas été enregistré, face à un acquéreur qui souhaite voir le locataire quitter l'habitation.

(11) Code fiscal, t. 5 Impôts indirects de l'Etat, titre 2 Droits d'enregistrement, chapitre IV Paiement des droits.

Toutefois, un contrat d'habitation peut contenir diverses clauses dont le locataire a intérêt à se protéger face à tout acquéreur, par exemple, au niveau des charges.

Protection du locataire ?

Si l'opposabilité à l'acquéreur n'est plus dépendante de l'enregistrement, le Code fiscal Grand-Ducal estimant que l'enregistrement du contrat de bail incombe au preneur, il nous faut insister sur le fait que les droits d'enregistrement du contrat de bail représentent un coût non négligeable ou élevé (selon le nombre d'années de bail, entre autres).

Dès lors, cette protection générale accordée au locataire par la formalité de l'enregistrement, est mise à mal par le Code fiscal.

VENTE

1. DROIT DE VISITE

La visite de l'habitation louée est souvent prévue et organisée dans le contrat de bail. A défaut, le bailleur et le preneur conviennent de l'horaire des visites.

La loi de 2006 n'a pas réglé le cas du preneur qui s'oppose aux visites. Dans cette situation, le bailleur doit saisir le juge de paix statuant en matière de référé.

2. DROIT DE PRÉEMPTION (LOI DE 1987)

Le droit de préemption est le droit prioritaire d'acquisition en cas de vente.

La loi de 2006, art. 15, accorde au locataire un droit de préemption sur l'habitation louée pour autant qu'il dispose d'un contrat de bail courant depuis au moins une durée de 18 ans (loi de 1987) et que l'objet du bail est un immeuble qui lui est loué en totalité ou qu'il s'agisse d'un appartement isolé situé dans une copropriété.

Ce droit de préemption n'existe pas dans les trois réglementations régionales en Belgique.

Néanmoins, ce droit de préemption connaît plusieurs exceptions :

- lorsque l'habitation est cédée à un membre de la famille du bailleur parent ou allié (= membre de la famille du conjoint) jusqu'au troisième degré inclusivement (parents, grands-parents, enfants, petits-enfants, arrière-grands-parents, arrière-petits-enfants frères et sœurs, tantes, oncles, nièces, neveux) ;
- lorsque l'habitation fait l'objet d'une cession gratuite (= donation) ;
- en cas de vente de l'habitation par adjudication publique (=vente aux enchères) ;
- lorsque le locataire ne loue qu'une partie de l'immeuble ou s'il loue un appartement ne se trouvant pas dans un immeuble placé sous le régime de la copropriété.

De surcroît, la procédure d'offre de vente et de l'éventuelle contre-proposition ainsi que les délais doivent répondre à des critères.

De son côté, le bailleur adresse au preneur l'offre de vente par voie recommandée. Dans cette offre, le bailleur avertit le locataire que celui-ci est en droit de faire une contre-proposition.

Le preneur dispose d'un délai d'1 mois de réflexion et pour formuler éventuellement une contre-proposition.

 Le silence du locataire vaut légalement refus de l'offre.

Au cas où le preneur a demandé l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché du Luxembourg, ce délai est prolongé d'1 mois.

Le propriétaire de l'habitation louée ne peut la vendre à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le locataire.

Droit du preneur de réclamer des dommages et intérêts

Si le propriétaire ne respecte pas le droit de préemption du locataire et vend le logement à un tiers, autre que le preneur, la vente reste valable.

Car aucun texte de loi ne prévoit la nullité comme sanction de la violation du droit de préemption.

Le locataire est en droit de réclamer au vendeur des dommages et intérêts qui doivent être au moins égaux au montant des loyers d'une année.

S'agit-il d'une protection du preneur ?

Non seulement la loi de 2006 prévoit des conditions mais aussi des exceptions au droit de préemption.

Ainsi, l'occupation d'une durée minimale de 18 ans ne devient-elle pas une condition de plus en plus difficilement réalisable ?

En outre, le locataire ne peut faire procéder à l'annulation de la vente au cas où le bailleur vend l'habitation à un tiers.

3. OPPOSABILITÉ DU BAIL À L'ACQUÉREUR

Comme nous l'avons expliqué dans le chapitre relatif à l'enregistrement du contrat de bail, le législateur du G.D.L. a choisi de rendre les contrats de bail à usage d'habitation conclus sous seing privé qui n'ont pas été enregistrés, opposables à l'acquéreur.

En vertu de la loi de 2006, article 12, (5) :

“ Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un logement loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail n'a pas date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui avait été mis en possession des lieux avant cette date, à moins que l'une des conditions définies au (2) ne soit réalisée.

Le nouveau propriétaire doit respecter le contrat de bail existant.

Toutefois, que le bail soit enregistré ou non, l'acquéreur est en droit de demander le départ du preneur de l'habitation louée, dans trois hypothèses :

- 1° au motif d'occupation personnelle ou d'occupation de manière effective par un parent ou allié jusqu'au 3ème degré inclus ;
- 2° si le locataire ne remplit pas ses obligations ;
- 3° s'il existe d'autres motifs graves et légitimes pour l'acquéreur, le transfert de propriété de l'habitation louée n'étant pas considérée comme motif grave et légitime.

En cas de résiliation au motif d'occupation, celle-ci doit être réalisée dans les 3 mois à dater de l'acte de vente.

DÉCÈS DU PRENEUR

En vertu de l'article 1742 du Code civil, « Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur. »

Les héritiers des défunts héritent ainsi des droits mais également des obligations de ces derniers.

Ce qui peut provoquer de graves difficultés financières et sociales surtout chez les héritiers des preneurs.

Le législateur de la loi de 2006 a, quant à lui, voulu éviter que les personnes résidant avec le preneur risquent de se retrouver dans le statut d'occupants sans titre ni droit et a innové dans ce sens.

La loi de 2006, article 13, accorde une protection à des « proches » qui vivaient avec le défunt locataire et en cas d'abandon du domicile par celui-ci :

“ Dans ces cas, le bail se poursuit à durée indéterminée :

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire ou du partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le preneur et ayant vécu en couple avec celui-ci ;
- au profit des descendants, des ascendants ou du concubin, qui vivaient avec lui en communauté domestique depuis au moins 6 mois à la date de l'abandon du domicile ou du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

En cas de demande multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Les droits du bailleur contre le locataire ayant abandonné le logement ne sont pas affectés par ces dispositions.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire. »

A la différence du concubin, le partenaire a conclu une convention de partenariat.

A l'exception du conjoint et du partenaire, les « proches » du preneur qui désirent se prévaloir du contrat de bail de ce dernier doivent donc cumuler deux conditions :

- avoir vécu ensemble avec le preneur dans l'habitation durant une période minimale de 6 mois précédant la date de l'abandon du domicile ou du décès du celui-ci et
- s'être domicilié à la commune dans l'habitation pendant la période minimale de 6 mois.

Si aucun « proche » du preneur ne remplit les conditions de la loi de 2006, article 13, le bail est résilié de plein droit. Ce qui constitue une exception à l'article 1742 du Code civil.

Du côté du bailleur, ses intérêts sont sauvegardés car si le bail peut se poursuivre, ce bail se transforme en bail à durée indéterminée.

Rappelons que le bailleur est en droit de résilier le contrat de bail dans les 3 situations précédemment expliquées : besoin personnel du bailleur, motifs graves et légitimes, non-respect du preneur de ses obligations.

En cas de décès du bailleur, le bail se poursuit de plein droit entre ses héritiers et le preneur.

Il semble que les législateurs régionaux belges se soient inspirés de la loi de 2006 concernant la protection des « proches » du locataire décédé.

Seul le décret flamand prévoit des règles spécifiques dans la situation du décès du bailleur d'une habitation affectée à la résidence principale du preneur.

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

Les logements mis en location et destinés à l'habitation principale et permanente doivent répondre à des critères de salubrité, d'hygiène et d'habitabilité.

En outre, l'accès à l'immeuble doit être aménagé en dur, être non inflammable et suffisamment éclairé la nuit.

Extraits du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 qui détermine les critères minimaux de salubrité

Quelques définitions avant d'exposer les critères visés ci-dessus.

“

- 1° « logement » = un immeuble ou une partie d'immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes ;
- 2° « chambre » = une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour, et/ou la salle de bain sont situés à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement ;
- 3° « surface » = la surface brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre ; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50 pour cent ;
- 4° « local collectif » = un local composé de la cuisine, de la pièce de séjour ou de la salle de bain, destiné à satisfaire les besoins des occupants d'une ou de plusieurs chambres et situé à l'extérieur de celles-ci ;
- 5° « occupant » = la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre.

Critères de salubrité et d'hygiène

“

Ces critères comprennent les exigences relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou une chambre :

- la surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m² par occupant.
- une niche de cuisine ou l'espace réservé pour les installations sanitaires éventuellement présentes dans une chambre ne peut pas être pris en considération dans le calcul de la surface minimale prescrite.
- aucune chambre à coucher d'un logement respectivement aucune chambre ne peut être occupée par plus de deux personnes majeures.
- les logements, chambres et locaux collectifs doivent être protégés contre l'humidité, le froid, la chaleur et le courant d'air ;



- aucun logement, chambre ou local collectif ne peut présenter :
 - 1° une contamination de l'air ou des poussières avec des contaminants chimiques ou facteurs physiques ; ou
 - 2° une concentration élevée de microorganismes provoquée par une fuite ou infiltration d'eau, un pont thermique, une humidité ascensionnelle ou un système de ventilation mécanique ou de traitement d'air, pouvant porter préjudice à la santé des occupants,
 - les pièces telles que les chambres à coucher et salles de séjour doivent disposer d'une fenêtre offrant des vues donnant directement sur l'extérieur. Les cuisines doivent disposer d'une telle fenêtre si celle-ci constitue la deuxième sortie d'évacuation des occupants, sinon un système de ventilation mécanique est suffisant.
 - les salles de bain, les toilettes, les buanderies et les locaux destinés au dépôt d'ordures ménagères situés à l'intérieur de l'immeuble sont à équiper d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique. En cas de ventilation mécanique, le dispositif est à entretenir régulièrement selon les prescriptions du fabricant.
 - les déchets ménagers sont à placer soit dans un local séparé et ventilé à l'extérieur de l'immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, soit à l'extérieur de l'immeuble.
 - les occupants doivent avoir la possibilité de sécher leur linge en dehors de leur chambre.

Critères de sécurité



Ces critères comportent les exigences relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre.

- chaque logement, chambre ou local collectif, doit satisfaire aux conditions de sécurité légales et réglementaires contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité ;
- chaque logement, chambre ou local collectif doit avoir des murs, cloisons de séparations, dalles et plafonds construits avec des matériaux faiblement ou non combustibles. Les parois verticales intérieures doivent présenter une résistance au feu d'au moins 30 minutes ;
la circulation verticale à l'intérieur d'un immeuble avec un ou plusieurs logements ou chambres doit se faire par un escalier fixe ;
- les portes, couloirs et escaliers d'un tel immeuble sont à organiser de manière à permettre une évacuation rapide et sécurisée de tous les occupants ;
- les occupants doivent avoir à tout moment accès à une deuxième sortie d'évacuation sur le même étage ou, pour les logements et chambres ayant été autorisés par le bourgmestre avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à un étage immédiatement supérieur ou inférieur ;
- tout couloir d'évacuation doit être dimensionné et disposé de manière à pouvoir être emprunté à tout moment rapidement et en toute sécurité, et être signalé par des symboles normalisés conformes au règlement grand-ducal du 4

novembre 2016 concernant les prescriptions minimales pour la signalisation de sécurité et de santé au travail ;

- pour tout immeuble dont la surface des chambres et locaux collectifs dépasse 300 m², qui a plus de trois niveaux ou qui est composé de plus de huit chambres, l'accès à la cage d'escalier se fait pas des cloisons coupe-feu pendant 60 minutes et des portes coupe-feu pendant 30 minutes et par des cloisons et portes coupe-fumée. Dans un tel immeuble, les escaliers de secours sont désenfumés ;
- chaque immeuble comportant plusieurs logements ou chambres est à munir d'un extincteur par étage et adapté pour l'extinction des feux de matériaux combustibles solides et liquides. Les extincteurs sont à fixer à portée de main, signalés par des pictogrammes et munis d'un certificat de contrôle délivré par un organisme agréé au moins une fois tous les deux ans quant à leur état et à leur bon fonctionnement ;
- dans les couloirs dont les dalles sont en matériaux combustibles et dans les cages d'escalier en bois, des détecteurs de fumée doivent être installés. La salle de bain doit disposer d'un détecteur de monoxyde de carbone autonome si un boiler au gaz y est installé ;
- en cas de cuisine collective, celle-ci est à équiper, d'une trousse de premier secours, d'un détecteur de chaleur et d'un extincteur adapté aux risques pour feux de graisse de type A-B-F de six litres ;
- toute installation de chauffage à combustion et tout autre moyen de chauffage situé à l'intérieur d'un immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, dans lesquels une combustion a lieu et dont l'activité de combustion peut libérer du monoxyde de carbone, sont à raccorder à une tuyauterie étanche aux gaz et résistante à la température, et avoir un apport suffisant d'air ;
- en présence d'installations fixes et de récipients mobiles à gaz de pétrole liquéfié, la distribution doit se faire moyennant des conduits en métal. Les récipients mobiles à gaz de pétrole liquéfié doivent se trouver à l'extérieur de l'immeuble dans une armoire fermée contenant au maximum 2 bouteilles ;
- toutes les installations électriques sont à concevoir et à protéger de manière à ce qu'il ne puisse y avoir le moindre contact direct d'un occupant avec les voies d'un réseau électrique.

Critères d'habitabilité



Ces critères incluent les exigences relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre.

- la hauteur d'un logement, d'une chambre ou d'un local collectif, ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres, sauf la partie mansardée. Un logement, une chambre ou un local collectif exploité dans les combles a, sur au moins deux-tiers de son étendue, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00 mètres.

Le restant de son étendue a une hauteur libre sous plafond se situant entre 1,80 et 2 mètres.

- en présence d'un logement avec au moins deux chambres à coucher respectivement d'au moins deux chambres, le local collectif doit comprendre une cuisine équipée d'une surface minimale de 8 m² ;
- en cas de cinq occupants ou plus, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d'une surface minimale de 10 m², augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire. Cette pièce de séjour séparée des chambres n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de 13 m² augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire ; la cuisine ou la pièce de séjour doivent disposer d'au moins à,75 place à table assise par occupant.
- chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'une installation de chauffage et d'une installation électrique conforme ;
- chaque pièce d'un logement ainsi que chaque local collectif doit disposer d'au moins 2 prises d'électricité ;
- chaque logement ou local collectif doit être raccordé au réseau de distribution d'eau collectif et au réseau existant de collecte des eaux usées. Le système d'eau potable est à concevoir de façon à éviter toute prolifération bactérienne ;
- une chambre doit disposer d'au moins 3 prises d'électricité ;
- tout en disposant d'une fenêtre (= éclairage naturel) offrant des vues donnant directement sur l'extérieur, chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'un éclairage artificiel ;
- en cas de défaillance de l'éclairage artificiel et en l'absence d'éclairage naturel, un éclairage de sécurité doit fonctionner dans les couloirs et les escaliers ;
- toute chambre est à éclairer par une fenêtre mesurant au moins 0,85 X 1,1 mètres ou à ,95 x 0,95 mètres de surface brute de châssis compris ;
- tout logement est à équiper d'installations sanitaires ;
- les occupants des chambres qui ne disposent pas d'installations sanitaires privatives ont accès à des installations sanitaires communes accessibles sans devoir passer par l'extérieur de l'immeuble ;
- jusqu'à six occupants ne disposant pas d'installations sanitaires individuelles, ceux-ci doivent disposer d'un accès exclusif à :
 - 1° une salle de bain chauffée, comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés avec eau froide et chaude ;
 - 2° une toilette avec lavabo.
- à partir de sept occupants ne disposant pas d'installations sanitaires individuelles, ceux-ci doivent disposer d'un accès exclusif à :
 - 1° une salle de bain chauffée, comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés avec eau froide et chaude, par six occupants ;
 - 2° une toilette avec lavabo par six occupants la moitié au moins des toilettes devant être situées en dehors des salles de bains.Si les toilettes sont situées en dehors de la salle de bain, cette pièce est à cloisonner jusqu'au plafond ;

- La cuisine ou la niche de cuisine comportent au moins :
 - 1° un évier équipé d'eau chaude et froide muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées ;
 - 2° trois prises d'électricité et le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements ménagers dont au moins un appareil de cuisson. »
- En cas d'utilisation collective, la cuisine doit comprendre 4 plaques de cuisson augmentées de 4 plaques au-delà de dix occupants, d'un réfrigérateur et d'au moins 4 prises électriques, et être pourvues d'une ventilation mécanique.

Le règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 a abrogé le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979.

En Belgique, au niveau fédéral, (avant les réglementations spécifiques de la Flandre, de la Wallonie et de la Région de Bruxelles-Capitale), il a fallu attendre l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Les critères de sécurité au niveau de la protection contre l'incendie, dans les habitations au Grand-Duché du Luxembourg, comme par exemple l'obligation de disposer des extincteurs d'incendie, se rapprochent davantage de ceux sur les lieux de travail, en Belgique.

CONCLUSION

L'herbe est-elle plus verte chez nos voisins du G.D.L. que dans les trois régions belges ?

Les dispositions légales sur le bail à usage d'habitation du G.D.L. protègent-elles mieux le locataire que l'ordonnance et les deux décrets wallon et flamand relatifs au bail d'habitation ?

Reprenons les chapitres principaux du présent fascicule, côté G.D.L.

Au sujet des mentions obligatoires dans le contrat de bail, le législateur grand-ducal a encore du travail.

La loi de 2006 accorde à ce jour trop peu de protection au preneur en matière de frais locatifs.

L'état des lieux d'entrée est uniquement obligatoire si une garantie locative est prévue dans le contrat de bail et ne doit même pas même être détaillé.

De plus, le constat des lieux peut résulter d'une clause présente dans le contrat de bail dans laquelle les lieux loués pris par le preneur sont en bon état.

Pour la garantie locative, en l'absence d'état des lieux d'entrée alors que le contrat de bail prévoit le paiement d'une garantie locative, celle-ci ne peut pas être utilisée au paiement de dégradations de l'habitation. Dans ce cas précis, il s'agit d'une protection du locataire.

La prorogation légale automatique constitue une protection du preneur, en ces temps de crise structurelle du logement.

Concernant la résiliation du bailleur privé pour motif personnel, celui-ci a simplement à énoncer les raisons. Il est cru sur parole.

Les motifs graves et légitimes autorisant le bailleur à résilier le bail sont totalement absents de la loi de 2006.

L'opposabilité à l'acquéreur ne dépendant plus de l'enregistrement, le preneur est protégé quant à la résiliation.

Les conditions et les exceptions réduisent fortement le droit du preneur à exercer son droit de préemption.

La loi de 2006 protège les « proches » du locataire décédé.

En conclusion, du point de vue uniquement législatif, l'herbe n'est pas plus verte chez nos voisins du G.D.L. que dans les trois régions belges, loin de là.

Dès lors, il est faux de croire que les dispositions légales relatives au bail d'habitation du G.D.L. dans leur ensemble protègent le locataire, tout au plus quelques règles pouvant réellement être considérées comme telles.

L'OBJET SOCIAL DE L'ATELIER DES DROITS SOCIAUX

L'association a pour but la promotion de la citoyenneté active pour tous. Elle vise à la suppression des exclusions en matière économique, juridique et politique, notamment sur le plan du travail, de l'habitat, de la santé, de la sécurité sociale, de l'aide sociale et de l'aide juridique. Elle accorde une attention particulière aux personnes qui rencontrent des difficultés à exercer la plénitude des droits nécessaires pour participer pleinement à la vie sociale, ainsi qu'à la sauvegarde et au développement des mécanismes de solidarité sociale.

Dans cette perspective, elle a pour objectifs l'élaboration et la mise en œuvre des moyens permettant à tous les citoyens de connaître leurs droits, de les faire valoir et de s'organiser collectivement pour les défendre ou les promouvoir, notamment par l'information la plus large, l'aide juridique, des formations adaptées et l'appui aux initiatives d'organisation collective.

Dans la même perspective, l'association a également pour objectif l'information et la sensibilisation des instances politiques, économiques et sociales sur les situations d'exclusion des droits sociaux.

L'Atelier des Droits Sociaux met à disposition des associations, et du public, des outils pédagogiques et une documentation générale sur les droits sociaux dans une optique de :

- Promotion des droits sociaux
- Lutte contre les mécanismes d'exclusion sociale
- Démocratisation de la culture juridique

L'asbl est reconnue comme organisation générale d'éducation permanente par la Fédération Wallonie-Bruxelles et comme association œuvrant à l'insertion par le logement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Elle est soutenue comme initiative Santé par la Commission communautaire française. Elle est agréée comme service juridique de première ligne par la FWB.

Numéro d'entreprise: 0455 569 804
