

Fiche d'accompagnement

Cette fiche précise le contenu de la brochure :

Le bail à usage d'habitation au Grand-Duché du Luxembourg

Elle présente son objet principal et énumère les thèmes abordés.

Elle peut être l'objet d'une animation-débat sur les enjeux socio-économiques et politiques dans lesquels s'inscrit cette publication.

Cette fiche est librement téléchargeable sur le site de l'Atelier des droits sociaux.

Le bail à usage d'habitation au Grand-Duché du Luxembourg



Auteur : Catherine Culot (Service droit du bail)

Éditeur : L'Atelier des Droits Sociaux asbl

Édition : novembre 2022

Format : Brochure en téléchargement gratuit.

Référence : B29

Thématiques : la forme du bail et son contenu, le loyer, les frais locatifs, la garantie locative, l'état des lieux, la durée du bail, la prorogation légale, la résiliation et l'enregistrement du bail, la vente et le décès du locataire.

THÈME PRINCIPAL

Depuis la Sixième Réforme de l'Etat belge, la totalité des règles spécifiques concernant la location de biens ou de parties de biens destinés à l'habitation, a été transférée aux régions.

C'est ainsi qu'ont été adoptés :

- l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, en Région de Bruxelles-Capitale ;
- le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, en Wallonie ;
- le décret du 9 novembre 2018, en Flandre.

Nos voisins du Grand-Duché du Luxembourg, eux, ont connu une importante réforme, à savoir la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines modifications du Code civil.

Il nous a paru intéressant de s'informer et d'analyser la législation relative au bail d'habitation d'application au Grand-Duché du Luxembourg et ainsi d'en déduire si « l'herbe est plus verte » chez nos voisins grand-ducaux par rapport aux dispositions régionales belges.





Pour ce faire, nous avons choisi les sujets suivants : la forme du bail et son contenu, le loyer, les frais locatifs, la garantie locative, l'état des lieux, la durée du bail, la prorogation légale, la résiliation et l'enregistrement du bail, la vente et le décès du locataire.

Objectifs

L'information et l'analyse relatives aux dispositions sur le bail à usage d'habitation du Grand-Duché du Luxembourg offrent au public l'occasion de vérifier la protection du locataire dans ce pays 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) en matière de louage de choses applicables, et ainsi confirmer ou infirmer la protection réelle du locataire avancée par le gouvernement grand-ducal.

Pistes d'animation

Utilisée dans le cadre d'une animation, l'outil permet de développer les thèmes suivants :

-  Si le législateur grand-ducal a opté pour des dispositions différentes à destination des logements dits de luxe, ne favorise-t-il pas une société duale ?
-  Face aux résidents, travailleurs qui ne s'en sortent pas, ou plus, avec un salaire annuel net de 55 000 EUROS, la loi de 2006 n'a-t-elle pas montré ses limites en matière de protection du locataire ?
-  La possibilité de la durée indéterminée d'un bail à usage d'habitation constitue-t-elle un atout, ou au contraire, une contrainte par rapport à la durée déterminée ?
-  Si le droit de préemption sur un bail à usage d'habitation est adopté dans l'une ou l'autre des trois régions belges, quelles pourraient être les conditions et les modalités afin de le rendre plus effectif qu'il ne l'est au G.D.L. ?

Propositions de thèmes à débattre



Au Grand-Duché du Luxembourg, la problématique du logement est-elle devenue uniquement un des enjeux macroéconomiques actuels du pays ?



Comment lutter contre la spéculation immobilière ?



A cause de l'inflation élevée et de la hausse considérable du prix des énergies, au G.D.L., un gel des loyers dans le sens d'une augmentation du loyer d'un bien à usage d'habitation est entré en vigueur le 30 juin 2022, applicable jusqu'au 31 décembre 2022.

La Belgique connaît les mêmes problèmes. Dès lors, quelles peuvent être les motifs du retard de la Flandre, de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Wallonie à adopter des mesures de limitation de l'indexation ?

L'Atelier Des Droits Sociaux

 Rue de la Porte Rouge 4 - 1000 Bruxelles

 02 512 02 90  <https://ladds.be>

