

**Bail à loyer****2 Loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer.**

(Mém. 1955, p. 305 ; mod. L. du 27 août 1987, Mém. 1987, p. 1677; L. du 6 juin 1990, Mém. 1990, p. 377; L. du 17 mars 1992, Mém. 1992, p. 732; L. du 9 août 1993, Mém. 1993, p. 1410; L. du 11 août 1996, Mém. 1996, p. 1660 et p. 2026)

**TEXTE COORDONNE DU 16 NOVEMBRE 1992**

mod. L. du 9 août 1993; L. du 11 août 1996; L. du 11 août 1996

Mém. 1992, 2501; Mém. 1993, 1410; Mém. 1996, 1660; Mém. 1996, 2026

- Chapitre Ier. - De la fixation des loyers des immeubles à usage d'habitation (Art. 1er à 13)  
Chapitre II. - De la prorogation des baux à loyer (Art. 14 à 17)  
Chapitre III. - De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement (Art. 18 à 20)  
Chapitre IV. - Des contestations en matière de baux à loyer - Compétence et procédure (Art. 21 à 30)  
Chapitre V. - Mesures pour remédier à la pénurie des logements (Art. 31 à 40)  
Chapitre VI. - Mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir (Art. 41 et 41-1)  
Dispositions générales (Art. 42)

**Fixation du loyer****Chapitre Ier. - De la fixation des loyers des immeubles à usage d'habitation**

(Loi du 27 août 1987)

**«Article 1er.**

Le loyer par pièce et par mois de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation dont la construction était achevée avant le 10 septembre 1944 est fixé pour les logements sans confort, pour ceux avec confort réduit et pour ceux avec confort moderne comme suit:

- a) dans la ville de Luxembourg et dans les communes et localités qui seront désignées par arrêté du Ministre de l'Intérieur sur avis du collège des bourgmestre et échevins de 250 à 600, de 600 à 1.000 et de 1.000 à 1.500 francs;



- b) dans les autres communes et localités de 200 à 500, de 500 à 900 et de 900 à 1.500 francs.

Ces prix s'entendent pour les pièces ayant une superficie d'au moins 9 m<sup>2</sup> et une hauteur d'au moins 2,40 m.

Le loyer des pièces ne répondant pas à ces normes sera réduit en proportion des prix qui précèdent.

Les cuisines et mansardes sont comptées comme pièces au sens de la loi. Sont comprises dans les prix fixés ci-dessus les dépendances des logements telles que jardins, pelouses, greniers et caves, qui entrent cependant en compte pour l'appréciation du degré de confort. Les garages ne sont pas considérés comme dépendances. Leur loyer sera fixé suivant les prix locaux usuels.

Les montants ci-dessus feront l'objet d'adaptations à la situation économique et sociale, arrêtées par règlement grand-ducal après consultation du Conseil Economique et Social et cela tous les trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.»

Un studio aménagé après le 10 septembre 1944 dans un immeuble à usage d'habitation dont la construction était achevée avant cette date est à considérer comme partie de cet immeuble et son loyer est à fixer à l'aide des critères indiqués aux articles 1er et 3 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer. J. P. Lux. 6 janvier 1975, P. 23,105

### Fixation du loyer

(Loi du 27 août 1987)

#### «Article 2.

- a) La location d'immeubles à usage d'habitation, dont la construction a été achevée après le 10 septembre 1944, ou érigés avant cette date, mais ayant fait l'objet de transformations substantielles en vue d'une amélioration du confort, ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans l'immeuble.
- b) Ce capital investi est réévalué pour les baux en cours à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et pour les baux à conclure au jour de la conclusion des baux par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6 de la loi du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.
- c) Le capital investi est celui engagé dans la construction et, s'il y a lieu, dans les travaux substantiels d'amélioration augmenté de la valeur du fonds sur lequel l'habitation est sise.
- d) Lorsque le bailleur ne dispose plus des pièces documentant le capital investi dans la construction et, s'il y a lieu, dans les travaux substantiels d'amélioration, et s'il refuse le loyer offert par le locataire, il doit saisir la commission locale des loyers, en observant la procédure prévue à l'article 7.
- e) S'il ne réussit pas à prouver que le loyer par lui réclamé ne dépasse pas le montant fixé aux alinéas qui précèdent, la commission des loyers détermine le capital investi dans la construction compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien et de la finition.
- f) Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, lorsque le bailleur ne dispose plus de documents mentionnés à l'alinéa d), le prix d'acquisition, tel qu'il est indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, est censé correspondre au capital investi.
- g) Lorsque le locataire conteste le loyer déterminé en application de l'alinéa f), et s'il n'y a pas accord entre le bailleur et le locataire, le bailleur doit saisir la commission des loyers. Le capital investi sera déterminé selon les modalités prévues à l'alinéa e).
- h) Le loyer de toute habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent 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 3 ans. Une période de trois ans ne prend pas fin du fait qu'il y a un changement de propriétaire. En revanche elle prend fin de plein droit s'il y a un changement de locataire sauf si le nouveau locataire est le conjoint ou un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclus de l'ancien locataire.



- i) Si la construction du logement remonte à vingt années ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, est diminué de plein droit de 10 %, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien du logement. Une nouvelle décote de 10 % est applicable pour chaque tranche d'âge décennale supplémentaire. Au cas où les frais investis excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.»

### Fixation du loyer

(Loi du 27 août 1987)

#### «Article 3.

Le loyer des logements et chambres meublés, à l'exception des chambres d'hôtel, ne peut dépasser le double des prix fixés aux articles 1er et 2.

Il sera tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier.»

### Caution

(Loi du 27 août 1987)

#### «Article 4.

La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer. Il est toutefois permis aux parties de convenir d'un forfait, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou les dégradations éventuelles des lieux loués.

Dans cette dernière hypothèse, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être fait lors de la conclusion du bail.

### Charges

Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursé lui-même pour le compte du locataire. Il peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant de l'habitation, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Les clauses de valeur et toutes autres stipulations inscrites dans les baux et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit. Les clauses de valeur qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au propriétaire.»

1. Si un bail porte sur un local commercial avec appartement, l'application de la clause indiciaire ne doit se faire qu'au loyer dû pour le local commercial, ladite clause étant inopérante en ce qui concerne le loyer de l'appartement en vertu de la disposition de l'article 4, alinéa 2, de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer.



En cas de contestation, le loyer fixé globalement par les parties doit être ventilé par le juge sur base notamment des indications contenues dans le contrat de bail et des renseignements fournis par les parties au procès. J.P. Lux. 11 novembre 1974, P. 23, 251

2. L'article 4, alinéa 2 de la loi du 14 février 1955, aux termes duquel les clauses de valeur sont suspendues nonobstant toute convention contraire, ne vise, réserve faite des maisons de maître, villas et appartements exceptés par l'article 5 de la même loi, que les baux portant sur des immeubles à usage d'habitation et n'est pas applicable à des immeubles loués à des fins professionnelles, telles l'installation des bureaux d'une étude de notaire. Cass. 15 décembre 1983, P. 26, 71
3. Les loyers payés en exécution d'une clause de valeur suspendue en vertu de l'article 4, alinéa 2 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, ne peuvent, si les paiements ont été faits librement et en connaissance du caractère illicite de la clause, faire l'objet d'une répétition. Cass. 24 mai 1984, P. 26, 74

### Fixation du loyer

#### Article 5.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux maisons de maître, villas et appartements avec confort moderne, comprenant, en dehors des mansardes et des dépendances habituelles, au moins 7 pièces, s'ils sont occupés par un seul ménage.

### Commission des loyers

(Loi du 27 août 1987)

#### «Article 6.

Dans toutes les communes il sera institué une ou plusieurs commissions locales des loyers.

Ces commissions se composeront chacune de 3 membres effectifs et de 2 membres suppléants qui seront choisis parmi les habitants de la commune. Ils seront nommés, sur avis du collège des bourgmestre et échevins pour la Ville de Luxembourg par le Ministre de l'Intérieur, pour les autres communes par le commissaire de district dans le ressort duquel est située la commune. Pour autant que possible le président desdites commissions sera pris parmi les membres du collège des bourgmestre et échevins ou du conseil communal; l'un des membres sera pris parmi les propriétaires et l'autre parmi les locataires de la commune en question.

Le collège des bourgmestre et échevins mettra à la disposition de la commission un local approprié et commettra un ou plusieurs employés communaux pour faire les écritures.

Les indemnités revenant aux membres de la commission ainsi que les autres frais de la commission seront à charge de la commune. Leur montant sera fixé par le conseil communal.»

### Fixation du loyer

#### Article 7.

La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer et des autres charges du bail devra notifier son intention à l'autre partie par écrit ou verbalement. Si un accord ne peut être obtenu, le réclamant pourra adresser une requête en fixation du loyer au collège des bourgmestre et échevins de la commune de la situation de l'immeuble. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la demande à la commission des loyers.



**Fixation du loyer**

(Loi du 27 août 1987)

**«Article 8.**

La requête ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail.»

**Fixation du loyer**

(Loi du 27 août 1987)

**«Article 9.**

Les parties comparaitront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission aux jour et heure indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations. La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir, elle pourra notamment prendre inspection des lieux loués.

S'il y a conciliation, il sera dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal sera signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission.

En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission fixera le loyer d'après les règles établies par les articles 1er, 2 et 3.

Il sera dressé un procès-verbal contenant la désignation sommaire des lieux loués, l'indication de la catégorie dans laquelle ils sont rangés ainsi que le montant du loyer fixé par la commission. Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie en sera notifiée par lettre recommandée ou contre récépissé aux parties dans le plus bref délai.

La commission est tenue de prendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de sa saisine.

Si aucune commission n'a été instituée ou si aucune décision n'est prise dans le délai fixé à l'alinéa 5, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.»

**Fixation du loyer**

(Loi du 17 mars 1992)

**«Article 10.**

Contre la fixation du loyer par la commission locale il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation de l'immeuble.

Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans les 15 jours de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 22, 23 et 24 de la présente loi.

La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.

La décision du juge de paix pourra être frappée d'opposition ou d'appel dans les formes et délais prévus aux articles 25 et 28 de la présente loi.»



**Fixation du loyer****Article 11.**

La fixation du loyer par la commission des loyers ou le juge de paix ne peut produire ses effets qu'à partir du 1er terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins a été saisi de la requête conformément à l'article 7.

**Sous locataires**

(Loi du 27 août 1987)

**« Article 12.**

Les dispositions légales régissant les relations entre bailleurs et preneurs s'appliquent également aux relations entre preneurs principaux et sous-locataires ou cessionnaires.»

**Article 13.**

(abrogé par la loi du 27 août 1987)

**Chapitre II. - De la prorogation des baux à loyer****Résiliation du bail**

(Loi du 27 août 1987)

**« Article 14.**

Tout bail à loyer portant sur un immeuble à usage d'habitation qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que le bailleur ne prouve avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper par ses descendants, de manière effective, ou pour les faire habiter par ses ascendants, beaux-parents, frères ou sœurs, ou que le preneur ne remplisse pas ses obligations, ou pour d'autres motifs graves et légitimes.

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

Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat d'engagement il est tenu de payer l'indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de la présente loi.»

1. L'art. 1er de la loi du 18 mai 1915 concernant la protection des débiteurs domiciliés dans le Grand-Duché donne aux juges, en vertu d'une décision non susceptible de recours, le droit de surseoir à la continuation de toutes poursuites contre les débiteurs dont la situation leur paraîtra mériter cette faveur. Cette disposition a une portée générale. Elle vise non seulement les poursuites intentées pour une demande en paiement, mais également celles exercées en vertu d'un titre détenu par le créancier.

Les art. 18 à 20 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales prévoyant particulièrement la procédure à suivre pour obtenir un sursis à l'exécution d'une décision ordonnant le déguerpissement dérogent, en tant que dispositions spéciales aux lois générales sur les points qu'elles règlent expressément ou tacitement.



La loi du 14 février 1955 dérogeant nécessairement à la loi du 18 mars 1915 et contenant des dispositions inconciliables avec celles édictées par cette dernière, seules les dispositions de la loi du 14 février 1955 sont applicables.

En conséquence l'action portée devant le tribunal civil basée sur la loi du 18 mars 1915 et tendant à obtenir en matière de bail à loyer un délai de grâce supplémentaire est irrecevable. Lux. 21 octobre 1959, Bulletin Laurent, II, 152

2. Constitue une transaction au sens de l'article 2044 du Code civil l'engagement que le locataire d'un immeuble, assigné en déguerpissement, prend vis-à-vis du bailleur qui l'accepte, de quitter les lieux loués à une date déterminée.

La transaction, ayant entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, rend irrecevable toute action ayant le même objet et la même cause.

En conséquence, si le locataire a par la transaction renoncé à occuper les lieux loués postérieurement à une certaine date, cette renonciation au bail le rend forclo à en demander la prorogation. Lux. 12 février 1959, P. 17, 476

3. Le besoin personnel, dont le bailleur est autorisé à se prévaloir pour s'opposer à la prorogation d'un bail à louer, peut être invoquée au même titre par une personne morale que par une personne physique.

Le besoin personnel de la personne morale est donné, si cette personne ne peut se passer de l'immeuble loué sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services. Lux. 1er mars 1973, P. 22, 358

4. L'article 14 figurant au chapitre II de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer établit la règle générale que «tout bail à loyer qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé provisoirement»; les autres dispositions légales de ce même chapitre II ne font état ni expressément ni implicitement d'aucune exception relative aux maisons de maître; la prorogation légale de l'article 14, s'applique donc à tous les immeubles à usage d'habitation, y compris les maisons de maître.

L'article 14 de loi du 14 février 1955 est applicable non seulement aux contrats en cours au moment de l'entrée en vigueur de la loi, mais également aux contrats conclus postérieurement et relatifs aux maisons de maître, alors que la loi ne prévoit non seulement aucune limitation d'application dans le temps, mais que la ratio legis tend à établir une mesure de protection pour les locataires tant dans le présent que pour l'avenir.

D'après l'article 14 de la loi du 14 février 1955 tout bail à loyer qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé.

Est donc également prorogé le bail qui vient à cesser par l'expiration du terme stipulé par les parties, sans qu'il importe de rechercher si le bail a été conclu pour une durée déterminée à la demande du bailleur ou du preneur.

En admettant même que la stipulation du terme puisse être interprétée dans le sens d'une renonciation à la prorogation légale, pareille renonciation serait inopérante du fait que la prorogation est d'ordre public en ce sens qu'il n'est pas permis d'y renoncer au moment de la conclusion du bail.

Aux termes de l'article 14 de la loi du 14 février 1955 il appartient au bailleur de prouver le besoin personnel; les juges du fond apprécient souverainement, sur base des éléments de preuve du dossier, l'existence ou l'absence du besoin invoqué.

L'article 14 de loi du 14 février 1955 énonce qu'au cas où le bailleur invoque le besoin personnel, les lieux doivent être occupés dans le mois, sous peine de dommages-intérêts. Il en résulte implicitement mais nécessairement que le besoin du bailleur doit être urgent et immédiat.

Le besoin réel et personnel d'habitation n'existe que si au moment de l'invoquer ou dans un proche avenir, le bailleur ou ses descendants sont dépourvus d'un logement adapté à leur situation familiale et sociale. Ce critère précis exclut le besoin économique invoqué par le bailleur. Cass. 5 avril 1973, P. 22, 274

5. La prorogation légale des baux à loyer ne s'applique pas aux baux de nature mixte qui portent sur un immeuble comprenant, en dehors du magasin, des locaux d'habitation destinés, suivant la commune intention des parties, à être occupés par le tenancier même du magasin. Lux. 6 juin 1973, P. 22, 362
6. Le locataire principal d'un immeuble à usage d'habitation dispose à l'égard du sous-locataire de tous les droits que la loi accorde au bailleur à l'égard du locataire et notamment de celui de mettre fin au bail, conformément à l'article 14 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer, pour cause de besoin personnel des lieux donnés en location.

L'affirmation par le bailleur du besoin personnel d'habitation en constitue une preuve suffisante, dès lors que cette affirmation n'est pas contredite par les autres éléments acquis en cause. J.P. Esch 10 janvier 1975, P. 23, 107

7. Le besoin personnel de nature à empêcher la prorogation d'un bail à loyer est donné, lorsqu'une personne morale ne peut se passer de son immeuble donné en location, sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services.

Le juge de fond ne peut toutefois faire résulter le besoin personnel de seules considérations théoriques, mais doit constater que le logement litigieux est effectivement indispensable à l'organisation et au fonctionnement régulier d'un service de bailleur. - Cass. 4 octobre 1979, P. 24, 291

8. L'obligation pour le bailleur de donner congé à son locataire trouve son fondement dans la protection de ce dernier qui doit être informé de l'intention non équivoque du propriétaire de le voir quitter les lieux afin d'être en mesure de s'opposer le cas échéant aux desseins du propriétaire ou du moins d'obtenir des délais.

Une requête en résiliation du bail et en déguerpissement régulièrement notifiée par la voie du greffe au locataire remplit cette fonction. - Lux. 29 janvier 1982, P. 25, 323

9. Il ressort de la loi du 14 février 1955 sur le bail à loyer dans son ensemble et de son article 14 en particulier que la finalité de cette loi est la protection du locataire, la garantie de son logement et l'endigement de la spéculation sur les immeubles servant à l'habitation.



L'intérêt purement pécuniaire que peut avoir le propriétaire de vendre son immeuble à l'état vide ne constitue pas un motif grave justifiant la résiliation du bail et doit céder devant l'intérêt du locataire de conserver son logement. - Lux. 29 janvier 1982, P. 25, 323

10. L'article 14 de la loi modifiée du 14 février 1955 est à interpréter en ce sens que, lorsqu'il a été mis fin au bail par un congé, cet acte unilatéral garde son effet et n'a pas besoin d'être renouvelé au cas où, après avoir échoué dans une première demande tendant à empêcher la prorogation légale du bail par la preuve qu'il a un besoin personnel des lieux loués, le bailleur introduit une nouvelle demande ayant le même objet. - Cass. 30 novembre 1989, P. 27, 348
11. Lorsque, appelés à statuer sur la demande en résiliation d'un bail pour des motifs graves et légitimes consistant dans la transformation d'un appartement en studios, les juges du fond se décident exclusivement selon la prise en considération des intérêts respectifs des parties, critère non prévu par la loi, et sans se prononcer sur la question de savoir si les faits invoqués par le bailleur constituent un motif grave et légitime de résiliation, ils violent l'article 14 modifié de la loi du 14 février 1955 et leur décision encourt la cassation. - Cass. 5 avril 1990, P. 28, 4
12. Les articles 14 et 16 de la loi modifiée du 14 février 1955 ne requièrent pas que le propriétaire motive sa demande de résiliation du bail par un besoin personnel d'habitation, la notion de besoin personnel pouvant viser les domaines tant de l'habitation que de l'occupation.

Le propriétaire qui s'est prévalu d'un besoin personnel d'occupation n'a pas besoin d'être présent de façon continue et ininterrompue dans les lieux antérieurement donnés à bail. - Cass. 19 mars 1992, P. 28, 1

13. Une personne morale, poursuivant le déguerpissement de son locataire pour besoin personnel d'occupation, doit prouver qu'elle ne peut se passer de l'immeuble donné en location, sans qu'il soit porté atteinte à l'organisation et au fonctionnement régulier de ses services. - Cass. 1er avril 1993, P. 29, 54
14. L'article 14 de la loi modifiée du 14 février 1955 permet au bailleur de mettre fin aux relations contractuelles entre autres pour des motifs graves et légitimes dans le chef du bailleur.

Le projet d'effectuer des travaux importants dans un immeuble donné à bail constitue un tel motif grave et légitime.

Ce dernier ne saurait être contrecarré par un motif grave dans le chef du locataire, tels son âge et la durée du bail. - Lux. 4 avril 1996, P. 30, 92

(Loi du 27 août 1987)

#### «Article 15.

Par dérogation à l'article 1743 du Code Civil, l'acquéreur d'un immeuble 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 à l'article 14 ne soit réalisée.

Le locataire dont le bail court depuis au moins 18 ans bénéficie d'un droit de préemption sur le logement loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par voie d'adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au 3e degré inclusivement ou qu'il fasse l'objet d'une cession gratuite. Un règlement grand-ducal déterminera les modalités d'application de ce droit.

Le propriétaire adresse au locataire sous pli recommandé l'offre de vente. Dans cette offre le propriétaire doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le locataire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le locataire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. Le logement ne peut être vendu à un prix inférieur ou égal à celui offert par le locataire.»

1. L'interdiction que les articles 1743 du Code civil et 15 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer font à l'acquéreur d'un immeuble loué d'expulser le locataire trouve son fondement dans une cession de bail dans le chef du bailleur que la loi présume être intervenue entre le vendeur et l'acquéreur de l'immeuble. - Lux. 12 novembre 1955, P. 16, 468
2. C'est au juge de paix qu'il appartient de décider si l'acquéreur d'un immeuble loué à un tiers a besoin des lieux loués pour des motifs graves et légitimes et si par conséquent le bail conclu antérieurement à la vente entre le vendeur et l'occupant ne peut pas lui être opposé; le juge des référés est incompétent pour trancher la question de l'existence d'un bail opposable par le locataire à l'acquéreur. Cour 6 novembre 1963, Bulletin Laurent, III, 50
3. Le juge des référés est incompétent pour connaître d'une demande en expulsion pour cause de besoin personnel dirigée par le nouvel acquéreur d'un immeuble contre un locataire habitant les lieux en vertu d'un bail sans date certaine avec le précédent propriétaire. - Lux. 12 décembre 1963, Feuille de liaison St. Yves, juillet 1964, 36



4. L'article 15 de la loi du 14 février 1955, qui figure sous le même chapitre II intitulé: De la prorogation des baux à loyer, étend, en cas de vente d'un immeuble donné à bail, le bénéfice de la prorogation prévue à l'article 14, au locataire dont le bail n'a pas date certaine avant l'acte d'acquisition, mais qui avait été mis en possession des lieux avant cette date. L'article 15 ne faisant ainsi qu'une application à un cas particulier, des principes contenus à l'article 14, l'acquéreur n'est recevable à exercer son droit d'établir son besoin d'habitation et de faire expulser le locataire qui a été mis en possession des lieux avant l'acte d'acquisition, que dans les conditions de l'article 14, à savoir lorsque le bail est venu à cesser à l'échéance du terme, si le bail est à durée déterminée. - Cass. 24 mars 1983, P. 25, 408

## Résiliation du bail

(Loi du 27 août 1987)

### «Article 16.

Sauf en cas de force majeure, l'ancien preneur a droit à des dommages-intérêts si, dans le mois qui suit son départ, les lieux loués ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

La partie lésée a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.»

1. L'action en dommages-intérêts, formée par le preneur contre le bailleur qui a négligé d'occuper les lieux loués aux fins admises par le juge comme motif de la résiliation du bail dans le mois qui suit le départ du preneur, prend sa source dans l'article 1382 du Code civil et doit partant être portée devant la juridiction compétente d'après les règles du droit commun. Diekirch, 19 décembre 1956, P. 17, 80
2. Le bailleur qui a obtenu un jugement d'expulsion contre le locataire, basé sur le besoin personnel des lieux, a satisfait à la loi, si, sans habiter effectivement les lieux dans le mois qui suit le départ du preneur, il les a occupés en y faisant exécuter les travaux de réparation et de remise en état qui s'imposent. Dans ce cas, la demande en dommages-intérêts dirigée par l'ancien preneur contre le bailleur pour non-occupation des lieux dans le délai légal est à rejeter. Cass. 4 avril 1957, P. 17, 99
3. Le besoin personnel du bailleur est normalement un besoin d'habitation immédiate qui est pourtant susceptible d'être entravé par un cas de force majeure rendant impossible l'occupation effective des lieux par le bailleur. Cass. 4 avril 1957, P. 17, 99
4. La loi applicable en cas d'action en dommages-intérêts contre le bailleur pour défaut d'occupation des lieux loués dans le mois du départ de l'ancien preneur est celle en vigueur au moment de l'expiration du mois prévu pour l'aménagement du bailleur. Cass. 24 juillet 1952, Feuille de liaison St. Yves, No 6, 15
5. Par dérogation au droit commun l'action en dommages-intérêts de l'ancien preneur contre son bailleur pour non-occupation dans le mois est subordonnée à l'existence d'une décision judiciaire ayant ordonné son déguerpissement. Cass. 24 juillet 1952, Feuille de liaison St. Yves, No 6, 15
6. Le droit à dommages-intérêts reconnu par l'article 14 de la loi du 14 février 1955 au profit de l'ancien locataire, lorsque les lieux loués ne sont pas occupés dans le mois du départ du preneur, présuppose l'existence d'une décision judiciaire ayant ordonné le déguerpissement. Cass. 14 février 1974, P. 22, 371
7. L'action en dommages-intérêts que l'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955 confère à l'ancien preneur en cas de non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail dans le mois qui suit le départ de l'ancien preneur, est dérogatoire au droit commun en matière de dommages-intérêts. Ainsi elle est toujours intentée contre le bailleur et ce alors même que le fait dommageable a été posé par une des autres personnes dont le besoin d'occupation respectivement d'habitation est pris en considération par l'article 14 de la loi de 1955. Ainsi encore le preneur n'a pas à prouver que la non-occupation des lieux est due à une faute commise par celui qui aurait dû les occuper, mais il suffit qu'il établisse que dans le délai prévu à l'article 16, les lieux n'ont pas été occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation. Il n'a pas non plus à prouver de dommage dans son chef, dès lors qu'il ne réclame que le montant minimum des dommages-intérêts prévu à l'alinéa 2 de l'article 16. Finalement, quant à la nature des dommages-intérêts, il y a lieu de constater que ces dommages-intérêts présentent à la fois le caractère de réparation d'un préjudice (dans la mesure où ils indemnisent pour le moins le préjudice moral que cause toujours la non-occupation) et de sanction (dans la mesure où ils ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année et où ils peuvent de ce fait ne pas correspondre au préjudice réellement subi par l'ancien preneur). Cour 12 novembre 1991, P. 28, 192
8. L'article 16 ne subordonne plus son application à la condition que le départ de l'ancien preneur soit la conséquence d'un déguerpissement judiciairement ordonné pour cause de besoin personnel, mais il accorde le droit à dommages-intérêts également au preneur qui à la suite d'une résiliation faite par le propriétaire pour cause de besoin personnel est parti volontairement des lieux loués. Le fait que le preneur ait quitté les lieux volontairement pour emménager dans sa propre maison ne fait dès lors pas obstacle à l'application de l'article 16, dès lors que le départ du preneur apparaît comme étant en relation causale avec la résiliation qui avait été faite unilatéralement par le bailleur pour cause de besoin personnel. Cour 12 novembre 1991, P. 28, 192



9. L'ancien bailleur ne peut pas s'exonérer de l'obligation que l'article 16 lui impose en prouvant une absence de faute dans son chef, mais il ne peut le faire qu'en prouvant que la non-occupation des lieux est due à un cas de force majeure. Cour 12 novembre 1991, P. 28, 192
10. On ne saurait déduire ni des termes ni de l'esprit de la loi une obligation pour le propriétaire d'emménager et d'habiter dans un chantier, uniquement pour satisfaire à l'exigence de l'article 16, sans avoir l'occasion ni le temps de faire procéder aux travaux de rénovation nécessaires, même si la durée de ces travaux excède la durée du délai imparti par la loi, à condition évidemment que les lieux ne soient pas habités entre-temps par des personnes étrangères au cercle familial visé par la loi et qu'ils soient habités conformément au besoin personnel invoqué dès que l'avancement des travaux le permet. La loi fait d'ailleurs obligation au bailleur seulement d'occuper les lieux dans le délai imparti et nullement de les habiter. La mise en chantier de la réfection des lieux et la présence des corps de métiers constituent des faits d'occupation effective s'ils sont suivis de l'installation dans les lieux de ceux pour lesquels ils étaient revendiqués. Lux. 10 novembre 1991, P. 28, 203
11. Les articles 14 et 16 de la loi modifiée du 14 février 1955 ne requièrent pas que le propriétaire motive sa demande de résiliation du bail par un besoin personnel d'habitation, la notion de besoin personnel pouvant viser les domaines tant de l'habitation que de l'occupation.
- Le propriétaire qui s'est prévalu d'un besoin personnel d'occupation n'a pas besoin d'être présent de façon continue et ininterrompue dans les lieux antérieurement donnés à bail. - Cass. 19 mars 1992, P. 28, 1
12. L'article 16 de la loi modifiée du 14 février 1955, qui, en conférant à l'ancien preneur une action en dommages-intérêts en cas de non-occupation des lieux aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail dans le mois qui suit le départ de l'ancien preneur, a pour but de prévenir un exercice abusif que le bailleur serait amené à faire de son droit de reprise, constitue une règle protectrice des intérêts du locataire et revêt de ce fait un caractère d'ordre public de protection. Il s'ensuit que l'ancien preneur ne saurait valablement renoncer à ce droit que si cette renonciation intervient après la naissance du droit à indemnisation. - Cour 15 décembre 1992, P. 28, 37
13. L'article 16 de la loi du 14 février 1955, en exigeant l'occupation des lieux loués dans le mois qui suit le départ de l'ancien locataire, ne fixe pas de durée minimum quant à cette occupation.
- Ainsi, une occupation qui n'a duré qu'un peu moins de 8 mois peut, eu égard aux éléments de la cause, correspondre à l'exigence de la loi. - Cour 30 janvier 1996, P. 30, 21
14. L'article 16 de la loi sur les baux à loyer est applicable dès lors que le départ du preneur apparaît comme étant en relation causale avec la résiliation qui avait été faite unilatéralement par le bailleur pour besoin personnel.
- Il s'ensuit que ce texte n'est pas subordonné à la condition que le départ de l'ancien preneur soit la conséquence du déguerpissement judiciairement ordonné pour cause de besoin personnel et qu'il s'applique au preneur qui quitte volontairement les lieux loués, à la suite d'une résiliation du bail pour besoin personnel.
15. Le fait d'entreprendre des travaux après le départ du preneur remplit la condition de l'occupation effective exigée par l'article 16 de la loi sur les baux à loyer à condition que ces travaux soient réellement entamés endéans le mois du départ du preneur, qu'ils soient normalement continués et qu'ils soient suivis de la réalisation effective du besoin personnel invoqué à l'appui de la résiliation.
16. Le droit du locataire aux dommages-intérêts prévus par l'article 16 de la loi sur les baux à loyer ne s'ouvre pas lorsque le bailleur établit que par suite d'un cas de force majeure il n'a pas pu occuper les lieux anciennement loués dans le mois du départ du locataire.
- Un bail ayant été résilié en vue de permettre à un descendant du bailleur d'habiter après son mariage avec sa future épouse dans l'immeuble donné en location, la rupture des fiançailles de ce descendant, imprévisible lors de la résiliation du bail et constituant un événement insurmontable pour l'ancien bailleur qui ne peut influencer sur la décision des fiancés de se marier ou non, peut être invoquée au titre de cas de force majeure, à condition qu'elle soit établie et qu'elle soit intervenue dans le délai d'un mois à partir du départ du locataire et, en cas de travaux entamés dans ce même délai, au cours des travaux normalement continués. - Cour 10 juin 1998, P. 30, 490.

### Résiliation du bail / Bail commercial

#### Article 17.

Sous réserve des dispositions de l'arrêté grand-ducal du 31 octobre 1936 concernant la protection du fonds de commerce en matière de bail, la prorogation décrétée aux articles 14 et 15 ne s'applique pas aux baux ayant pour objet des locaux à usage commercial ou industriel.

Sont à considérer comme locaux à usage commercial ou industriel pour l'application des dispositions qui précèdent les immeubles ou parties d'immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et ceux dans lesquels cette activité est exercée à titre principal.



Le preneur commerçant ou industriel dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de 6 mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, 2 mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

Si le délai-congé conventionnel est égal ou inférieur à deux mois, la demande en sursis peut encore être déposée dans les huit jours de la notification du congé.

Si le premier sursis accordé par le juge est égal ou inférieur à deux mois, la demande en obtention d'un deuxième sursis devra être déposée au plus tard huit jours avant l'expiration du premier sursis.

Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. Le sursis sera refusé si le bailleur prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres motifs graves et légitimes.

1. Une convention d'occupation précaire est valable lorsqu'elle est sincère et n'a pas pour objet de faire échec à la législation protectrice des preneurs.

Spécialement est valable la convention d'occupation précaire conclue à l'expiration du bail d'un local à usage commercial, lorsque le locataire n'est pas en mesure de faire valoir le droit au renouvellement préférentiel de son bail sur pied de l'article 1762-4 du Code civil et que le locataire est laissé en possession des lieux pendant un temps dépassant de loin la durée maximale de deux sursis, prévus par l'article 17 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer. Cass. 22 octobre 1970, P. 21, 346

2. La demande en sursis prévue par l'article 17 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer au profit du preneur d'un local à usage commercial ou industriel ne se conçoit que dans l'hypothèse où il existe entre parties un contrat de bail qui vient normalement à cesser par suite de l'expiration de sa durée et non pas dans l'hypothèse où le bail a été résilié par décision de justice.

Il en résulte qu'en cas de résiliation du bail par décision judiciaire, la demande en sursis du preneur-commerçant est irrecevable. J.P. Esch 20 juillet 1976 et Lux. 17 novembre 1976, P. 23, 449

## De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement

### Chapitre III. - De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement

(Loi du 27 août 1987)

#### «Article 18.

Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner, à la requête de la partie condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais pourra être prorogé à deux reprises chaque fois pour une durée maximum de trois mois. Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur, à moins que celle-ci ne soit absolument incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie.»

1. L'art. 1er de la loi du 18 mai 1915 concernant la protection des débiteurs domiciliés dans le Grand-Duché donne aux juges, en vertu d'une décision non susceptible de recours, le droit de surseoir à la continuation de toutes poursuites contre les débiteurs dont la situation leur paraît mériter cette faveur. Cette disposition a une portée générale. Elle vise non seulement les poursuites intentées pour une demande en paiement, mais également celles exercées en vertu d'un titre détenu par le créancier.

Les art. 18 à 20 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales prévoyant particulièrement la procédure à suivre pour obtenir un sursis à l'exécution d'une décision ordonnant le déguerpissement, dérogent, en tant que dispositions spéciales aux lois générales sur les points qu'elles règnent expressément ou tacitement.

La loi du 14 février 1955 dérogeant nécessairement à la loi du 18 mars 1915 et contenant des dispositions inconciliables avec celles édictées par cette dernière, seules les dispositions de la loi du 14 février 1955 sont applicables.

En conséquence l'action portée devant le tribunal civil basée sur la loi du 18 mars 1915 et tendant à obtenir en matière de bail à loyer un délai de grâce supplémentaire est irrecevable. Lux. 21 octobre 1959, Bulletin Laurent, II, 150



2. L'article 1244, alinéa 2, du Code civil et la loi du 30 octobre 1948 ont des objets différents; l'article 1244, alinéa 2, permet de modifier l'obligation litigieuse en en reculant l'échéance par l'octroi d'un terme suspensif au débiteur, modification qui sur le plan juridictionnel se traduira en une condamnation assortie d'un délai; l'application de la loi du 30 octobre 1948 laisse par contre l'obligation sans changement et n'aboutit qu'à un sursis à l'exécution d'une condamnation prononcée sans délai ou dont le délai est expiré. La loi du 30 octobre 1948 ne saurait dès lors être considérée comme une règle spéciale par rapport à l'article 1244, alinéa 2, du Code civil, de sorte que cette dernière disposition continue à trouver application en la matière des baux à loyer, de même que restent praticables les voies de recours que cette disposition admet. Lux. 6 février 1954, P. 16, 187

### **De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement**

(Loi du 27 août 1987)

#### **«Article 19.**

La demande en sursis sera formée par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix. Les parties seront convoquées pour la première audience utile.

La décision sur la demande sera constatée par simple note au plumitif. Cette décision n'est susceptible d'aucun recours.»

### **De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement**

(Loi du 27 août 1987)

#### **«Article 20.**

Si le délai de déguerpissement accordé à l'occupant par la décision est supérieur à 15 jours, la demande est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration de ce délai. La demande en prolongation du sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration du sursis. Il y sera statué incessamment. Néanmoins la demande aura un effet suspensif.»

### **Compétence et procédures**

#### **Chapitre IV. - Des contestations en matière de baux à loyer - Compétence et procédure**

(Loi du 27 août 1987)

#### **«Article 21.**

Les juges de paix seront compétents, quel que soit le montant des loyers, encore que le titre soit contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires, relatives à l'existence et à l'exécution des contrats de bail à loyer des immeubles.

Le juge de paix compétent est celui de la situation de l'immeuble faisant l'objet du bail en litige.»



(Loi du 27 août 1987)

**«Article 22.**

La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3,3 e du titre préliminaire du Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

La requête énoncera les noms, prénoms, professions et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

La date du dépôt de la demande est marquée incontinent par les soins du greffier sur un registre de papier non timbré tenu au greffe. Ce registre sera coté et paraphé par le juge de paix. Le greffier y inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi.»

Le contrat, par lequel une partie contractante se voit reconnaître un droit d'accès et de stationnement à un parking, sans que pour autant l'autre partie contractante assume une obligation de gardiennage, est à qualifier de contrat de bail immobilier, alors que l'objet réel du contrat est le droit de jouir d'un immeuble. Il en résulte que les demandes se rapportant à l'exécution de ce contrat de bail immobilier sont à introduire par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix. J. d. P. Lux. 1er décembre 1987, P. 27, 212

(Loi du 11 août 1996)

**«Article 23.**

Le greffier convoquera les parties par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Il y joindra une copie de la requête pour chaque défendeur. La lettre indiquera les nom, prénoms, profession et domicile du demandeur, l'objet de la demande, le jour et l'heure de l'audience fixée pour les débats par le juge de paix au délai minimum de huit jours. La convention contiendra en outre et à peine de nullité les mentions prescrites à l'article 74 du Livre Préliminaire du Code de procédure civile. »

(Loi du 27 août 1987)

**«Article 24.**

Pour l'instruction et le jugement des affaires, la procédure ordinaire prévue en matière de justice de paix, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente loi, sera suivie.

Lorsqu'il y a lieu à enquête ou expertise, le greffier citera les témoins et les experts, par lettre recommandée avec avis de réception. La lettre précisera l'objet de l'enquête ou de l'expertise.

Dans les quinze jours du prononcé le greffier notifiera aux parties intéressées par lettre recommandée une copie sur papier libre du jugement.»

(Loi du 11 août 1996)

**«Article 25.**

Si l'une des parties ne comparait ni en personne, ni par mandataire, le juge de paix statuera conformément aux dispositions des articles 68 à 83 du Livre préliminaire. La partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 24 alinéa 3. Dans ce cas, la convocation se fera conformément aux dispositions de l'article 23.»



(Loi du 9 août 1993)

**«Article 26.**

En attendant la solution définitive du litige, le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, notamment fixer le loyer provisoire. Sont applicables les articles 14-1, 14-2 et 14-3 du titre préliminaire du code de procédure civile.»

1. La demande tendant à voir ordonner une mesure provisoire sur base de l'article 26 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer n'est recevable que si elle se rattache à un litige principal engagé devant le même tribunal.
2. Est recevable la demande tendant à voir ordonner, sur base de l'article 26 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer, une mesure provisoire d'interdiction d'enlever le mobilier incorporé, si cette demande se rattache à un litige principal pendant entre les mêmes parties. - J.P. Esch, 28 octobre 1980, P. 25, 75
3. La disposition de l'article 26 de la loi du 14 février 1955 sur les baux à loyer permet uniquement au juge de paix d'ordonner des mesures provisoires, préalables à la décision sur le fond du litige.

La contestation obligeant le juge de paix d'interpréter une clause du bail liant les parties est une contestation sérieuse touchant le fond du litige et excède par conséquent la compétence spéciale dévolue au juge de paix en matière de mesures provisoires. - J.P. Esch, 28 octobre 1980, P. 25, 75

(Loi du 11 août 1996)

**«Article 27.**

A l'exception des affaires visées à l'article 10, le juge de paix statue en premier et dernier ressort sur toutes les affaires dont l'importance ne dépasse pas la valeur de 30.000 F et à charge d'appel pour toutes les autres affaires.»

(Loi du 27 août 1987)

**«Article 28.**

L'appel sera porté devant le tribunal d'arrondissement. Il devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement, s'il est contradictoire, et, si le jugement est rendu par défaut, dans un délai de quarante jours à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable. Pour la déclaration d'appel ainsi que pour l'instruction et le jugement de l'affaire on suivra la procédure ordinaire prévue en matière commerciale.»

(Loi du 27 août 1987)

**«Article 29.**

Les décisions rendues en dernier ressort, non susceptibles d'opposition, ne peuvent faire l'objet d'un pourvoi en cassation que pour contravention à la loi ou pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité.»

(Loi du 9 août 1993)

«Le pourvoi sera formé dans les délais prévus à l'article 7 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation qui courent de la notification par la voie du greffe du jugement du juge de paix ou de la signification du jugement du tribunal d'arrondissement.»

(Loi du 27 août 1987)

«Le pourvoi sera introduit, instruit et jugé dans les formes prescrites pour la procédure en cassation en matière civile et commerciale.»



**Article 30.**

Les ordonnances, jugements et arrêts rendus en matière de bail à loyer sont exempts du droit de titre.

Dans ces affaires les pièces de toute nature produites en cours d'instance sont dispensées du droit d'enregistrement et de timbre.

**Chapitre V. - Mesures pour remédier à la pénurie des logements****Article 31.**

Les administrations communales ont la mission d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile dans la commune ainsi que de celles qui appartiennent aux services publics, pour autant qu'elles exercent leurs fonctions sur le territoire de la commune.

**Office central du logement****Article 32.**

Il est institué un Office central du Logement. La fixation du siège de cet office, son organisation et la procédure à suivre sont arrêtées par un règlement d'administration publique.

**Réquisitionnement de logements****Article 33.**

Dans les communes où une délibération du conseil communal approuvée par l'autorité supérieure aura constaté la pénurie des logements, le collège des bourgmestre et échevins pourra obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement à les déclarer à l'administration communale dans un délai à fixer par celle-ci. La déclaration devra préciser le nombre des pièces et le prix du loyer.

Dans les mêmes communes un règlement communal pourra soumettre à l'autorisation préalable du collège des bourgmestre et échevins toute nouvelle occupation d'un logement à titre de bail, de sous-location et de cession de bail.

L'autorisation sollicitée sera considérée comme étant accordée si le collège des bourgmestre et échevins n'a pas statué sur la requête dans les 15 jours à compter de son dépôt. La date du dépôt sera constatée par un récépissé à délivrer au requérant par le secrétaire communal ou son préposé.

Le refus d'autorisation est susceptible de recours devant l'Office central du Logement. Le recours est à former par lettre recommandée à la poste dans les 15 jours de la notification de refus.

L'Office central statuera d'urgence, les parties entendues ou dûment appelées. Un représentant du collège des bourgmestre et échevins y sera appelé.

En cas d'occupation d'un logement sans l'autorisation prescrite, le bénéficiaire désigné dans la réquisition pourra assigner l'occupant en déguerpissement devant le juge des référés.



L'inobservation des règlements pris en vertu des dispositions qui précèdent sera punie d'une amende de 500 à 10.000 francs<sup>1</sup> à prononcer par le tribunal de police.

### Réquisitionnement de logements

#### Article 34.

Dans les communes où la pénurie des logements est constatée, le collège des bourgmestre et échevins pourra réquisitionner les immeubles et parties d'immeubles non occupés ou occupés par simulation destinés à servir de logement ou susceptibles d'être aménagés facilement à ces fins, ainsi que les chambres habituellement louées, à l'exception des chambres d'hôtel.

La réquisition se fera par un écrit, signé par le bourgmestre ou un échevin par lui désigné. Cet écrit sera notifié au propriétaire de l'immeuble ou à son mandataire par un agent communal contre récépissé ou par lettre recommandée.

### Réquisitionnement de logements

#### Article 35.

Les immeubles et parties d'immeubles spécifiés à l'art. 34 peuvent être réquisitionnés par le président de l'Office central du Logement même s'ils sont situés dans une commune où la pénurie du logement n'a pas été constatée.

La réquisition se fera par un écrit signé par le président de l'Office central et sera notifiée par lettre recommandée au propriétaire de l'immeuble ou à son mandataire.

Sont applicables au surplus les dispositions des alinéas 1 à 3 de l'article 36.

### Réquisitionnement de logements

#### Article 36.

La réquisition indiquera les locaux réquisitionnés d'une façon aussi précise que possible et contiendra sommation au propriétaire ou à son mandataire de, dans les huit jours francs de la notification, tenir lesdits locaux à la disposition de la personne nommément désignée.

Le propriétaire pourra proposer par lettre recommandée à l'autorité dont la réquisition émane, dans les 3 jours francs de la notification, un autre preneur, à condition que celui-ci soit dans le cas de pouvoir invoquer le bénéfice de l'art. 31 et que son ménage soit numériquement au moins égal au ménage désigné par l'autorité communale.

Si le bénéficiaire de la réquisition n'a pas son domicile de secours dans la commune de la situation du logement réquisitionné à son profit, la durée de son séjour dans le logement réquisitionné n'est point comptée comme temps d'habitation ni comme temps d'absence pour l'application de la loi du 28 mai 1897 sur le domicile de secours.

<sup>1</sup> L'amende est actuellement de 2.501 à 50.000 francs en vertu de la loi du 19 novembre 1975 portant augmentation du taux des amendes à prononcer par les tribunaux répressifs.



La réquisition contiendra aussi fixation du loyer sous réserve pour les parties de demander l'augmentation ou la réduction de ce loyer conformément aux articles 7 et suivants de la présente loi dans le mois de la notification, si la fixation du loyer est seule attaquée, et dans le mois de la décision de l'Office central du Logement, s'il y a eu recours conformément à l'art. 37.

### Réquisitionnement de logements

#### Article 37.

Le recours contre la décision de réquisition du collège des bourgmestre et échevins et contre les mesures d'exécution de cette décision sera porté devant l'Office central du Logement dans les huit jours de la notification. Le recours est suspensif.

L'Office central statuera d'urgence, les parties entendues ou dûment appelées. Un représentant du collège des bourgmestre et échevins y sera appelé.

L'Office central pourra s'entourer de tous renseignements, au besoin à l'aide des organes de la gendarmerie et de la police.

Si le propriétaire refuse le locataire présenté par la commune comme non solvable, l'Office central peut exiger une garantie qu'il déterminera.

Copie de la décision de l'Office central sera transmise sans retard aux parties et au bourgmestre de la commune.

La réquisition devenue définitive sortira les effets du contrat de bail.

Il sera tenu à l'Office central du Logement un registre spécial dans lequel seront inscrits les recours ainsi que les décisions y relatives.

La décision du président de l'Office central du Logement ordonnant la réquisition en application de l'article 35 est sujette à un recours qui sera porté devant l'Office central.

Le président, dont la décision est attaquée, ne pourra siéger à l'Office.

Le recours sera formé par lettre recommandée à la poste dans les 8 jours de la notification de l'ordre de réquisition. Il sera suspensif.

Sont applicables au surplus les alinéas 2 à 7 ci-dessus.

### Réquisitionnement de logements

#### Article 38.

Le collège des bourgmestre et échevins et le président de l'Office central du Logement pourront à tout moment révoquer le droit du bénéficiaire de la réquisition qu'ils auront ordonnée, en justifiant qu'un logement approprié a été offert à celui-ci dans la même commune.

Sous la même justification, le propriétaire de l'immeuble peut demander la révocation. Si, dans les dix jours de la présentation de cette demande, il n'a pas été pris de décision, l'expiration du délai vaut refus.



Dans les cas visés aux alinéas qui précèdent, les intéressés pourront former un recours devant l'Office central du Logement dans le délai fixé à l'article 37.

En cas de recours contre la décision du président de l'Office central du Logement, celui-ci ne pourra siéger.

#### **Article 39.**

Des habitations ou des locaux habituellement loués pour servir de logement proprement dit ne pourront être soustraits à cette destination pour être transformés en bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal, sauf autorisation expresse de la part du collège des bourgmestre et échevins.

Cette défense ne s'applique ni aux bureaux des services publics ni aux cas où les locaux à usage professionnel, commercial ou artisanal ne constituent que l'accessoire du logement.

L'interdiction de transformer des habitations ou des locaux servant au logement de personnes en bureaux ou locaux à usage commercial ou artisanal, sauf autorisation expresse du collège des bourgmestre et échevins, ne s'applique qu'en cas de pénurie de logements résultant, soit d'une constatation officielle émanant du conseil communal compétent, soit d'une situation de fait dûment établie. Lux. 1er mai 1973, P. 22, 358

### **Office central du logement**

#### **Article 40.**

Les décisions de l'Office central du Logement rendues en application des dispositions qui précèdent seront en dernier ressort.

(Loi du 17 mars 1992)

#### **«Chapitre VI. - Mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir»**

### **Expulsion**

(Loi du 17 mars 1992)

#### **«Article 41.**

- (1) En cas d'expulsion forcée d'une personne condamnée à déguerpir des lieux qu'elle occupe, les biens meubles se trouvant dans ces lieux sont transportés, aux frais de la personne expulsée qui doit en faire l'avance, au lieu qu'elle désigne.
- (2) Si la personne expulsée ne désigne aucun lieu de dépôt, ou si elle refuse ou n'est pas à même de faire l'avance des frais de transport, l'huissier chargé de l'exécution du jugement de déguerpissement fait transporter les biens meubles aux frais de la personne expulsée avancés en cas de besoin par la commune du lieu d'expulsion dans le local visé à l'article 41-1.
- (3) L'huissier de justice dresse, aux frais de la personne expulsée, un procès-verbal contenant l'inventaire des biens transportés et la description sommaire de leur état. Il remet une copie du procès-verbal à la personne expulsée et à l'administration communale.»



**Expulsion**

(Loi du 17 mars 1992)

**«Article 41-1.**

- (1) La commune prend en charge, dans un local approprié, l'entreposage des biens meubles des personnes expulsées dans les conditions de l'article 41, alinéa 2. Elle peut faire détruire les biens périssables, insalubres ou dangereux et refuser d'entreposer les biens dont la conservation causerait des difficultés ou des frais anormaux.
- (2) Le dépôt dans le local visé à l'alinéa qui précède peut être assujéti au paiement d'une redevance à fixer par la commune.
- (3) Sauf convention écrite contraire entre la commune et la personne expulsée, les biens entreposés doivent être retirés dans un délai de trois mois à partir de la date du dépôt, contre paiement des frais de transport avancés par la commune et des redevances de dépôt rédues.
- (4) Après l'expiration de ce délai, la commune adresse, par lettre recommandée, à la personne expulsée une sommation de retirer ses biens dans un délai de quinze jours, avec l'indication que, faute d'y obtempérer, la commune se fera autoriser en justice à faire procéder à la vente des biens, suivant les modalités fixées par le juge, et à disposer librement des biens sans valeur vénale et des biens qui n'ont pas trouvé d'acheteur.
- (5) L'autorisation est demandée au juge de paix de la situation des locaux ayant donné lieu au litige par une requête, déposée au greffe, contenant:
  - 1) le nom de la commune requérante;
  - 2) les qualités de la personne expulsée;
  - 3) l'objet de la demande et l'énumération des biens pour lesquels l'autorisation est demandée;
  - 4) l'indication qu'à l'expiration du délai d'un mois prévu à l'alinéa (10) du présent article, le juge de paix a le pouvoir d'autoriser, sans autre condition de procédure, la commune requérante à faire procéder à la vente des biens, et à disposer librement des biens sans valeur vénale ou n'ayant pas trouvé d'acheteur, pour autant que la partie expulsée ne les aurait pas retirés contre paiement des redevances de dépôt rédues et des dépenses engagées par la commune.
- (6) Une copie du procès-verbal d'inventaire visé à l'article 41, alinéa (3), est jointe à la requête.
- (7) Dans les 48 heures du dépôt de la requête, le greffier adresse, par lettre recommandée à la poste avec avis de réception, une copie de la requête à la personne expulsée.
- (8) Le greffier inscrit la date du dépôt de la requête, ainsi que la date de l'envoi de la lettre recommandée, sur un registre à papier non timbré tenu au greffe. Ce registre est coté et paraphé par le juge de paix.
- (9) Si la personne expulsée est sans domicile ni résidence connus, la commune doit, dans les 48 heures du dépôt de la requête, faire procéder à la publication de la requête dans un journal quotidien du pays. Un exemplaire de ce journal est déposé au greffe de la justice de paix.
- (10) A l'expiration du délai d'un mois à partir de la date de l'envoi de la requête par le greffier à la personne expulsée, ou de la date de publication de la requête dans un journal, le juge de paix, statuant par ordonnance, autorise la commune, selon les modalités qu'il détermine, à vendre les biens mobiliers de la personne expulsée qui se trouvent dans le local de dépôt de la commune, et à disposer librement des objets sans valeur vénale.
- (11) Si la partie expulsée est sans domicile ni résidence connus, le juge ordonne la publication, par la commune, d'un extrait de l'ordonnance dans un journal quotidien du pays.
- (12) Le greffier adresse, par lettre recommandée, une copie de l'ordonnance à la personne expulsée.
- (13) L'ordonnance n'est susceptible d'aucun recours. Elle est exécutoire sur minute et avant l'enregistrement.



- (14) Tant que la commune n'a pas disposé des biens meubles sur la base de l'autorisation du juge, la personne expulsée peut les retirer, à charge de payer les redevances de dépôt et les autres dépenses engagées par la commune.
- (15) La commune retient sur le produit de la vente les frais et autres dépenses mentionnés au paragraphe précédent. Le solde est versé à la caisse des consignations. Le propriétaire des effets et meubles ou ses ayants droit pourront en obtenir le versement pendant une période de dix ans. Passé ce délai, il est acquis à la commune.
- (16) Lorsqu'il s'est avéré impossible à la commune de vendre les biens meubles selon les modalités fixées par le juge de paix, la commune peut demander au juge de paix l'autorisation de disposer de ces biens. L'autorisation est demandée par une requête déposée au greffe contenant:
- 1) le nom de la commune requérante;
  - 2) les qualités de la personne expulsée;
  - 3) l'objet de la demande et l'énumération des biens pour lesquels l'autorisation est demandée;
  - 4) l'indication de l'ordonnance ayant, conformément à l'alinéa 10 du présent article, autorisé la commune à vendre les biens meubles de la personne expulsée.
- Le juge de paix statue par une ordonnance qui n'est susceptible d'aucun recours et qui est exécutoire sur minute et avant l'enregistrement.»

### Dispositions générales

#### Article 42.

Sont abrogées toutes les dispositions des arrêtés et des lois des 30 septembre 1939 portant institution de tribunaux arbitraux en matière de bail à loyer;

10 janvier 1945 concernant la fixation des loyers et 24 décembre 1945 modifiant cet arrêté;

28 juin 1946 ayant pour objet de remédier à la pénurie des logements;

21 mars 1947 concernant la fixation des loyers;

30 octobre 1948 concernant la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement;

20 juillet 1950 portant modification de la loi du 28 juin 1946 ayant pour objet de remédier à la pénurie des logements ainsi que la loi du 21 mars 1947 concernant la fixation des loyers et de l'arrêté grand-ducal du 30 septembre 1939 portant institution de tribunaux arbitraux en matière de bail à loyer et des dispositions modificatives de cet arrêté.

