

**Mémorial**  **Memorial**  
du des  
**Grand-Duché de Luxembourg.** **Großherzogtums Luxemburg.**

Mardi, 30 mars 1920.

N<sup>o</sup> 24.

Dienstag, 30. März 1920.

Loi du 29 mars 1920, en vue d'empêcher que les locataires ne soient contraints, sans motifs graves à déménager, de prévenir la hausse exagérée des loyers, et de loger les familles expulsées.

Nous CHARLOTTE, par la grace de Dieu Grande-Duchesse de Luxembourg, Duchesse de Nassau, etc., etc., etc.:

Notre Conseil d'État entendu:

De l'assentiment de la Chambre des députés:

Vu la décision de la Chambre des députés du 26 mars 1920 et celle du Conseil d'État du 29 du même mois, portant qu'il n'y a pas lieu à second vote:

Ayon. ordonné et ordonnons

Chap. 1<sup>er</sup>. *De la prorogation des baux à loyer*

**Art. 1<sup>er</sup>.** Tout locataire ou occupant d'une habitation privée aura le droit de continuer à occuper les lieux par lui habités, aux conditions de son bail, écrit ou verbal, et conformément aux dispositions ci-après, depuis la date d'expiration du bail jusqu'à la date correspondante de l'année 1921 et, au plus tard, jusqu'à la fin du mois d'avril 1921.

**Art. 2.** Le locataire ou l'occupant qui veut profiter de cette faculté doivent en avvertir le bailleur par avertissement d'huissier adressé par lettre chargée dans un délai maximum d'un

Weich vom 29. März 1920, wodurch verhindert werden soll, daß die Mieter gezwungen werden können, ohne triftigen Gründe, umzuziehen, der übertriebenen Steigerung der Mietpreise vorgebeugt wird, und den ausgewiesenen Familien Unterkunft gewährt wird.

Wir Charotte, von Gottes Gnaden Großherzogin von Luxemburg, Herzogin zu Nassau, etc., etc., etc.,

Nach Anhörung Unseres Staatsrates;

Mit Zustimmung der Abgeordnetenkammer;

Nach Einsicht der Entscheidung der Abgeordnetenkammer vom 26. März 1920 und derjenigen des Staatsrate vom 29. de. J. Monate, gemäß welchen eine zweite Abstimmung nicht erfolgen wird,

haben verordnet und verordnen:

Stap. 1. Von der Verlängerung der Mietverträge.

**Art. 1.** Der Mieter oder Bewohner einer Privatwohnung haben das Recht, die von ihnen bewohnten Räume zu den Bedingungen ihres schriftlichen oder mündlichen Mietvertrags weiter zu wohnen und zwar gemäß den nachstehenden Bestimmungen, von dem Datum des Ablaufes des Mietvertrags ab bis zum entsprechenden Datum des Jahres 1921, spätestens aber bis zum Ende des Monats April 1921.

**Art. 2.** Der Mieter oder Bewohner, die von diesem Rechte Gebrauch machen wollen, müssen den Vermieter durch den Gerichtsvollzieher mittel eingeschriebenen Mahnung, die innerhalb

mois à dater de la mise en vigueur de la présente loi

**Art. 3.** Le bénéfice de la prorogation est subordonné à l'exécution régulière des obligations imposées au preneur.

Faute de quoi, le bailleur aura le droit de mettre fin au bail quinze jours après une mise en demeure, par avertissement d'huissier adressé par lettre chargée, restée infructueuse.

**Art. 4.** Le bailleur aura le droit de se refuser à la prorogation du bail, en cas de motifs graves, à apprécier par le juge.

Les besoins dûment constatés du propriétaire, de ses ascendants et descendants doivent être considérés comme motif grave, justifiant le refus de la prorogation.

Il pourra, de plus, en cas d'abus de jouissance, demander au juge l'annulation de la prorogation.

La prorogation ne pourra jamais être invoquée pour mettre obstacle à l'exécution de travaux d'utilité publique.

**Art. 5.** Si, dans le mois qui suit le départ du preneur, le bailleur n'a pas occupé lui-même les lieux loués ou s'ils n'ont pas été occupés par ses ascendants ou descendants, l'ancien locataire est en droit de réclamer des dommages-intérêts et même sa réinstallation avec dommages-intérêts, nonobstant tout nouveau bail que le bailleur pourrait avoir concédé et qui serait nul de droit.

Il en est de même si l'occupation, bien que réalisée dans le mois du départ du preneur, a été simulée.

halb Monatsfrist nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zugestellt werden muß, hiervon benachrichtigen.

**Art. 3.** Die Wohltat der Verlängerung hängt ab von der regelmäßigen Erfüllung der dem Mieter auferlegten Verpflichtungen. Andern falls hat der Vermieter das Recht, den Mietvertrag aufzulösen, und zwar 14 Tage nach erfolgter Aufforderung mittels Einschreibebriefs durch den Gerichtsvollzieher, wenn diese Mahnung erfolglos geblieben ist.

**Art. 4.** Der Vermieter hat das Recht, sich der Verlängerung des Mietvertrags zu wieder setzen, falls triftige Gründe, über welche der Richter zu befinden hat, vorliegen.

Die gebührend festgestellten Bedürfnisse des Eigentümers, seiner Ascendenten und Descendenten sind als triftiger Grund zu betrachten, welche die Verweigerung der Verlängerung rechtfertigen.

Im Falle mißbräuchlicher Benutzung kann der Vermieter die Nichtigkeitserklärung der Verlängerung beantragen.

Die Verlängerung kann niemals angerufen werden, wenn sie der Ausführung von Arbeiten öffentlichen Nutzens hinderlich ist.

**Art. 5.** Wenn der Vermieter die vermieteten Wohnräume nicht innerhalb eines Monats nach dem Abzug des Mieters bezogen hat, oder wenn die Räume nicht von seinen Ascendenten oder Descendenten innerhalb dieser Frist besetzt worden sind, so hat der ehemalige Mieter Anspruch auf Schadenersatz und sogar auf Wieder einsetzung verbunden mit Schadenersatz, ungeachtet jeden neuen Mietvertrags, den der Mieter abgeschlossen haben könnte und der von rechts wegen ungültig wäre.

Derselbe Fall trifft ein, wenn die Besetzung, obgleich diese innerhalb Monatsfrist nach dem Abzug des Mieters vollzogen wurde, nur simuliert wurde.

Chap. II. *De la limitation de prix des loyers.*

**Art. 6.** Jusqu'à l'expiration du bail prorogé et s'il s'agit d'un bail nouveau de lieux précédemment loués, les loyers ne pourront être majorés au delà d'un montant représentant l'intérêt à 6 %, de la valeur estimative de l'immeuble ou de la partie louée de l'immeuble augmentée de 10 %.

La valeur estimative des immeubles sera déterminée par:

1° 30 fois le revenu cadastral dans les cantons de Clervaux, Diekirch, Redange, Vianden et Wiltz;

2° 40 fois le revenu cadastral dans les cantons de Capellen, Echternach, Esch a. Alz., Grevenmacher, Luxembourg, Mersch et Remich.

La valeur d'une partie d'immeuble est à la valeur totale de l'immeuble comme le nombre de pièces faisant l'objet du bail est à la totalité du nombre de pièces de l'immeuble.

La valeur des immeubles nouvellement construits dont le revenu cadastral n'a été arrêté qu'après le 1<sup>er</sup> janvier 1917, est à déterminer d'après le revenu cadastral qui aurait été attribué à ces immeubles s'ils avaient été taxés avant la date indiquée.

En cas de désaccord entre le bailleur et le preneur, la valeur de l'immeuble ou de la partie d'immeuble louée sera déterminée par un expert nommé à la requête de la partie la plus diligente.

La majoration conacrée par l'art. 6 ne pourra pas être dépassée indirectement et par voie d'augmentation de charge incombant au preneur.

Le bailleur pourra cependant réclamer une majoration plus élevée, à déterminer par le juge si cette majoration est justifiée par l'augmentation des charges et dépenses qu'il aura à supporter à raison du bien loué.

Stap. II. *Von der Beschränkung der Mietpreise.*

**Art. 6.** Bis zum Erlöschen der verlängerten Mietverträge, und wenn es sich um einen neuen Mietvertrag von ehemals gemieteten Wohnräumen handelt, darf der Mietzins nicht über 6 %, des Werte des vermieteten Gebäudes oder des vermieteten Teile des Gebäudes, zu zugleich 10 %, erhöht werden.

Der Wert der Gebäude wird bestimmt durch

1. 30mal den Katastralertrag in den Kantonen Clerf, Diekirch, Medingen, Vianden und Wiltz;

2. 40mal den Katastralertrag in den Kantonen Capellen, Echternach, Esch a. d. Alz., Grevenmacher, Luxemburg, Mersch und Remich.

Der Wert eines Teile des Gebäude steht zum Gesamtwert des Gebäude wie die Zahl der vermieteten Räume zur Gesamtzahl der Räume des Gebäude steht.

Der Wert der Kantonen, deren Katastralertrag erst nach dem 1. Januar 1917 festgestellt worden ist, ist nach dem Katastralertrag, der für diese Kantonen festgesetzt worden wäre, wenn dieselben vor diesem Datum abgeschätzt worden wären, zu bemessen.

Erklärt sich eine der Parteien nicht einverstanden, so wird der Wert des vermieteten Gebäude oder Gebäudeteil, durch einen Sachverständigen, der auf Verreiben der vorgehenden Partei ernannt wird, festgestellt.

Die im Art. 6 vorgesehene Erhöhung des Mietpreises kann nicht mittelbar und durch Vermehrung der Kosten des Mieters überschritten werden.

Der Vermieter kann jedoch einen höheren, von dem Richter zu bestimmenden Mietpreis beanspruchen, wenn dieser Aufschlag durch die Vermehrung der Kosten und Ausgaben, die er wegen des Mietobjekte zu tragen hat, gerechtfertigt ist.

Chap. III. — *Du droit de réquisition.*

**Art. 7.** Les administrations communales doivent, pendant toute la durée de la présente loi, assurer le logement de toutes les personnes qui habitent le territoire de la commune, pourvu qu'elles soient luxembourgeoises ou qu'étant étrangères, elles aient au moins cinq années de résidence dans le pays et que leur casier judiciaire ne renseigne aucune condamnation à l'emprisonnement.

**Art. 8.** Le collège des bourgmestre et échevins est en droit de réquisitionner les immeubles et toutes les parties d'immeubles destinés à servir de logement et non occupés pendant le temps où la présente loi est en vigueur.

Un recours contre les décisions du collège des bourgmestre et échevins est ouvert aux intéressés devant la commission centrale prévue à l'art. 12.

Un arrêté d'administration publique déterminera les conditions dans lesquelles se fera la réquisition.

**Art. 9.** Dans les cinq jours de la publication de la présente loi, il sera formé dans chaque commune par les soins des collèges échevinaux une commission de trois membres, chargée de rechercher dans la commune les logements disponibles, d'en dresser une liste, de tenir cette liste constamment à jour et d'en donner connaissance aux administrations communales et aux intéressés.

La commission provoquera en cas de besoin l'exercice du droit de réquisition des administrations communales.

**Art. 10.** Le Gouvernement instituera une commission centrale avec mission de diriger et de surveiller concurremment avec les collèges échevinaux les opérations et le fonctionnement des commissions locales et de procéder

Kap. III. Von dem Requisitionsrecht.

**Art. 7.** Die Gemeindeverwaltungen haben die Pflicht, während der ganzen Dauer dieses Gesetzes, für die Unterkunft sämtlicher Personen, welche auf dem Gebiete der Gemeinde wohnen, zu sorgen, vorausgesetzt daß diese Personen Luxemburger sind, oder wenn sie Ausländer sind, daß sie wenigstens fünf Jahre im Lande wohnen, und daß ihr Strafregister keine Verurteilung zu einer Gefängnisstrafe aufweist.

**Art. 8.** Das Kollegium der Bürgermeister und Schöffen ist berechtigt, alle Gebäude oder Teile von Gebäuden, die bestimmt sind, als Wohnung zu dienen und während der Zeit, während welcher dieses Gesetz in Kraft ist, unbewohnt sind, zu requisitionieren.

Gegen die Verfügungen des Kollegiums der Bürgermeister und Schöffen steht den Beteiligten Rekurs an die in Art. 10 vorgesehene Zentralkommission zu.

Durch ein öffentliches Verwaltungsreglement werden die Bedingungen festgesetzt unter denen die Requisition stattfindet.

**Art. 9.** Binnen fünf Tagen nach der Veröffentlichung dieses Gesetzes wird in jeder Gemeinde auf Betreiben der Schöffenkollegien eine Kommission von drei Mitgliedern eingesetzt, mit dem Auftrag, alle verfügbaren Wohnungen ansündig zu machen, dieselben in eine laufende Liste einzutragen, die den Gemeindeverwaltungen und den Interessenten zur Einsicht mitzuteilen ist.

Wörtigenfalls wird die Kommission die Ausübung des Requisitionsrechtes der Gemeindeverwaltungen veranlassen.

**Art. 10.** Von der Regierung wird eine Zentralkommission eingesetzt mit dem Auftrag, im Verein mit den Schöffenkollegien, die Geschäfte und die Tätigkeit der Lokalkommissionen zu leiten und zu überwachen und zur Einsetzung von

à la création des commissions locales dans les communes qui seraient en retard de remplir l'obligation leur imposée à ce sujet.

**Art. 11.** Les administrations communales sont responsables en qualités de cautions envers les propriétaires des immeubles et leurs ayants cause du paiement des loyers et du coût de dégradations dont le locataire installé dans l'immeuble réquisitionné resterait débiteur.

**Art. 12.** L'administration communale pourra à tout moment révoquer le droit du locataire installé dans l'immeuble réquisitionné, resp. poursuivre l'expulsion du dit locataire, en justifiant par une attestation de la commission locale qu'un logement suffisant a été offert au locataire en question dans la même commune.

Chap. IV. *Jurisdiction.*

**Art. 13.** Les juges de paix connaissent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 500 fr. et en premier ressort à quelque valeur que la demande s'élève, de toute contestation auxquelle donnera lieu l'application de la présente loi.

Il connaissent de même de litiges basés sur l'art. 1722 c. c. sur que ce litige soit connexe à une contestation née de l'application de la présente loi.

L'appel est porté devant le tribunal civil d'arrondissement.

Chap. V. *Disposition pénales.*

**Art. 14.** Des habitations respectivement de locaux habituellement loués pour servir de logement proprement dit ne pourront être traités à cette destination sans être transformés en bureaux ou locaux servant à l'exercice d'un commerce, nul autre action exercée de la part de la commission spéciale.

Vorfassungskommissionen zu schreiten in den Gemeinden, welche ihren die bezüglichen Verpflichtungen zu spät nachkommen sollten.

**Art. 11.** Die Gemeindeverwaltungen haften, al. Bürger, den Eigentümern der Gebäude oder ihren Recht nachfolgern gegenüber für die Zahlung der Miete und der Entschädigungskosten, die der Mieter eine requisiionierten Gebäudes schuldig bleiben sollte.

**Art. 12.** Die Gemeindeverwaltung ist zu jeder Zeit befugt, den in requisiionierten Gebäuden wohnenden Mietern ihr Wohnrecht zu entziehen bezw. deren Anweisung zu erwirken, wenn sie durch eine Bescheinigung der Vorfassungskommission nachweist, daß fragl. Mietern in derselben Gemeinde eine genügende Wohnung angeboten wurde.

Cap. IV. *Recht s p r e c h u n g.*

**Art. 13.** Die Friedensrichter erkennen in letzter Instanz bis zu einem Wert von 1500 Fr. und in erster Instanz, ohne Rücksicht auf den Wert der Forderung, in allen Streitigkeiten, zu denen die Anwendung dieser Gesetze Anlaß geben kann.

Sie urteilen ebenfalls in Streitigkeiten in Betreff der Bestimmungen des Art. 1722 des Z. O. V. in Verbindung mit Streitfällen, welche bei der Anwendung dieser Gesetze entstanden sind.

Die Berufung wird bei dem Bezirksgerichte (Z. Z.) eingelegt.

Cap. V. *B e s t i m m u n g e n.*

**Art. 14.** Wohnungen bezw. Räume, welche gewöhnlich vermietet sind, um als Wohnung im eigentlichen Sinne zu dienen, können dieser Bestimmung nicht entzogen werden, um in Waren- oder Geschäft lokale umgewandelt zu werden, es sei denn, daß die Spezialkommission dies ausdrücklich gestattet.

**Art. 15.** Toutes clauses et stipulations contraires à la présente loi sont réputées non avenues et de nul effet.

**Art. 16.** Peuvent être soumis au juge tous les différends en matière de bail résultant de la présente loi.

**Art. 17.** Les dispositions de la présente loi ne pourront être appliquées aux constructions nouvelles qui n'étaient pas encore habitées au 1<sup>er</sup> janvier 1920.

**Art. 18.** Tous les arrêtés grand-ducaux pris antérieurement au sujet de la même matière sont abrogés.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit publiée au *Mémorial* pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Luxembourg, le 29 mars 1920.

CHARLOTTE.

*Le Directeur général de l'agriculture  
et de la prévoyance sociale,*  
R. DE WAHA.

**Avis. - Association syndicale.**

Par arrêté du soussigné en date du 27 et., l'association syndicale pour l'établissement de deux chemins d'exploitation aux lieux dits « Auf Valeschterknap », « An Schomer » à Surré, dans la commune de Boulaide, a été autorisée.

Cet arrêté ainsi qu'un double de l'acte d'association sont déposés au Gouvernement et au secrétariat communal de Boulaide.

Luxembourg, le 27 mars 1920.

*Le Directeur général de l'agriculture  
et de la prévoyance sociale,*  
R. DE WAHA.

**Art. 15.** Alle Vorbehalte und Vereinbarungen, welche diesem Gesetze zuwider sind, gelten als nicht vorhanden und sind ohne Wirkung.

**Art. 16.** Alle Streitigkeiten in Mietfachen, welche durch dieses Gesetz entstehen, können vor das Gericht gebracht werden.

**Art. 17.** Die Bestimmungen dieses Gesetzes finden keine Anwendung auf Neubauten, welche am 1. Januar 1920 noch nicht bewohnt waren.

**Art. 18.** Alle in dieser Materie früher erlassenen Großh. Beschlüsse sind außer Kraft gesetzt.

Befehlen und verordnen, daß gegenwärtiges Gesetz ins „Memorial“ eingerückt werde, um von Allen, die dies betrifft, ausgeführt und befolgt zu werden.

Biremburg, den 29. März 1920.

Charlotte.

Der General-Direktor des Aterbaus  
und der sozialen Fürsorge,  
M. de W a h a.

**Bekanntmachung. Syndikatsgenossenschaft.**

Durch Beschluß des Hrn. General-Direktor des Aterbaus, vom 27. März 1920, ist die Syndikatsgenossenschaft für Mülage von zwei Feldwegen, Orte genannt: „Auf Valeschterknap, an Schomer“, zu Syr, Gemeinde Bauschleiden, genehmigt worden.

Dieser Beschluß sowie ein Duplikata des Genossenschaftsaktzes sind auf der Regierung und dem Gemeindefekretariate von Bauschleiden hinterlegt.

Luxemburg, den 27. März 1920.

Der General-Direktor des Aterbaus  
und der sozialen Fürsorge,  
M. de W a h a.

**Avis. Postes et Télégraphes.**

Par arrêté grand-ducal du 20 mars 1920, M. Jean-Baptiste *Theisen*, sous-chef de bureau à la Direction des Postes et des Télégraphes à Luxembourg, a été nommé percepteur des postes à Wiltz.

Luxembourg, le 27 mars 1920.

*Le Directeur général des finances,*  
A. NEYENS.

**Bekanntmachung. Post- und Telegraphen-  
Verwaltung.**

Durch Großh. Beschluß vom 20. März 1920 ist Herr Joh. Bapt. *Theisen*, Unterbüro vorseher bei der Post- und Telegraphen Direction zu Luxemburg, zum Postperzeptor zu Wiltz ernannt worden.

Luxemburg, den 27. März 1920.

Der General Director der Finanzen,  
A. N e y e n s.