

**MEMORIAL**  
Journal Officiel  
du Grand-Duché de  
Luxembourg



**MEMORIAL**  
Amtsblatt  
des Großherzogtums  
Luxemburg

---

**RECUEIL DE LEGISLATION**

---

A – N° 71

28 août 1987

---

**S o m m a i r e**

Règlement ministériel du 15 juillet 1987 concernant l'agrément des organismes en vue de la réception et du contrôle des installations techniques dans les écoles .....	page 1672
Règlement ministériel du 11 août 1987 portant fixation de la nomenclature des produits sanguins et des dérivés plasmatiques .....	1672
Loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer .	1677

---

**Règlement ministériel du 15 juillet 1987 concernant l'agrément des organismes en vue de la réception et du contrôle des installations techniques dans les écoles.**

*Le Ministre de l'Education Nationale et de la Jeunesse,*

Vu la loi du 16 novembre 1978 concernant la sécurité dans les écoles;

Vu le règlement grand-ducal du 13 juin 1979 concernant les directives en matière de sécurité dans les écoles et notamment les articles 8.2; 8.3; 8.4 et 8.7;

Arrête:

**Art. 1<sup>er</sup>.** L'article premier du règlement ministériel du 29 novembre 1982 concernant l'intervention d'organismes agréés en vue de la réception et du contrôle des installations techniques dans les écoles, concernant les noms et adresses des organismes agréés, est mis à jour comme suit:

«L'agrément de procéder dans les écoles aux réceptions et contrôles prévus par le règlement grand-ducal du 13 juin 1979 concernant les directives en matière de sécurité dans les écoles est accordé aux organismes suivants:

APAVE ALSACIENNE (Association Alsacienne des Propriétaires d'Appareils à Vapeur et Electriques), 2, rue Thiers, B.P. 1347, F-68056 Mulhouse CEDEX, France, Tél.: 0033 89 46 43 11 — Adresse à Luxembourg: LUXCONTROL, B.P. 5028, 1050 Luxembourg-Dommeldange, Tél.: 43 35 66

AIB (Association des Industriels de Belgique), 27-29, Avenue André Drouart, B-1160 Bruxelles, Tél.: 0032 2 673 80 90 — Adresse à Luxembourg: AIB, 6, rue de la Grève, 1643 Luxembourg, Tél.: 49 43 91

TÜV, Technischer Überwachungs-Verein Rheinland, Hans-Böckler-Straße 6, D-5400 Koblenz, Bundesrepublik Deutschland, Tél.: 05 0261 80 850

BUREAU VERITAS, 32, rue Lothaire, F-57045 Metz CEDEX 01, France, Tél.: 0033 87 65 64 22

LUXCONTROL, B.P. 5028, 1050 Luxembourg-Dommeldange, Tél.: 43 35 66

VINÇOTTE, 157, avenue du Roi, B-1060 Bruxelles, Belgique, Tél.: 0032 2 536 82 11 — Adresse à Luxembourg: VINÇOTTE, 68, avenue de la Liberté, 1930 Luxembourg, Tél.: 48 18 58.»

**Art. 2.** Le présent règlement sera publié au Mémorial.

Luxembourg, le 15 juillet 1987.

*Le Ministre de l'Education Nationale  
et de la Jeunesse,*  
**Fernand Boden**

**Règlement ministériel du 11 août 1987 portant fixation de la nomenclature des produits sanguins et des dérivés plasmatiques.**

*Le Ministre de la Sécurité sociale,*

*Le Ministre de la Santé,*

Vu l'article 308bis du code des assurances sociales;

Vu l'article 4 de la loi modifiée du 29 août 1951 concernant l'assurance maladie des fonctionnaires et employés;

Vu l'article 17 de la loi du 23 avril 1979 portant modification de l'assurance maladie des professions indépendantes et institution d'une indemnité pécuniaire;

Vu l'article 9 de la loi modifiée du 13 mars 1962 portant création d'une caisse de maladie agricole;

Arrêtent:

**Art. 1<sup>er</sup>.** La nomenclature des produits sanguins et des dérivés plasmatiques est fixée conformément au tableau ci-annexé.

**Art. 2.** Le présent règlement sera publié au Mémorial.

Luxembourg, le 11 août 1987.

Le Ministre de la Sécurité sociale,  
**Benny Berg**

Le Ministre de la Santé,  
**Benny Berg**

## ANNEXE

### Nomenclature des produits sanguins et des dérivés plasmatiques

#### 1. Produits sanguins (PS)

*	PS 1	Sang total frais (CRL) . . . . .
	PS 2	Sang total (CRL) . . . . .
	PS 3	Concentré de globules rouges standard (CRL) . . . . .
	PS 4	Concentré de globules rouges appauvri en leucocytes (CRL) . . . . .
	PS 5	Concentré de globules rouges déleucocyté (CRL) . . . . .
*	PS 6	Concentré de globules rouges déplasmatisé (CRL) . . . . .
	PS 7	Concentré de globules rouges congelé (CRL/CRB) . . . . .
	PS 8	Concentré de plaquettes (standard) (random donor platelets) (CRL) . . . . .
	PS 9	Concentré unitaire de plaquettes (single donor platelets) (CRL) . . . . .
	PS 10	Plasma frais congelé (CRL) par gramme . . . . .
	PS 11	Plasma, dépourvu de cryo-protéines (plasma cryopoor) (CRL), par gramme . . . . .

**Remarque 1:** La prescription des produits sanguins munis d'un astérisque doit comporter une indication médicale précise.

Abréviations:

CRL — Croix-Rouge Luxembourgeoise/Centre de Transfusion Sanguine

CRB — Croix-Rouge de Belgique.

#### 2. Dérivés plasmatiques

	DP 1	Albumine humaine diluée 4 g%, 400 ml (CRL) . . . . .
	DP 2	Albumine humaine diluée: autres conditionnements, par gramme . . . . .
	DP 3	Albumine humaine concentrée 20 g%, 100 ml (CRL) . . . . .
	DP 4	Albumine humaine concentrée: autres conditionnements, par gramme . . . . .
*	DP 5	Concentré F. VIII (CRL) (inactivation virale à la chaleur à l'état sec), par unité . . . . .
*	DP 6	Concentré F. VIII (inactivation virale à la chaleur à l'état humide), par unité . . . . .
	DP 7	Concentré F. IX, par unité . . . . .
	DP 8	P.P.S.B. (complexe prothrombinique), par flacon . . . . .

DP 9	Fibrinogène (CRB), par flacon .....
DP 10	Cryoprécipité (provenant d'une unité de plasma frais congelé à 300 g) (CRL) .....
DP 11	Immunoglobulines normales polyvalentes intramusculaires (CRB) .....
DP 12	Immunoglobulines anti-HBs (dose adulte) (CRB) .....
DP 13	Immunoglobulines anti-HBs (dose nouveau-né) (CRB) .....
DP 14	Immunoglobulines anti-rubéoles (CRB) .....
DP 15	Immunoglobulines anti-varioles (CRB) .....
DP 16	Immunoglobulines anti-varicelles (CRB) .....
DP 17	Immunoglobulines anti-ourliennes (CRB) .....

**Remarque 2:** La prescription des dérivés plasmatiques munis d'un astérisque doit comporter une indication médicale précise.

**Remarque 3:**

*Définitions des Produits Sanguins (PS)*

*PS 1: Sang Total Frais (CRL)*

Cette unité contient ca. 450 ml de sang total prélevé sur un anticoagulant-stabilisateur (p. ex. 63 ml CPD ou 63 ml CPD-A1 . . .). Cette unité n'est pas traitée et le délai maximal entre le prélèvement et la transfusion ne doit pas dépasser les 72 heures. Elle doit être conservée entre + 1 et + 6 ° C.

*PS 2: Sang Total (CRL)*

Cette unité contient ca 450 ml de sang total prélevé sur un anticoagulant-stabilisateur (p.ex. 63 ml CPD ou 63 ml CPD-A1, . . .). Cette unité n'est pas traitée et elle peut être conservée pendant 35 jours entre + 1 et + 6 ° C.

*PS 3: Concentré de Globules Rouges Standard (CRL)*

Cette unité est préparée par centrifugation ou sédimentation à partir d'une unité de sang total en recueillant de ca. 200 à ca. 300 ml de plasma surnageant. L'unité de globules rouges ainsi déplasmatisée a un hémato-crite permettant une rhéologie convenable. La période de conservation est de 35 jours entre + 1 et + 6 ° C.

*PS 4: Concentré de Globules Rouges Appauvri en Leucocytes (CRL)*

Cette unité est préparée par centrifugation à partir d'une unité de sang total, recueil du plasma surnageant (de ca. 200 à ca. 300 ml) et élimination de la couche leuco-plaquettaire. Ce concentré globulaire devrait contenir moins de 10 exp. 9 leucocytes. La validité de cette unité est de 35 jours entre + 1 et + 6 ° C.

*PS 5: Concentré de Globules Rouges Déleucocyté (CRL)*

Cette unité est préparée par filtration et lavage(s) à partir d'une unité de sang total ou de globules rouges standard. L'élimination des leucocytes est accompagnée de celle des plaquettes et la limite des leucocytes résiduels est de ca. 100 exp. 8. Etant donné que le système est ouvert la validité est au maximum de 24 heures entre + 1 et + 6 ° C.

*PS 6: Concentré de Globules Rouges Déplasmatisé (CRL)*

Cette unité est préparée à partir d'un concentré de globules rouges standard par plusieurs (p. ex. 3) lavages avec une solution physiologique (p. ex. 0,9% NaCl). La limite du taux de protéines extra-cellulaires devrait être de ca. 1,5 g/l. La durée de validité de ce produit est de 24 heures au maximum entre + 1 et + 6 ° C étant donné que le système de collecte a été ouvert.

*PS 7: Concentré de Globules Rouges Congelé (CRL/CRB)*

Une unité de globules rouges concentrés est congelée en présence d'agents cryoprotecteurs (p. ex. DMSO, glycérol, . . .) à  $-80$  ou  $-196$  °C et elle peut être stockée à cette température pendant plusieurs années. Après décongélation l'unité subit plusieurs lavages et doit être transfusée endéans les 24 heures.

*PS 8: Concentré de Plaquettes Standard (CRL) (Random Donor Platelets)*

Cette unité est préparée à partir d'une unité de sang total frais par double centrifugation et contient dans ca. 50 ml de plasma ca.  $5 \times 10$  exp. 10 plaquettes. Prélevé sur une poche à plastic spécial ce produit a une validité de 5 jours sous rotation continue entre  $+20$  et  $+24$  °C.

*PS 9: Concentré Unitaire de Plaquettes (CRL) (Single Donor Platelets)*

Le concentré unitaire de plaquettes est préparé à l'aide d'un dispositif séparateur (p. ex. séparateur de cellules, . . .) à partir d'un seul donneur et doit contenir ca.  $2 \times 10$  exp. 11 plaquettes. Une fois préparée cette unité doit être transfusée endéans les 24 heures.

*PS 10: Plasma Frais Congelé (PFC) (CRL) (Fresh Frozen Plasma = FFP)*

Ce produit est préparé à partir d'une unité de sang total par centrifugation (donnant de 200 à 300 ml de plasma) ou par plasmaphérèse (manuelle ou automatique p. ex. filtration, . . . donnant quelques 600 ml). Le plasma récolté doit être congelé endéans les 6 heures après le prélèvement afin de préserver les facteurs plasmatiques labiles. A  $-30$  °C le PFC peut être stocké pendant 1 an.

*PS 11: Plasma Frais Dépourvu de Cryoprotéines (CRL) (Cryopoor Plasma)*

Le plasma frais dépourvu de cryoprotéines provient d'une unité de plasma frais congelé (PFC): Après décongélation contrôlée (à  $+2$  °C) le cryoprécipité est séparé par centrifugation et enfin recongelé. Ce plasma contient les éléments du plasma normal à l'exception du F. VIII et du fibrinogène. La conservation doit se faire à  $-30$  °C pour 1 an.

**Remarque 4:**

*Définitions des Dérivés Plasmatiques (DP)*

*DP 1: Albumine Humaine Diluée (CRL) (Solution stable pasteurisée de protéines plasmatiques = S.S.P.P.)*

Ce dérivé est une solution isotonique de protéines plasmatiques (essentiellement de l'albumine) à 4 g par 100 ml sous le conditionnement de 400 ml. Ce dérivé est fractionné à partir de plasma luxembourgeois, il est pasteurisé (c.à.d. chauffé à  $60$ ° pour 10 heures) afin d'éliminer toute transmission virale. La validité est de 3 ans pour une température de conservation inférieure à  $25$ °C.

*DP 2: Albumine Humaine Diluée (autres conditionnements)*

Ce dérivé est une solution isotonique de protéines plasmatiques (essentiellement de l'albumine) de 4 à 5 g par 100 ml. La pasteurisation élimine tout risque de transmission virale. La durée de conservation est de 3 ans pour une température inférieure à  $25$ °C.

*DP 3: Albumine Humaine Concentrée (CRL)*

Ce dérivé est une solution d'albumine à une concentration supérieure à la valeur physiologique (c.à d. 20 g par 100 ml) sous conditionnement de 100 ml. Le produit est fractionné à partir de plasma luxembourgeois. La pasteurisation élimine tout risque de transmission virale. La validité du produit est de 3 ans pour une température inférieure à  $25$ °C.

*DP 4: Albumine Humaine Concentrée (autres conditionnements)*

Ce dérivé est une solution d'albumine à une concentration supérieure à la valeur physiologique (c. à d. 20 g par 100 ml). La pasteurisation élimine tout risque de transmission virale. La validité du produit est de 3 ans pour une température inférieure à  $25$ °C.

*DP 5: Concentré F. VIII (CRL) (inactivation virale à la chaleur à l'état sec)*

Ce dérivé est une fraction lyophilisée du plasma contenant le facteur de coagulation VIII à haute concentration et traité à la chaleur à l'état sec afin de réduire le risque de transmission virale. Le produit est fractionné à partir de plasma luxembourgeois. Le dérivé lyophilisé peut être conservé à + 4 ° C pour 2 ans.

*DP 6: Concentré F. VIII (Inactivation virale à la chaleur à l'état humide)*

Ce dérivé est une fraction lyophilisée du plasma contenant le facteur de coagulation VIII à haute concentration et traité à la chaleur à l'état humide afin de réduire le risque de transmission virale. Le dérivé peut être conservé à + 4 ° C pendant 2 ans.

*DP 7: Concentré F. IX*

Ce dérivé est une préparation desséchée du plasma qui contient le facteur de coagulation IX à haute concentration. Le dérivé lyophilisé peut être conservé à + 4 ° C pendant 2 ans.

*DP 8: P.P.S.B. (Complexe prothrombinique)*

Ce dérivé est une préparation desséchée du plasma qui contient les facteurs de coagulation du complexe prothrombinique (c. à d: F. II, F. VII, F. IX et F.X.). Le dérivé lyophilisé peut être stocké à + 4 ° C pendant 2 ans.

*DP 9: Fibrinogène cryodesséché (CRB)*

Ce dérivé est une fraction plasmatique contenant le fibrinogène (F.I.). Le produit peut être stocké à + 4 ° C pendant 3 ans.

*DP 10: Cryoprécipité (congelé ou desséché) (CRL)*

Le cryoprécipité est une fraction du plasma contenant les facteurs de coagulation F.I, F.VIII, F.XIII et la fibronectine obtenue par décongélation contrôlée du PFC à + 2 ° C. Sous forme congelée le cryoprécipité peut être conservé à — 30 ° C pendant 1 an et à l'état desséché à + 4 ° C pendant 2 ans.

*DP 11: Immunoglobulines polyvalentes i.m. (CRB)*

Cette préparation contient des gammaglobulines de différentes spécificités pour administration intramusculaire.

*DP 12: Immunoglobulines anti-HBs (CRB) (dose adulte)*

Cette préparation contient des gammaglobulines spécifiques contre l'hépatite B pour un adulte.

*DP 13: Immunoglobulines anti-HBs (CRB) (dose nouveau-né)*

Cette préparation contient des gammaglobulines spécifiques contre l'hépatite B pour un nouveau-né.

*DP 14: Immunoglobulines anti-rubéole (CRB)*

Cette préparation contient des gammaglobulines spécifiques contre la rubéole.

*DP 15: Immunoglobulines anti-variole*

Cette préparation contient des gammaglobulines spécifiques contre la variole.

*DP 16: Immunoglobulines anti-varicelle*

Cette préparation contient des gammaglobulines spécifiques anti-varicelle-zona.

*DP 17: Immunoglobulines anti-ourliennes (CRB)*

Cette préparation contient des gammaglobulines spécifiques contre les oreillons.

**Loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer.**

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau;

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des Députés;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 3 juillet 1987 et celle du Conseil d'Etat du 9 juillet 1987 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

**Article I.**

Les articles 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20 et 26 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer sont modifiés comme suit:

**Art. 1<sup>er</sup>.** 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.

**Art. 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 des 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.

**Art. 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 1<sup>er</sup> et 2.

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

**Art. 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.

Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés 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.

**Art. 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.

**Art. 8.** La requête ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail.



**Art. 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 1<sup>er</sup>, 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.

**Art. 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 21 et 26 de la présente loi sans préliminaire de conciliation.

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 auxdits articles.

**Art. 12.** Les dispositions légales régissant les relations entre bailleurs et preneurs s'appliquent également aux relations entre preneurs principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

**Art. 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 soeurs, 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.

**Art. 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 3<sup>e</sup> degré inclusivement ou qu'il ne 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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 plume. Cette décision n'est susceptible d'aucun recours.

**Art. 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.

**Art. 26.** Dans tous les cas le juge de paix, les parties entendues ou dûment convoquées, pourra prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, notamment fixer le loyer provisoire en attendant la solution définitive du litige. L'ordonnance est exécutoire par provision.

Les ordonnances du juge de paix sont susceptibles d'opposition, par voie de requête, dans un délai de huit jours à partir de la notification par la voie du greffe.

Elles peuvent être frappées d'appel dans un délai de quinze jours à partir de la notification par la voie du greffe.

Le délai d'opposition court simultanément avec le délai d'appel.

L'appel est jugé par le président du tribunal d'arrondissement statuant comme juge des référés.

Les sommes payées en vertu des mesures provisoires sont imputées sur le montant résultant de la décision définitive.

## Article II.

Les articles 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28 et 29 de la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer sont rétablis dans la teneur suivante:

**Art. 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.

**Art. 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 inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi.

**Art. 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 noms, 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.

**Art. 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.

**Art. 25.** Si l'une des parties ne comparait ni en personne ni par mandataire, le juge de paix statuera par défaut. 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.

**Art. 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'import ne dépasse pas la valeur de 15.000 F et à charge d'appel pour toutes les autres affaires.

**Art. 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.

**Art. 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.

Le pourvoi sera formé dans les trois mois de la notification par la voie du greffe du jugement du juge de paix ou de la signification du jugement du tribunal d'arrondissement. Pour les jugements par défaut, le délai courra du jour de l'expiration du délai d'opposition.

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

### Article III.

Les articles 13 et 41 de la loi susdite du 14 février 1955 sont abrogés.

### Article IV.

Les loyers convenus avant l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être adaptés au niveau résultant de l'application de la présente loi qu'en deux étapes successives où chacune équivaut à la moitié de l'adaptation globale.

La première adaptation peut être imposée dès l'entrée en vigueur de la loi, la seconde une année plus tard. En cas de contrat de bail à durée déterminée conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi, le locataire dispose d'un délai de réflexion de trois mois, à partir de la demande émanant du propriétaire, pour dénoncer avant terme le contrat. S'il dénonce le contrat de bail, aucune adaptation ne peut lui être imposée.

**Article V.**

Pour les baux en cours, la requête en augmentation du loyer n'est recevable que si elle est présentée dans les six mois à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi.

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

*Le Ministre de l'Intérieur,*  
**Jean Spautz**

Vorderriss, le 27 août 1987.  
**Jean**

---

Doc. parl. no 2961; sess. ord. 1985-1986 et 1986-1987.

---