

# MEMORIAL

Journal Officiel  
du Grand-Duché de  
Luxembourg



# MEMORIAL

Amtsblatt  
des Großherzogtums  
Luxemburg

## RECUEIL DE LEGISLATION

A—N° 86

16 novembre 1992

### Sommaire

#### BAUX A LOYER

**Loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, telle qu'elle a été modifiée par les lois des 27 août 1987 et 17 mars 1992** ..... page **2501**

#### TEXTE COORDONNE DU 16 NOVEMBRE 1992

Chapitre I <sup>er</sup> . – De la fixation des loyers des immeubles à usage d'habitation (Art. 1 <sup>er</sup> à 13)	2501
Chapitre II. – De la prorogation des baux à loyer (Art.14 à 17)	2503
Chapitre III. – De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement (Art.18 à 20)	2504
Chapitre IV. – Des contestations en matière de baux à loyer – Compétence et procédure (Art.21 à 30)	2505
Chapitre V. – Mesures pour remédier à la pénurie des logements (Art.31 à 40)	2506
Chapitre VI. – Mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir (Art.41 et 41-1)	2507
Dispositions générales (Art.42)	2508

**Loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer, telle qu'elle a été modifiée par les lois des 27 août 1987 et 17 mars 1992.**

#### TEXTE COORDONNE

##### Chapitre I<sup>er</sup>. — De la fixation des loyers des immeubles à usage d'habitation

(Loi du 27 août 1987)

«**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.»

(Loi du 27 août 1987)

**«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.»

(Loi du 27 août 1987)

**«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.»

(Loi du 27 août 1987)

**«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. 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.

*(Loi du 27 août 1987)*

«**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. 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.

*(Loi du 27 août 1987)*

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

*(Loi du 27 août 1987)*

«**Art. 9.** Les parties comparaitront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission au 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.»

*(Loi du 17 mars 1992)*

«**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 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.»

**Art. 11.** La fixation du loyer par la commission des loyers ou le juge de paix ne peut produire ses effets qu'à partir du 1<sup>er</sup> 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.

*(Loi du 27 août 1987)*

«**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. 13.** *(abrogé par la loi du 27 août 1987)*

## Chapitre II. — De la prorogation des baux à loyer

*(Loi du 27 août 1987)*

«**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.»

*(Loi du 27 août 1987)*

«**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.»

*(Loi du 27 août 1987)*

«**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. 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.

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

*(Loi du 27 août 1987)*

«**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.»

*(Loi du 27 août 1987)*

«**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.»

*(Loi du 27 août 1987)*

«**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.»

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

(Loi du 27 août 1987)

«**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.»

(Loi du 27 août 1987)

«**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 y inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi.»

(Loi du 27 août 1987)

«**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.»

(Loi du 27 août 1987)

«**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.»

(Loi du 27 août 1987)

«**Art. 25.** Si l'une des parties ne comparaît 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.»

(Loi du 27 août 1987)

«**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.»

(Loi du 27 août 1987)

«**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.»

(Loi du 27 août 1987)

«**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.»

(Loi du 27 août 1987)

«**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.»

**Art. 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

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.

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.

**Art. 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.

<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.



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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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»**

*(Loi du 17 mars 1992)*

**Art. 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.»

*(Loi du 17 mars 1992)*

**Art. 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 des 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

- Art. 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 de 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.