

# **BAIL A LOYER ET BAIL A FERME**

## **I. BAIL A LOYER**

*L. 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.....* 3

## **II. BAIL A FERME**

*L. 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme et règl. d'exécution.....* 15



## I. BAIL A LOYER

### 21 septembre 2006. – Loi sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Mém. 2006, 3150

mod. L. 22 octobre 2008, Mém. 2008, 2230

#### Chapitre Ier. – Dispositions générales

**Art. 1er.** (1) Les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil sous réserve des règles particulières instituées par la présente loi.

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.

(3) La loi ne s'applique pas:

- (L. 22 octobre 2008) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII;
- aux résidences secondaires;
- aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- aux chambres d'hôtel;
- aux logements collectifs conformément à la législation concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers;
- aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, à l'exception des logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation s'applique exclusivement à la location de logements à usage d'habitation à des personnes physiques. La procédure ordinaire de signification des décisions du juge de paix est applicable aux baux d'immeubles non affectés à un usage d'habitation et le délai pour interjeter appel est de quarante jours à compter de la signification du jugement. - Cass. 10 juillet 2008, P. 34, 217.

**Art. 2.** Toute cession de bail portant sur des baux à usage d'habitation n'est interdite qu'en cas de stipulation contractuelle expresse dans le contrat de bail.

Les dispositions des articles 3 à 11 s'appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

#### Chapitre II. – De la fixation du loyer et des charges

**Art. 3.** (1) La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement.

(2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:

- dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
- dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20% du capital investi.

(3) Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2% par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1er. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.

(4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, détermine le capital investi 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 ou de réparation du logement, et de la finition du logement.

(5) Le loyer de tout logement à usage d'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 deux ans.

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. En revanche, elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1er.

**Art. 4.** Le loyer des logements meublés, à l'exception de ceux visés par l'article 1er, paragraphe (3), ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier.

**Art. 5.** (1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer.

(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.

Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

(3) Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

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

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

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

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.

(4) Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail.

Il est permis aux parties de convenir au cours du bail de modifier le régime des acomptes soit vers un régime forfaitaire soit du régime forfaitaire à un régime par acomptes.

(5) Les clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à par-

tir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit.

**Art. 6.** Les articles 3 à 5 ne s'appliquent pas aux logements avec confort moderne, non-standard:

- a. dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1<sup>er</sup> janvier 1948; ou
- b. dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (4):
  - par m<sup>2</sup> de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970; ou
  - par m<sup>2</sup> de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, des maisons unifamiliales est supérieur à 450 euros, valeur au nombre indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970;

à condition que le contrat de bail stipule clairement qu'il s'agit d'un des logements visés au présent article et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5.

**Art. 7.** (1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal déterminera la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après «commission», sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires domiciliés dans la commune. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, les membres effectifs et suppléants des commissions sont désignés, sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur, sur base d'une liste de candidats proposés par les différents conseils communaux, en réunion jointe des conseils communaux afférents qui seront convoqués par le commissaire de district du siège de la commission, et dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée. La réunion jointe est présidée par le commissaire de district compétent. Si l'assemblée jointe des communes concernées a été convoquée deux fois sans s'être trouvée en nombre requis, elle pourra, après une nouvelle et dernière convocation, quel que soit le nombre des communes présentes, prendre une résolution sur l'objet mis pour la troisième fois à l'ordre du jour. Le président de ces commissions est le commissaire du district où est situé le siège de la commission. L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires domiciliés dans la zone de compétence territoriale de la commission. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission en cette qualité.

Les présidents des commissions dans les communes de 6.000 habitants et plus ainsi que les assesseurs de toutes les commissions des loyers peuvent être révoqués au cours de leur mandat et remplacés. La révocation d'un membre d'une commission dans une commune de 6.000 habitants et plus est faite par le conseil communal sous l'approbation du Ministre de l'Intérieur. La procédure de révocation d'un assesseur d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est initiée par une demande afférente présentée au président de la commission par une des communes concernées sur base d'une décision prise par son conseil communal. Dans le mois de la réception de la demande, le président convoque une réunion jointe des conseils communaux concernés lors de laquelle est prise une décision concernant la révocation. Cette décision est soumise à l'approbation du Ministre de l'Intérieur. Les règles de fonctionnement de cette réunion jointe sont les mêmes que celles qui figurent au troisième alinéa du présent paragraphe.

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois. Le remplaçant

achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux dans les communes de 6.000 habitants et plus. Il est désigné par le président parmi les fonctionnaires du commissariat de district pour chaque autre commission.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.

**Art. 8.** La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente.

Chaque requête précisera l'objet de la demande. Elle ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail.

Les parties seront convoquées par la commission par lettre recommandée avec accusé de réception qui contiendra outre les jour, heure et lieu pour se présenter devant la commission une copie de la requête introductive de la partie requérante. La convocation sera faite au moins à huitaine. Si une partie n'est pas touchée personnellement, la commission des loyers reconvoquera les parties à quinzaine, le tout sous peine de nullité. La deuxième convocation est valablement faite à domicile.

**Art. 9.** (1) Les parties comparaîtront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission au jour, heure et lieu indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations.

(2) La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir avant de déterminer le loyer. Elle pourra notamment prendre inspection des lieux loués.

Exceptionnellement, la commission pourra se faire assister par un expert. Les frais de cette intervention seront avancés par la partie requérante et ventilés entre les parties dans la décision de la commission ou, en cas de recours, par le tribunal saisi en tenant compte de l'issue de la procédure.

(3) La commission s'efforcera de concilier les parties.

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 déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5.

(4) En cas de détermination du loyer, le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer.

Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'article 10 ne court pas.

(5) La commission est tenue de rendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.

(6) Les parties peuvent convenir de charger la commission d'une mission d'arbitrage auquel cas la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe.

**Art. 10.** Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.

Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.

La décision du juge de paix pourra être frappée d'opposition ou d'appel dans les formes et délais prévus aux articles 23 et 25.

**Art. 11.** La détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.

Lorsque, en application des dispositions de la présente loi, le loyer est augmenté de plus de 10% suite à une décision de la commission des loyers ou sur un recours en justice, la hausse s'applique par tiers annuels. Le locataire aura toutefois le droit de dénoncer le bail, nonobstant toute convention contraire, moyennant un délai de résiliation de trois mois.

### **Chapitre III. – De la durée du contrat de bail**

**Art. 12.** (1) Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée.

(2) Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:

- a. le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;
- b. le locataire ne remplit pas ses obligations;
- c. il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

(3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

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

Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de l'article 3.

(5) Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un logement 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 au paragraphe (2) ne soit réalisée.

(6) L'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement.

Dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du

bail.

1. 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 la 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, partielle 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 la 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.

2. 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 tenant même du magasin. – Lux. 6 juin 1973, P. 22, 362.

3. 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.

4. 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 du bailleur. – Cass. 4 octobre 1979, P. 24, 291.

5. 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.

6. Il ressort de la loi du 17 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.

7. 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 y a un besoin de personnel des lieux loués, le bailleur introduit une nouvelle demande ayant le même objet. – Cass. 30 novembre 1989, P. 27, 348.

8. 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 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.

9. 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. 29, 1.

10. 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.



11. 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.

**Art. 13.** En cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée indéterminée:

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire ou du partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec celui-ci;
- au profit des descendants, des ascendants ou du concubin, qui vivaient avec lui en communauté domestique depuis au moins six mois à la date de l'abandon du domicile ou du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Les droits du bailleur contre le locataire ayant abandonné le logement ne sont pas affectés par ces dispositions.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire.

**Art. 14.** Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux 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.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire 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 en 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 déguerpiement. – 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 déguerpiement. – 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 déguerpiement 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. – Id.

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. – Id.

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 immeuble délabré et insalubre ou 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 entretemps 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. 7 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. 29, 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. 29, 37.

13. L'article 16 de la loi du 14 février 1955, en exigeant l'occupation des lieux loués dans les mois qui suivent 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. – Cour 10 juin 1998, P. 30, 490.

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. – Cour 10 juin 1998, P. 30, 490.

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 la 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.

**Art. 15.** Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur le logement loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au locataire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur 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 tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le locataire.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le locataire a loué tout l'immeuble, respectivement si l'appartement qu'il a loué est placé sous le régime de la copropriété.

En cas de vente du logement à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du locataire, le locataire lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne pourront être inférieurs au montant des loyers d'une année.

#### **Chapitre IV. – De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement**

**Art. 16.** 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 il 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 et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie.

Le juge de paix fixe la contrepartie pécuniaire due par la partie condamnée à déguerpir pendant la durée du sursis en raison de son maintien provisoire dans les lieux, en tenant compte du dommage qui en résulte pour le bailleur.

Si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision.

Toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il s'est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis.

Par dérogation à l'alinéa qui précède et sous réserve des dispositions prévues par l'article 12, paragraphes (3) et (6), toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est encore irrecevable à l'expiration du délai de douze mois à partir de la date où l'acquéreur d'un immeuble loué a informé le locataire par lettre recommandée, respectivement à l'expiration du délai de quinze mois à partir de la date où le bailleur a informé le locataire par lettre recommandée, qu'il veut occuper l'immeuble lui-même ou par un de ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclusivement.

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 de 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 contentant les 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 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.

**Art. 17.** 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.

**Art. 18.** Si le délai de déguerpissement accordé à l'occupant par la décision est supérieur à quinze jours, la demande en sursis 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 V. – Du règlement des litiges**

**Art. 19.** Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

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

Le tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître d'une demande en annulation d'un acte de vente d'un immeuble conclu en violation du droit de préemption du locataire. – Cour 23 octobre 1890, P. 28, 70.

**Art. 20.** La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau 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 nom, prénom, profession 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 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 recom-

mandées prévues par la présente loi.

1° 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 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.

2° En matière de bail à ferme, lequel constitue un bail de biens immeubles, le juge de paix est à saisir par voie de requête et non par voie de citation. – Cass. 28 février 2002, P. 32, 108.

**Art. 21.** 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, prénom, 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 convocation contiendra en outre et à peine de nullité les mentions prescrites à l'article 80 du Nouveau Code de procédure civile.

**Art. 22.** 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 par lettre recommandée une copie sur papier libre du jugement.

**Art. 23.** Si l'une des parties ne comparaît ni en personne, ni par mandataire, le juge de paix statuera conformément aux dispositions des articles 74 à 89 du Nouveau Code de procédure civile. La partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 22, alinéa 3. Dans ce cas, la convocation se fera conformément aux dispositions de l'article 21.

**Art. 24.** Le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau 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.

**Art. 25.** 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. La procédure ordinaire prévue en matière commerciale s'applique tant pour l'introduction de l'appel que pour l'instruction et le jugement de l'affaire.

## **Chapitre VI. – Des missions incombant aux autorités communales**

**Art. 26.** Les administrations communales ont la mission d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune.

**Art. 27. (1)** Une habitation ou un local habituellement loué pour servir de logement ne pourra être soustrait à cette destination pour être transformé en bureau ou local à usage commercial ou artisanal, sauf autorisation expresse de la part du collège des bourgmestre et échevins de la commune dans laquelle se situe l'habitation ou le local en question.

Cette interdiction 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.

(2) Le collège des bourgmestre et échevins peut obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non-occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit collège. La déclaration devra préciser le volume non-occupé, le nombre de pièces et le montant du loyer.

(3) Les infractions aux dispositions du paragraphe (1) sont punies d'une amende de 251 à 50.000 euros et d'un rétablissement des lieux transformés dans leur pristin état ou d'une de ces peines seulement.

Les infractions aux dispositions du paragraphe (2) sont punies d'une amende de 251 à 25.000 euros.

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.

**Art. 28.** Chaque commune est autorisée à demander annuellement auprès des bailleurs, donnant en location un ou plusieurs logements sis sur le territoire de la commune, respectivement auprès des locataires d'un logement sis sur le territoire de la commune, des renseignements relatifs au montant du loyer et des charges locatives à payer au bailleur ainsi qu'au type et à la surface en m<sup>2</sup> du logement loué.

Ces renseignements peuvent être utilisés pour l'établissement d'un cadastre des loyers afin de connaître le niveau moyen des loyers demandés pour les différents types de logements dans une commune ou dans une partie de celle-ci.

La demande de renseignements est faite moyennant un formulaire mis à la disposition des bailleurs, respectivement des locataires, par les autorités communales. Elle doit être retournée, dûment remplie et signée par chaque bailleur ou locataire destinataire aux autorités communales dans le délai indiqué sur le formulaire, faute de quoi le destinataire défaillant pourra être puni à une amende dont le montant est fixé par règlement communal conformément aux dispositions de la loi communale.

En cas de demande du ministre ayant le Logement dans ses attributions, les résultats des renseignements récoltés dans une commune donnée sont communiqués au ministre par les autorités communales.

#### **Chapitre VII. – Des mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir**

**Art. 29.** (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, si elle refuse ou si elle 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 par la commune du lieu d'expulsion en cas de demande de l'huissier, dans le local visé à l'article 30.

(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 concernée.

**Art. 30.** (1) La commune prend en charge, dans un local approprié, l'entreposage des biens meubles des personnes expulsées dans les conditions de l'article 29, paragraphe (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. La commune peut renoncer à exiger de la personne expulsée le paiement de ces frais et redevances.

(4) Après l'expiration de ce délai, la commune adresse, par lettre recommandée, à la personne expulsée une sommation de retirer ses biens. Si par suite un délai de trois mois s'est écoulé sans que ni la personne expulsée ni la partie saisissante ne se soient manifestées auprès de l'administration communale, la commune peut adresser, par lettre recommandée, à la personne expulsée et à la partie saisissante une ultime sommation de retirer les biens dans un délai de quinze jours, avec l'indication que, faute d'y obtempérer, il est présumé d'une manière irréfragable que tant la personne expulsée que la partie saisissante ont renoncé à réclamer la délivrance des biens entreposés. La commune est alors autorisée à procéder à la vente des biens se trouvant dans le local de dépôt, sinon à en disposer autrement.

(5) La commune retient sur le produit de la vente les frais et autres dépenses mentionnés au paragraphe (3). 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.

## **Chapitre VIII. – Dispositions finales, abrogatoires et transitoires**

...

### **Art. 32. (1) ...**

(2) Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence à la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer s'entend comme référence aux dispositions de la présente loi.

...

### **Art. 34. (1) Sont abrogées:**

- la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer;
- les articles IV et V de la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer.

(2) Par dérogation au paragraphe (1), premier tiret, l'article 6 de la loi modifiée du 14 février 1955 restera d'application aussi longtemps que le règlement grand-ducal prévu à l'article 7, paragraphes (1) et (6), de la présente loi n'est pas entré en vigueur.

(3) Par dérogation au paragraphe (1), les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la loi et portant sur des logements de luxe visés par l'article 5 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer continuent à courir jusqu'à l'expiration du bail.

**Art. 35.** 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'après une notification écrite au locataire.

Le locataire occupant un logement en vertu d'un contrat de bail conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi dispose d'un délai de réflexion de trois mois, à partir de la demande en augmentation du loyer du bailleur en application des dispositions introduites par la présente loi, pour dénoncer le contrat de bail. S'il dénonce le contrat de bail, aucune adaptation du loyer ne peut lui être imposée.

Lorsque le locataire ne dénonce pas le contrat de bail et si l'augmentation du loyer demandée dépasse 10%, la hausse s'applique par tiers annuels.

**19 février 2008. – Règlement grand-ducal déterminant la zone de compétence territoriale et le siège des commissions des loyers instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants, prévues par l'article 7 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et déterminant le montant des indemnités revenant aux membres et aux secrétaires des commissions des loyers**

v. Mém. 2008, 370

## **II. BAIL A FERME**

### **18 juin 1982. – Loi portant réglementation du bail à ferme**

Mém. 1982, 1166 et 1368

mod. L. 21 septembre 2006, Mém. 2006, 3150

### **Chapitre Ier. – Dispositions générales**

**Art. 1er.** Tombent sous l'application de la présente loi les baux de biens immeubles affectés principalement à une exploitation agricole.

Est considérée comme agricole toute exploitation dans laquelle est exercée une activité relevant de la Chambre de l'Agriculture.

Sauf disposition contraire, la présente loi s'applique indistinctement aux baux de fermes entières et à ceux portant sur des parcelles.

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente loi les baux portant sur les biens ruraux appartenant à l'Etat et aux communes, ainsi qu'à des personnes auxquelles s'appliquent les dispositions de la loi du 21 avril 1970 modifiant le chapitre VII de la loi du 7 juillet 1880 sur le régime des aliénés.

**Art. 2.** Le bail portant sur une ferme entière doit être constaté par écrit, faute de quoi celui qui se trouve en possession de la ferme peut faire la preuve de l'existence du bail et de ses conditions, en ce compris le début d'occupation et le montant du fermage, par toutes voies de droit, témoins et présomptions compris. Si le montant du fermage convenu n'est pas établi, il est déterminé par le juge de paix, lequel s'inspire des usages de la région, après expertise éventuelle.

**Art. 3.** Si le bail porte sur une ferme entière, un état de des lieux doit être établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans les trois mois suivant celle-ci. Passé ce délai de trois mois ou en cas de désaccord, la partie la plus diligente saisit le juge de paix pour faire désigner, par jugement non susceptible d'appel, un expert qui a pour mission de procéder à l'établissement de l'état des lieux à frais communs.

A défaut d'état des lieux, le preneur est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin de l'occupation.

## **Chapitre II. – De la durée des baux à ferme**

**Art. 4.** La durée du bail à ferme est fixée par les parties en conformité des dispositions des articles 5 et 6.

**Art. 5.** La durée du bail portant sur une ferme entière ne peut être inférieure à neuf ans. Si une durée inférieure à neuf ans a été stipulée, elle est de plein droit portée à neuf ans.

A son expiration, le bail est prorogé de plein droit par périodes successives de trois ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de chaque période triennale en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de trois ans.

Lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des biens loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives de trois ans. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Le bail à ferme conclu pour neuf ans est prorogé par périodes de trois ans n'est pas considéré comme bail dépassant neuf ans au regard de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers et des dispositions légales concernant les pouvoirs de l'usufruitier et des personnes chargées de l'administration des biens des incapables.

**Art. 6.** La durée du bail à ferme portant sur des parcelles ne peut être inférieure à six ans. Si une durée inférieure à six ans a été stipulée, elle est de plein droit portée à six ans.

A son expiration, le bail est prorogé de plein droit pour une période de trois ans. Toutefois, le bailleur peut mettre fin au bail à l'expiration de la période convenue et de la période triennale en donnant congé au preneur avec un préavis minimum de deux ans.

Lorsque après neuf ans le bail n'a pas été dénoncé, il est prorogé d'année en année, sauf si un congé a été donné par le bailleur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

Lorsque le preneur, malgré le congé qui lui a été donné, reste et est laissé en possession des terrains loués pendant une année entière, il s'opère un nouveau bail pour périodes successives d'un an. Le bailleur peut y mettre fin en donnant congé au preneur neuf mois avant la fin de la période de bail en cours.

**Art. 7.** Le bailleur peut, malgré dérogation aux articles 5 et 6, et s'il s'en est réservé expressément la faculté dans le contrat, mettre fin au bail en vue de faire exploiter les biens loués par son conjoint, ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint. Dans ce cas, le congé ne peut être donné qu'au plus tôt à la fin de la troisième année du bail. Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

Le bailleur peut, dans les mêmes conditions mettre fin au bail en vue d'exploiter personnellement les biens loués si le bail a été consenti à la suite de circonstances empêchant temporairement le bailleur d'exploiter lui-même les biens.

La personne chargée de l'administration des biens d'un incapable mineur peut, dans les conditions susvisées, mettre fin au bail par elle conclu en vue d'exploiter elle-même les biens loués ou de les faire exploiter par le mineur ou par le mineur devenu majeur.

**Art. 8.** Par dérogation aux articles 5 et 6, le bailleur peut mettre fin au bail à tout moment lorsque les biens loués doivent être considérés, au moment de la notification du congé, comme terrains à bâtir ou à destination industrielle et que le bailleur entend leur donner une affectation conforme à cette destination.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

En cas de contestation, la charge de la preuve de changement de destination des biens loués incombe au bailleur.

En cas d'application des dispositions de l'alinéa 1er, le preneur a droit à une réduction du fermage correspondant à la partie des terrains à usage agricole soustraite à son exploitation. Si la ou les parcelles soustraites à l'exploitation du

preneur représentent en superficie plus du dixième de l'ensemble des terres exploitées par lui, il a droit à une indemnité en réparation du préjudice que lui cause la dénonciation prématurée du bail.

**Art. 9.** Le congé donné par le bailleur en application des articles 7 et 8 doit, à peine de nullité, indiquer clairement le ou les motifs précis pour lesquels il est donné ainsi que la ou les personnes qui doivent exploiter les biens loués après leur évacuation par le preneur.

Si le preneur conteste le ou les motifs invoqués, il peut, dans le mois de la notification du congé, se pourvoir devant le juge de paix. Celui-ci apprécie si les motifs du congé sont fondés et notamment s'il appert des circonstances de la cause que le bailleur exécutera les intentions énoncées comme motifs du congé. S'il constate que le congé n'est pas justifié, il refuse de le valider.

**Art. 10.** Le preneur qui a évacué les biens loués suite à un congé donné par le bailleur en application de l'article 7, peut demander la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts si, sans motifs graves, plus de six mois après l'évacuation des lieux loués, ceux-ci ne se trouvent pas exploités, d'une manière personnelle, effective et continue par la personne ou les personnes indiquées dans le congé comme devant assurer cette exploitation.

Si, sans motifs graves, le bailleur n'a pas dans le délai d'un an à compter de l'évacuation des lieux par le preneur, commencé à réaliser l'intention annoncée dans le congé donné en application de l'article 8, le preneur peut demander la réintégration dans les lieux loués avec dommages-intérêts ou uniquement des dommages-intérêts.

En cas de contestation, la charge de la preuve du commencement de la résiliation de ladite intention incombe au bailleur.

La demande de réintégration ou de dommages-intérêts doit, dans les cas susvisés, être introduite dans les trois ans de l'évacuation des biens loués.

**Art. 11.** Sans préjudice des dispositions de l'article 12, le preneur peut donner congé au bailleur dans les conditions prévues aux articles 5 et 6.

**Art. 12.** Le preneur peut, à n'importe quel moment, mettre fin au bail lorsque l'un des membres de sa famille indispensable au travail de la ferme ou lui-même frappé d'incapacité de travail grave et permanente, lorsque, par suite de décès, la famille est amputée d'un ou plusieurs de ses membres, indispensables au travail de la ferme.

Dans les cas ci-dessus visés, le congé doit être donné dans le délai d'un an à compter de l'enlèvement qui l'a motivé.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

**Art. 13.** Par dérogation aux articles 5 et 6, les parties peuvent mettre fin au bail en cours, à la condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge de paix.

**Art. 14.** En cas d'aliénation du bien loué, l'acquéreur est subrogé aux droits et obligations du bailleur.

### **Chapitre III. – Du décès du preneur**

**Art. 15.** En cas du décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, de ses descendants ou enfants adoptifs, de ses ascendants ainsi que de ses frères et sœurs qui participent à l'exploitation ou qui y ont participé effectivement au cours des cinq années qui ont précédé le décès.

**Art. 16.** Les ayants droit du preneur visés à l'article qui précède peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

A défaut d'accord entre eux, chacun de ses ayants droit peut demander au juge de paix de le désigner pour continuer l'exploitation.

Lorsque le bail porte une ferme entière, le juge de paix se prononce en considération des intérêts en présence et de l'aptitude des différents postulants à gérer cette exploitation et à s'y maintenir.

Lorsque le bail porte sur des parcelles, le juge désigne, pour continuer l'exploitation, celui ou ceux qui bénéficient du maintien de l'indivision en vertu de l'article 815 du Code civil ou de l'attribution préférentielle en vertu des articles 832-1 et 832-2 du même code.



**Art. 17.** Les ayants droit du preneur visés à l'article 15 sont tenus de notifier au bailleur l'accord intervenu entre eux.

Celui qui a été désigné définitivement par le juge pour continuer l'exploitation est tenu de le notifier au bailleur. Toute partie à la cause peut effectuer ladite notification.

**Art. 18.** Aussi longtemps qu'aucune notification n'a été donnée, les ayants droit du preneur visés à l'article 15 sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur.

La notification faite, seuls celui ou ceux qui continuent l'exploitation sont tenus vis-à-vis du bailleur et solidairement des obligations résultant du bail nées postérieurement à celle-ci.

**Art. 19.** Les ayants droit preneur peuvent mettre fin au bail par un congé notifié au bailleur dans les six mois du décès du preneur.

La même faculté est accordée au bailleur lorsque le preneur ne laisse pas d'ayants droit remplissant les conditions énoncées à l'article 15.

Si la fin de l'année culturale est postérieure au congé de neuf mois au moins, le bail s'éteint à la fin de l'année culturale en cours. Dans le cas contraire, il ne s'éteint qu'à la fin de l'année culturale suivante.

#### **Chapitre IV. – De la résiliation du bail**

**Art. 20.** Sans préjudice des dommages-intérêts éventuellement dus, le bailleur ne peut poursuivre la résiliation du bail sans congé préalable que dans les cas ci-après.

1° si le preneur, six mois après une mise en demeure par lettre recommandée, n'a pas payé le fermage échu;

2° si le preneur ou la personne qu'il s'est substituée dans l'exploitation du bien loué, a causé la dépréciation du bien loué par le fait d'une mauvaise exploitation des terres ou d'une négligence grave dans l'entretien locatif des bâtiments loués;

3° si le preneur n'a pas respecté les dispositions de l'article 21;

4° si le preneur, des membres de sa famille ou la personne qu'il s'est substituée dans l'exploitation du bien loué, se sont rendus coupables d'actes d'hostilité ou d'injures graves envers le bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit.

#### **Chapitre V. – De la sous-location, de la cession du bail et de la révision du prix de fermage**

**Art. 21.** Par dérogation à l'article 1717 du Code civil et sous réserve de ce qui est prévu ci-après, le preneur de biens ruraux ne peut sous-louer en tout ou en partie le bien loué ou céder son bail en tout ou en partie sans l'autorisation écrite du bailleur.

Pendant la durée du bail, le preneur peut toutefois effectuer, sans l'autorisation du bailleur, les échanges de parcelles qui ont pour conséquence d'assurer une meilleure exploitation.

**Art. 22.** Les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, pour leurs rapports entre eux déterminés par les dispositions de la présente loi, à l'exception toutefois de celles relatives à la durée minimum du bail, la sous-location ne pouvant se prolonger plus longtemps que le bail principal, quelles que soient les conditions dans lesquelles celui-ci a pris fin. Les dispositions des articles 27 à 34 ne sont pas applicables à la sous-location.

**Art. 23.** Par dérogation à l'article 21, le preneur peut, sans l'autorisation du bailleur, céder son bail à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint. La cession doit être notifiée au bailleur.

**Art. 24.** Lorsque le preneur cède le bail à l'une des personnes visées à l'article 23, le cessionnaire est subrogé à tous les droits et obligations dérivant du bail.

Le cédant reste tenu des obligations du bail solidairement avec le cessionnaire, aussi longtemps que la cession n'a pas été notifiée au bailleur.

Lorsqu'en conformité de l'article 25, le bailleur fait opposition à la cession qui lui a été notifiée, le cédant reste tenu solidairement avec le cessionnaire aussi longtemps que cette opposition n'a pas été vidée par une décision irrévocable.

**Art. 25.** Le bailleur, auquel une cession a été notifiée, peut faire opposition en citant l'ancien et le nouveau preneur devant le juge de paix dans le mois de la notification de la cession, à peine de déchéance, en vue d'entendre valider son opposition.

Peuvent seuls être admis comme motifs d'opposition:

1° le fait qu'avant toute notification de la cession, le bailleur a donné un congé valable;

2° le fait que le cessionnaire n'a pas la capacité professionnelle requise ou ne dispose pas des moyens matériels nécessaires pour une bonne exploitation des biens loués;

3° le fait que le cédant ou le cessionnaire ou des membres de leur famille se sont rendus coupables d'actes -d'hostilité ou d'injures graves envers le bailleur ou des membres de sa famille vivant sous son toit.

**Art. 26.** A l'expiration de chaque période de trois ans, tant le bailleur que le preneur peuvent demander la révision du fermage.

Nonobstant toute clause contraire du contrat, cette révision ne peut se faire sur la base de l'indice pondéré des prix à la consommation.

Faute par les parties d'être convenues du critère régissant la révision, celle-ci se fait d'après la valeur de rendement agricole du bien loué, en conformité de l'article 832-1, sous 8 à 10 du Code civil et des règlements pris ou à prendre en son exécution.

#### **Chapitre VI. – Des investissements faits par le preneur d'une ferme entière**

**Art. 27.** Le preneur d'une ferme entière a le droit, sauf en cas de congé valable, de faire les constructions, travaux et tous ouvrages nécessaires à l'habitabilité du bien loué ou utiles à l'exploitation du bien et conformes à sa destination.

**Art. 28.** les investissements visés à l'article qui précède ne peuvent être qu'avec l'autorisation écrite du bailleur. Afin d'obtenir cette autorisation, le preneur notifie sa proposition au bailleur par lettre recommandée en y joignant un état descriptif et estimatif des travaux à exécuter.

En cas de refus du bailleur ou à défaut de réponse dans les deux mois de la notification qui lui a été faite, les investissements peuvent être autorisés par le juge de paix, à moins que le bailleur ne décide de les exécuter à ses frais dans un délai fixé en accord avec le preneur ou, à défaut, par le juge de paix.

L'exécution et le coût des investissements sont constatés par une réception faite contradictoirement par les parties.

Lorsque l'une des parties refuse de procéder à cette réception, l'autre saisit le juge de paix pour faire désigner, par jugement non susceptible d'appel, un expert qui a pour mission de procéder au constat à frais communs. Le coût des investissements à arrêter par le juge de paix ne peut pas dépasser de plus de vingt pour cent l'état estimatif des travaux à exécuter.

**Art. 29.** Le preneur qui a été autorisé à faire des investissements et qui met fin au bail avant que leur coût soit amorti, n'a droit à une indemnité que s'il a donné congé en application de l'article 12 ou pour inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles.

Lorsque le preneur est décédé avant que le coût des investissements soit amorti, ses ayants droit qui ont mis fin au bail en application de l'article 19, ont droit à une indemnité.

**Art. 30.** Lorsque le preneur a mis fin au bail en application de l'article 12 ou que ses ayants droit y ont mis fin en application de l'article 19, l'indemnité due au preneur ou à ses ayants droit est égale au coût non encore amorti des investissements, sans que son montant puisse dépasser celui des fermages payés, au cours des quatre dernières années, pour la totalité des biens que le preneur a loués du bailleur.

**Art. 31.** Lorsque le preneur a mis fin au bail pour cause d'inexécution par le bailleur de ses obligations contractuelles, il a droit à une indemnité égale au coût non encore amorti des investissements.

**Art. 32.** Lorsque le bailleur a mis fin au bail en dehors des cas prévus à l'article 20, le preneur qui a été autorisé à faire des investissements, a droit à une indemnité égale au coût non encore amorti des investissements.

**Art. 33.** L'amortissement des investissements autorisés est calculé sur base de taux d'amortissement forfaitaires annuels, à fixer par règlement grand-ducal, suivant la nature des investissements, sans que ces taux puissent être inférieurs à cinq pour cent ni supérieurs à quinze pour cent.

**Art. 34.** A la fin de l'occupation, le preneur ne peut enlever les constructions et ouvrages sans l'autorisation du bailleur, ni le bailleur en exiger l'enlèvement, sauf s'ils sont en ruine ou menacent ruine.

#### **Chapitre VII. – De l'exploitation du bien loué**

**Art. 35.** Sont réputées nulles toutes clauses restreignant la liberté du preneur quant au mode de culture des terres louées et quant à la disposition des produits de la ferme.

Sont toutefois valables les clauses du bail relatives à la restitution du bien loué dans un état d'assolement, de fertilité et de propreté équivalent à celui existant lors de l'entrée en jouissance.

### **Chapitre VIII. – Dispositions diverses**

**Art. 36.** Sont réputées nulles toutes conventions par lesquelles le preneur, d'une manière expresse ou tacite, renonce, en tout ou en partie, aux droits que lui confèrent les articles 5, 6, 8, 9, 10, 12 à 15, 20, 2°, 3°, et 4°, 21 à 25, 27 à 34, 41 et 42.

**Art. 37.** (L. 21 septembre 2006) Les articles 20 à 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont applicables en matière de bail à ferme.

**Art. 38.** Les congés, notifications et oppositions prévues par la présente loi sont faits par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

**Art. 39.** Les dispositions du livre III, titre VIII, chapitre II, section Ire et section III du Code civil sont applicables, à l'exception des articles 1730, 1731, 1736 à 1740, 1743 à 1751, 1766, 1767 et 1769 à 1776. Les articles 1714 à 1716 ne s'appliquent pas aux baux portant sur des fermes entières.

**Art. 40.** La présente loi entre en vigueur le premier novembre qui suit sa publication au Mémorial.

Tout bail conclu après l'entrée en vigueur de la loi prend fin le 1er novembre, qui est considéré comme fin de l'année culturelle.

La période comprise entre la conclusion du bail et le 1er novembre suivant est mise en compte, quant à la durée du bail, pour une année entière.

### **Chapitre IX. – Dispositions transitoires**

**Art. 41.** Dès la publication de la présente loi et au plus tard trois mois avant son entrée en vigueur, chaque partie peut dénoncer, par écrit, le bail en cours fait sans écrit.

A défaut de congé donné dans ce délai, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, pour une durée de respectivement neuf et six ans et suivant les dispositions de cette loi.

**Art. 42.** Le bail écrit en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi continue à produire ses effets suivant les conditions convenues par les parties jusqu'à son expiration ou à l'expiration de la période de bail en cours.

Faute par l'une des parties d'avoir donné congé à l'autre trois mois avant l'expiration du bail ou de la période de bail en cours, un nouveau bail est censé avoir été conclu par les parties, à l'expiration du bail ou de la période du bail en cours pour une durée de respectivement neuf et six ans et suivant les dispositions de la présente loi.

**Art. 43.** Le Grand-Duc est autorisé à insérer le texte de la présente loi dans le Code civil, en attribuant aux différents articles des numéros se suivant dans l'ordre de la numérotation du Code civil.

Seront retirés du Code les articles qui, par suite des dispositions de la nouvelle loi, n'ont plus aucune application.

### **5 juillet 1985. – Règlement grand-ducal portant fixation des taux d'amortissement forfaitaires applicables aux investissements effectués par le preneur sur les biens loués**

v. Mém. 1985, 611