

Législation sur le bail d'habitation

compilée et mise à jour par

Marc THEWES

Avocat à la Cour

Chargé de cours associé
à l'Université du Luxembourg

Législation sur le bail d'habitation

compilée et mise à jour par

Marc THEWES

Avocat à la Cour
Chargé de cours associé
à l'Université du Luxembourg

À jour au 1^{er} août 2024

Avertissement

Malgré le grand soin apporté à la préparation de ce recueil de législation, celui-ci peut comporter des erreurs involontaires. Seules les versions des textes publiées au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg et au Mémorial du Grand-Duché de Luxembourg (jusqu'au 31 décembre 2016) font foi.

Mises à jour

La version la plus récente de ce recueil peut être obtenue sur notre site :
<http://www.thewes-reuter.lu/FR/Publications/telechargements.html>

Code civil (extraits)

Code civil promulgué le 21 mars 1804, tel que modifié.

TITRE VIII. – Du contrat de louage

Chapitre I^{er}. – Dispositions générales

Art. 1708. Il y a deux sortes de contrats de louage :

- celui des choses ;
- et celui d’ouvrage.

Art. 1709. Le louage des choses est un contrat par lequel l’une des parties s’oblige à faire jouir l’autre d’une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s’oblige de lui payer.

Art. 1710. Le louage d’ouvrage est un contrat par lequel l’une des parties s’engage à faire quelque chose pour l’autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Art. 1711. Ces deux genres de louage se subdivisent encore en plusieurs espèces particulières :

On appelle bail à loyer, le louage des maisons et celui des meubles; – bail à ferme, celui des héritages ruraux; – loyer, le louage du travail ou du service; – bail à cheptel, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie.

Les devis, marché ou prix fait, pour l’entreprise d’un ouvrage moyennant un prix déterminé, sont aussi un louage, lorsque la matière est fournie par celui pour qui l’ouvrage se fait.

Les trois dernières espèces ont des règles particulières.

Art. 1712. Les baux des biens nationaux, des biens des communes et des établissements publics, sont soumis à des règlements particuliers.

Chapitre II. – Du louage de choses

Art. 1713. On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

Section I^{re}. – Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux

Art. 1714. On peut louer ou par écrit, ou verbalement, sauf en ce qui concerne le bail à usage d’habitation, qui ne peut être conclu que sous une forme écrite.

Art. 1715. Si le bail sans écrit n’a encore reçu aucune exécution, et que l’une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu’en soit le prix, et quoiqu’on allègue qu’il y a eu des arrhes données.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

Art. 1716. Lorsqu’il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l’exécution a

commencé, et qu’il n’existera point de quittance, le propriétaire en sera cru sur son serment, si mieux, n’aime le locataire demander l’estimation par experts ; auquel cas les frais de l’expertise restent à sa charge, si l’estimation excède le prix qu’il a déclaré.

Art. 1717. Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour tout ou partie. Cette clause est toujours de rigueur.

Art. 1718. Les dispositions de l'article 595 relatives à la durée des baux passés par les usufruitiers sont applicables aux baux passés par le tuteur sans l'autorisation du conseil de famille.

Art. 1719. Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- 1° de délivrer au preneur la chose louée ;
- 2° d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ;
- 3° d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Art. 1720. Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Art. 1721. Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Art. 1722. Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Art. 1723. Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Art. 1724. Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes, et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

Art. 1725. Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée ; sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Art. 1726. Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

Art. 1727. Si ceux qui ont commis les voies de fait, prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

Art. 1728. Le preneur est tenu de deux obligations principales :

- 1° d'user de la chose louée en bon père de famille, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention ;
- 2° de payer le prix du bail aux termes convenus.

Art. 1729. Si le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

Art. 1730. S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet

état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

Art. 1731. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

Art. 1732. Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Art. 1733. Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu a éclaté sans sa faute.

Art. 1734. S'il y a plusieurs locataires, ils sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur de la partie du bâtiment qu'ils occupent.

Ceux d'entre eux qui prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, n'en sont pas tenus, les autres restant obligés dans les limites de la disposition qui précède.

S'il est prouvé que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, celui-là seul est tenu dans les mêmes limites et sans préjudice de la responsabilité qu'il aurait encourue en cas de faute de sa part.

Lorsque le propriétaire habite lui-même une partie des bâtiments loués, il sera considéré comme colataire à l'égard de l'application des dispositions du présent article. Toutefois, si l'on ne sait pas où le feu a pris naissance, le propriétaire n'aura d'action contre les locataires qu'en prouvant que le feu n'a pas pris dans la partie du bâtiment occupée par lui.

Art. 1735. Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Art. 1736. Si le bail a été fait sans écrit, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois.

Art. 1737. Le bail cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

Art. 1738. Si, à l'expiration des baux écrits, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article relatif aux locations faites sans écrit.

Art. 1739. Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 1740. Dans le cas des deux articles précédents, la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation.

Art. 1741. Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagements.

Art. 1742. Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Art. 1743. Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.

Art. 1744. S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou locataire de la manière suivante.

Art. 1745. S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évincé, une somme égale au prix du loyer, pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

Art. 1746. S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir.

Art. 1747. L'indemnité se réglera par experts, s'il s'agit de manufactures, usines, ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

Art. 1748. L'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier ou locataire en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés.

Il doit aussi avertir le fermier de biens ruraux au moins un an à l'avance.

Art. 1749. Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés

par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

Art. 1750. Si le bail n'est pas fait par acte authentique, ou n'a point de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

Art. 1751. L'acquéreur à pacte de rachat ne peut user de la faculté d'expulser le preneur, jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le réméré, il devienne propriétaire incommutable.

Section II. - Des règles particulières aux baux à loyer

Art. 1752. Le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Art. 1753. Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

Art. 1754. Les réparations locatives ou de menu entretien dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire: aux âtres, contre-coeurs, chambranles et tablettes des cheminées, au recrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle, ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.

Art. 1755. Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Art. 1756. Le curement des puits et celui des fossés d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire.

Art. 1757. Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

Art. 1758. Le bail d'un logement est censé être fait à durée indéterminée s'il n'est pas spécifié dans le contrat de bail écrit pour quelle durée les parties ont voulu se lier.

Art. 1759. Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

Art. 1760. En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

Art. 1761. Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.

Art. 1762. S'il a été convenu, dans le contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de notifier d'avance un congé soit aux époques déterminées par le contrat de bail, soit moyennant congé notifié dans les délais prévus à l'article 1736.

Art. 1762-2. La clause résolutoire expresse reste soumise à l'appréciation du juge compétent.

Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation

Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (Mém. A n° 175 du 2 octobre 2006, p. 3150), modifiée par les lois du 22 octobre 2008 (Mém. A n° 159 du 27 octobre 2008, p. 2230), du 5 août 2015 (Mém. A n° 169 du 1^{er} septembre 2015, p. 3958), du 2 septembre 2015 (Mém. A n° 174 du 9 septembre 2015, p. 4148), du 23 décembre 2016 (Mém. A. n° 274 du 27 décembre 2016, p. 5139), du 2 août 2017 (J.O. n° A 734 du 16 août 2017), du 31 août 2018 (J.O. n° A 823 du 14 septembre 2018), du 4 décembre 2019 (J.O. n° A907 du 28 décembre 2019) et du 23 juillet 2024 (J.O. n° A311 du 23 juillet 2024).

Chapitre I^{er} – Dispositions générales

Art. 1^{er}. (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 « (L. du 23 juillet 2024) [...] ¹ » 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.

« (L. 5 août 2015) (3) La loi ne s'applique pas :

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale ;
- b) aux résidences secondaires ;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement ;
- d) aux chambres d'hôtel ;
- e) « (L. 4 décembre 2019) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire ; »
- f) 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 modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique ;
- g) (L. du 31 août 2018) « aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement. »

Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables. Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30^{ter} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. »

¹ Texte supprimé : « , par un contrat de bail écrit ou verbal, ».

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 *Ibis*. – De la colocation² »

Art. 2bis. La colocation désigne la location d'un même logement par plusieurs locataires, appelés colocataires, qui optent, avec l'accord exprès du bailleur, pour l'application des règles spécifiques de la colocation en signant au plus tard à la date de signature du contrat de bail un pacte de colocation tel que prévu par l'article 2ter, et est formalisée par la conclusion par écrit d'un contrat de bail unique entre les locataires et le bailleur, dans lequel la date de signature dudit pacte est reprise. Le logement pris en location comprend au minimum une pièce d'habitation ou un local sanitaire qui soit commun à tous les colocataires.

La location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un partenariat tel que prévu par la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats n'est pas à considérer comme une colocation.

Les dispositions prévues par le présent chapitre sont d'ordre public.

Une colocation peut également être conclue si le bailleur habite lui-même dans l'immeuble dont une partie est mise en location via un contrat de bail. Dans cette hypothèse, le bailleur occupant, qui n'est pas lui-même un colocataire, indique dans le contrat de bail le montant de sa part dans les frais de la vie en colocation.

Art. 2ter. (1) Les colocataires établissent par écrit un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de cette forme de location.

(2) Le pacte prévoit des dispositions réglant au minimum les points suivants :

- 1° la répartition du loyer entre colocataires lorsque celle-ci n'est pas prévue par le contrat de bail ;

- 2° la répartition des charges communes entre colocataires ;
- 3° l'inventaire des biens meubles précisant leur propriétaire ;
- 4° les modalités de conclusion des contrats d'approvisionnement et d'assurance relatifs au bien loué ;
- 5° les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire, y compris la forme de notification du congé aux autres colocataires ;
- 6° les conditions de constitution et de récupération de la garantie locative ;
- 7° les modalités de résolution des conflits entre les colocataires.

Le pacte prévoit en outre l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

(3) En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation du pacte est signée par les autres colocataires.

A l'arrivée d'un nouveau colocataire, celui-ci signe un avenant au pacte de colocation conjointement avec les autres colocataires.

(4) Les obligations découlant du contrat de bail pour lequel ledit pacte ne prévoit pas leur répartition entre les différents colocataires sont à répartir à parts égales entre les différents colocataires.

Art. 2quater. Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du contrat de bail.

Art. 2quinquies. (1) Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé est signé par chacun d'entre

² Chapitre introduit par la loi du 23 juillet 2024.

eux et notifié au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Le délai de résiliation est de trois mois.

(2) Lorsqu'un colocataire souhaite se libérer de ses obligations avant le terme du bail, il le notifie simultanément au bailleur et à ses colocataires moyennant un préavis de trois mois. La notification au bailleur est faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Ce colocataire est tenu, avant l'expiration de son préavis, de chercher un colocataire remplaçant, selon les modalités définies dans le pacte de colocation visé à l'article 2ter. Les autres colocataires ou le bailleur peuvent également proposer un candidat remplaçant. A défaut d'avoir présenté un candidat remplaçant, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire. La publication dans la quinzaine du début du préavis d'une annonce en vue de la recherche d'un colocataire remplaçant dans deux médias publiant des offres immobilières relatives au marché luxembourgeois est à considérer comme une recherche active et suffisante au sens du présent article.

(3) Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur un nouveau colocataire,

elles signent conjointement avec ce dernier un avenant au contrat de bail initial.

(4) Lorsqu'au moins la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé dans un intervalle de trois mois, le bailleur peut mettre fin au contrat de bail dans un délai d'un mois à partir de la notification du dernier congé d'un colocataire concerné, et ce moyennant un délai de résiliation de trois mois, par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à chaque colocataire.

Art. 2sexies. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du contrat de bail ou du pacte de colocation :

- 1° à la date de signature de l'avenant visé à l'article 2quinquies, paragraphe 3 ;
- 2° à la date d'expiration du préavis de trois mois sous condition qu'il a démontré avoir effectué une recherche active et suffisante au sens de l'article 2quinquies, paragraphe 2, alinéa 2 ;
- 3° ou au plus tard à l'expiration d'un délai de trois mois après la date d'expiration du préavis.

L'engagement de la personne qui s'est portée initialement caution pour le colocataire sortant s'éteint à la même date. »

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.

« (L. du 23 juillet 2024) Le montant de la somme des loyers perçus pour un logement de l'ensemble des colocataires conformément au chapitre *Ibis* ne peut être supérieur au montant du loyer maximal déterminé conformément à l'alinéa 1^{er}.

Le montant de la somme des loyers payés par les locataires dans le cadre d'une location à baux multiples d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble comprenant deux ou plusieurs chambres ou logements loués individuellement à des locataires indépendants les uns des

autres ne peut être supérieur à la limite du loyer annuel maximal prévu à l'alinéa 1^{er}.

Dans le cas d'un logement meublé, le bailleur peut demander chaque mois, en plus du loyer proprement dit, un supplément de loyer pour le mobilier. Ce supplément de loyer, qui est indiqué séparément du loyer dans le contrat de bail, ne peut dépasser 1,5 pour cent du montant total des factures des meubles garnissant le logement loué. Uniquement les meubles dont les factures datent de moins de dix ans au jour de la conclusion du bail ou de l'adaptation du loyer peuvent être pris en considération pour ce supplément. »

(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 1^{er}. 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 « (L. du 23 juillet 2024) ou le supplément de loyer » de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent « (L. du 23 juillet 2024) du présent article, » soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne « (L. du 23 juillet 2024) peuvent » 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. « (L. du 23 juillet 2024) Elle »³ prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1^{er}.

« (L. du 23 juillet 2024) La hausse du loyer ne peut pas dépasser 10 pour cent. Si, en cas d'une augmentation du loyer de plus de 10 pour cent, le locataire adresse une réclamation par lettre recommandée au bailleur, la part du loyer dépassant la hausse de 10 pour cent n'est pas due à partir du premier terme suivant la date de cette réclamation. »

Art. 4. « (L. du 23 juillet 2024) Dans les cas où le bailleur offre un ou plusieurs services au locataire, le bailleur opère dans le contrat de bail une distinction entre le montant du loyer

³ Texte supprimé : « En revanche, elle ».

mensuel et le montant du coût mensuel de chaque autre service proposé au locataire. »⁴

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

« (L. du 23 juillet 2024) Sous peine de nullité, tout bail est établi par écrit, qui stipule au moins :

- 1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;
- 2° la date de prise d'effet du bail ;
- 3° la désignation de toutes les pièces et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail, ainsi que l'adresse et la référence cadastrale de l'objet du bail ;
- 4° le montant du loyer sans les charges ;
- 5° le montant des acomptes sur les charges ou du forfait pour charges éventuelles ;
- 6° le supplément de loyer pour le mobilier, en cas d'un logement meublé ;
- 7° le montant de la garantie locative éventuellement stipulée ;
- 8° l'indication que les parties contractantes ont la possibilité de saisir la commission des loyers conformément à l'article 8 en cas de litige sur la fixation du loyer.

En cas d'intervention d'un agent immobilier ou d'un autre tiers dans la location d'un logement à usage d'habitation, les frais et honoraires de ces personnes sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. »

(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser « (L. du 23 juillet 2024) deux »⁵ 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.

« (L. du 23 juillet 2024) (2bis) Lorsque à la fin du bail, l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, sauf usure et vétusté normale, et que le bailleur n'a pas de revendication en matière d'arriérés de loyer ou de dégâts locatifs, la moitié de la garantie locative est à restituer dans un délai maximal d'un mois à partir de la remise en mains propres, ou par lettre recommandée avec avis de réception, des clés au bailleur ou à son mandataire.

La régularisation définitive et la restitution du solde de la garantie locative, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant encore dues au bailleur, pour autant qu'elles sont dûment justifiées, sont effectuées au plus tard dans le mois qui suit soit la réception des décomptes relatifs aux charges locatives que le bailleur est tenu de demander auprès des différents services et administrations au plus tard un mois après la fin du bail soit l'approbation définitive des comptes annuels de l'immeuble lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Peu importe le type de logement mis en location, si l'état des lieux d'entrée n'est pas conforme à l'état des lieux de sortie, sauf usure ou vétusté normale, ou en cas d'une contestation du bailleur, ce dernier peut retenir de la garantie locative non seulement les sommes qui lui restent encore dues mais également toute somme dont celui-ci pourrait être tenu, en lieu et place du locataire, sous réserve qu'elle soit dûment justifiée par le bailleur endéans le pré-dit délai maximal d'un mois par des pièces à l'appui.

A défaut de restitution dans les délais prévus et à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le locataire au bailleur ou à son mandataire, la partie du dépôt de garantie restant due au locataire est majorée d'une somme égale à 10 pour cent du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque le défaut de restitution dans les délais résulte d'un motif imputable au locataire.

⁴ Texte abrogé : « Le loyer des logements meublés, à l'exception de ceux visés par l'article 1^{er}, paragraphe (3), ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé con-

formément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier. » Voir toutefois : Art. 3(1), al. 4.

⁵ Texte abrogé : « trois ».

En cas de transfert de propriété d'un immeuble loué en tout ou en partie, les garanties sont transférées de plein droit au nouveau propriétaire. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties au transfert de propriété. »

(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 partir 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. « (L. du 23 juillet 2024) [...] »⁶

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.

⁶ Disposition abrogée : « 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^{er} janvier 1948 ; ou
b. dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (4) :

– par m² 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 m² 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. »

L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. 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.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.

Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont

pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du premier jour du quatrième mois. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.

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 selon la procédure de désignation. 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) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux. Pour les autres commissions le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

(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 comparaitront 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 « (L. du 23 juillet 2024) rend »⁷ sa décision dans un délai de trois mois

à partir de la transmission de la requête à la commission. « (L. du 23 juillet 2024) Si la commission ne peut pas ou plus siéger au vu d'une vacance de poste d'un des assesseurs de la commission ou » 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.

⁷ Texte abrogé : « est tenue de rendre ».

« (L. du 23 juillet 2024) [...] »⁸

Chapitre III. – De la durée du contrat de bail

Art. 12. (1) Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. « (L. du 23 juillet 2024) [...] »⁹

(2) Tout contrat de bail visé par la présente loi « (L. du 23 juillet 2024) [...] »¹⁰ 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

⁸ Disposition abrogée : « 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. » Voir toutefois : Art. 3(5), al. 3, nouveau.

⁹ Disposition abrogée : « En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée ».

¹⁰ Texte supprimé : « , à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, ».

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.

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.

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.

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 « (L. du 23 juillet 2024) bailleurs, locataires et colataires » 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.

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 recommandées prévues par la présente loi.

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 comparait 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.

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. « (L. 5 août 2015) Le conseil communal peut, par règlement communal, 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 conseil.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 euros. »

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 m² 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. 31. [...] ¹¹

Art. 32. [...] ¹²

Art. 33. Les dispositions prévues par les articles 31 et 32 sont applicables aux contrats en cours à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les commissions des loyers ou devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 33bis. « (L. du 23 juillet 2024) (1) Les articles 2bis à 2sexies de la présente loi ne sont applicables qu'aux contrats de bail de colocation conclus après l'entrée en vigueur de la loi du 23 juillet 2024 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil ¹³.

(2) L'article 3, paragraphes 1^{er}, alinéas 2 à 4, et 5, alinéa 3, de la présente loi n'est applicable qu'à partir de la prochaine adaptation du loyer pour les contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 ¹³.

Les articles 4, 5, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, et alinéa 2, 12, paragraphe 1^{er}, et 31, de la présente loi, ne sont applicables qu'aux contrats de bail à usage d'habitation conclus après l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 ¹³.

Les articles 5, paragraphes 1^{er} et 2, 12, paragraphe 1^{er}, deuxième phrase, et 31 de la présente loi continuent à s'appliquer dans leur teneur ayant existé avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 aux baux verbaux et aux contrats de bail à usage d'habitation conclus avant l'entrée en vigueur de la loi précitée du 23 juillet 2024 ¹³. »

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.

Art. 36. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

¹¹ Les dispositions modificatrices du Code civil résultant de cet article sont insérées dans les extraits du Code civil reproduites plus haut.

¹² Les dispositions modificatrices de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme ont été omises pour manque de pertinence.

¹³ Cette loi est entrée en vigueur le 1^{er} août 2024.

Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation

Loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (J.O. n° A882 du 23 décembre 2019).

Art. 1^{er}.

Pour l'application de la présente loi, on entend par :

- 1° « logement » : un immeuble ou une partie d'un immeuble destiné à l'habitation, comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle de bain avec toilettes ;
- 2° « chambre » : une chambre meublée ou non-meublée servant à des fins d'habitation dans un immeuble dont la cuisine, la pièce de séjour et/ou la salle de bain sont situées à l'extérieur de la chambre et destinées à un usage collectif seulement ;
- 3° « surface » : la surface brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre ; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50 pour cent ;
- 4° « occupant » : la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre ;
- 5° « exploitant » : la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
- 6° « propriétaire » : la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Art. 2.

Les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre :

- 1° à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre ;
- 2° à des critères de sécurité, comprenant les exigences relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre ;
- 3° à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre.

La surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m² par occupant.

(2) Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1^{er}.

Art. 3.

Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux.

Art. 4.

Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}.

Lorsque dans l'exécution de sa mission de contrôle, l'accès auxdits logements et

chambres n'est pas accordé au bourgmestre ou à celui qui le remplace, et si l'existence de conditions sanitaires défectueuses ou de manquements aux conditions légales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité peut être présumée sur base d'indices graves, la visite est conditionnée à l'accord explicite du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation desdits logements et chambres. Le bourgmestre ou celui qui le remplace a le droit de requérir directement le concours de la force publique pour l'exécution de sa mission. Il signale sa présence à l'exploitant ou au propriétaire ou à celui qui le remplace. Celui-ci a le droit de les accompagner lors de la visite.

Le bourgmestre ou celui qui le remplace peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1, point 1°, ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}.

Le contrôle d'un logement ou d'une chambre a lieu entre huit heures et dix-huit heures. L'exploitant ou le propriétaire du logement ou de la chambre en question est informé du contrôle au moins un jour de calendrier avant le jour du contrôle. Il en informe sans délai l'occupant concerné. Il est dressé un rapport au bourgmestre de chaque contrôle mentionnant le nom des personnes qui sont entrées dans les lieux visés, les motifs, les lieux et la date du contrôle. Copie est remise à l'exploitant ou au propriétaire.

Art. 5.

Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. À défaut, le bourgmestre y pourvoit

pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.

Le relogement des occupants concernés par une fermeture au sens de l'alinéa 1er devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois.

Art. 6.

L'exploitant ou le propriétaire tient à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant :

- 1° les noms et prénoms ;
- 2° le numéro de la pièce d'identité ;
- 3° le numéro de chambre ;
- 4° la date de début du contrat de location ou de la mise à disposition.

Les inscriptions dans ce registre sont à contresigner par les occupants respectifs.

Art. 7.

Les infractions aux dispositions des articles 2 et 3 sont punies d'une amende de 251 à 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

Art. 8.

Par dérogation aux articles 1^{er} à 7 de la présente loi, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 9.

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation

Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation (J.O. n° A883 du 23 décembre 2019).

Chapitre 1^{er}. – Champ d'application et définitions

Art. 1^{er}.

Le présent règlement s'applique aux logements et chambres donnés en location à ou mis à disposition d'un ou de plusieurs occupants à des fins d'habitation, à titre onéreux ou à titre gratuit.

Art. 2.

Pour l'application du présent règlement, on entend par « local collectif » un local composé de la cuisine, de la pièce de séjour ou de la salle de bain, destiné à satisfaire les besoins des occupants d'une ou de plusieurs chambres et situé à l'extérieur de celles-ci.

Chapitre 2. – Critères de salubrité et d'hygiène

Art. 3.

(1) Une niche de cuisine ou l'espace réservé pour les installations sanitaires éventuellement présentes dans une chambre ne peut pas être pris en considération dans le calcul de la surface minimale prescrite.

(2) Aucune chambre à coucher d'un logement respectivement aucune chambre ne peut être occupée par plus de deux personnes majeures.

Art. 4.

Les logements, chambres et locaux collectifs doivent être protégés contre l'humidité, le froid, la chaleur et le courant d'air.

Aucun logement, chambre ou local collectif ne peut présenter :

- 1° une contamination de l'air ou des poussières avec des contaminants chimiques ou facteurs physiques ; ou
- 2° une concentration élevée de microorganismes provoquée par une fuite ou infiltration d'eau, un pont thermique, une humidité ascensionnelle ou un système

de ventilation mécanique ou de traitement d'air ;

pouvant porter préjudice à la santé des occupants.

Art. 5.

Les pièces telles que les chambres à coucher et salles de séjour doivent disposer d'une fenêtre offrant des vues donnant directement sur l'extérieur. Les cuisines doivent disposer d'une telle fenêtre si celle-ci constitue la deuxième sortie d'évacuation des occupants, sinon un système de ventilation mécanique est suffisant.

Les salles de bain, les toilettes, les buanderies et les locaux destinés au dépôt d'ordures ménagères situés à l'intérieur de l'immeuble sont à équiper d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique. En cas de ventilation mécanique, le dispositif est à entretenir régulièrement selon les prescriptions du fabricant.

Art. 6.

Les déchets ménagers sont à placer soit dans un local séparé et ventilé à l'intérieur de

l'immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, soit à l'extérieur de l'immeuble.

Art. 7.

Les occupants doivent avoir la possibilité de sécher leur linge en dehors de leur chambre.

Chapitre 3. – Critères de sécurité

Art. 8.

(1) Chaque logement, chambre ou local collectif, doit satisfaire aux conditions de sécurité légales et réglementaires contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité.

(2) Chaque logement, chambre ou local collectif, doit avoir des murs, cloisons de séparation, dalles et plafonds construits avec des matériaux faiblement ou non combustibles. Les parois verticales intérieures doivent présenter une résistance au feu d'au moins 30 minutes.

(3) La circulation verticale à l'intérieur d'un immeuble avec un ou plusieurs logements ou chambres doit se faire par un escalier fixe.

Les portes, couloirs et escaliers d'un tel immeuble sont à organiser de manière à permettre une évacuation rapide et sécurisée de tous les occupants.

Les occupants doivent avoir à tout moment accès à une deuxième sortie d'évacuation sur le même étage ou, pour les logements et chambres ayant été autorisés par le bourgmestre avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à un étage immédiatement supérieur ou inférieur.

Tout couloir d'évacuation doit être dimensionné et disposé de manière à pouvoir être emprunté à tout moment rapidement et en toute sécurité, et être signalé par des symboles normalisés conformes au règlement grand-ducal du 14 novembre 2016 concernant les prescriptions minimales pour la signalisation de sécurité et de santé au travail.

Pour tout immeuble dont la surface des chambres et locaux collectifs dépasse 300 m², qui a plus de trois niveaux ou qui est composé de plus de huit chambres, l'accès à la cage d'escalier se fait par des cloisons coupe-feu pendant 60 minutes et des portes coupe-feu pendant 30 minutes et par des cloisons et portes coupe-fumée. Dans un tel immeuble, les escaliers de secours sont désenfumés.

(4) Chaque immeuble comportant plusieurs logements ou chambres est à munir d'un extincteur par étage et adapté pour l'extinction des feux de matériaux combustibles solides et liquides. Les extincteurs sont à fixer à portée de main, signalés par des pictogrammes et munis d'un certificat de contrôle délivré par un organisme agréé au moins une fois tous les deux ans quant à leur état et à leur bon fonctionnement.

(5) Dans les couloirs dont les dalles sont en matériaux combustibles et dans les cages d'escalier en bois, des détecteurs de fumée doivent être installés. La salle de bain doit disposer d'un détecteur de monoxyde de carbone autonome si un boiler au gaz y est installé.

(6) En cas de cuisine collective, celle-ci est à équiper, d'une trousse de premier secours, d'un détecteur de chaleur et d'un extincteur adapté aux risques pour feux de graisses du type A-B-F de six litres.

Art. 9.

Toute installation de chauffage à combustion et tout autre moyen de chauffage situé à l'intérieur d'un immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, dans lesquels une combustion a lieu et dont l'activité de combustion peut libérer du monoxyde de carbone, sont à raccorder à une tuyauterie étanche aux gaz et résistante à la température, et avoir un apport suffisant en air.

En présence d'installations fixes et de récipients mobiles à gaz de pétrole liquéfié, la distribution doit se faire moyennant des conduits en métal. Les récipients mobiles à gaz de pétrole liquéfié doivent se trouver à l'extérieur de l'immeuble dans une armoire fermée contenant au maximum 2 bouteilles.

Art. 10.

Toutes les installations électriques sont à concevoir et à protéger de manière à ce qu'il ne puisse y avoir le moindre contact direct d'un occupant avec les voies d'un réseau électrique.

Chapitre 4. – Critères d’habitabilité

Art. 11.

(1) La hauteur d’un logement, d’une chambre ou d’un local collectif, ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres, sauf la partie mansardée. Un logement, une chambre ou un local collectif exploité dans les combles a, sur au moins deux-tiers de son étendue, une hauteur libre sous plafond d’au moins 2,00 mètres. Le restant de son étendue a une hauteur libre sous plafond se situant entre 1,80 et 2,00 mètres.

(2) En présence d’un logement avec au moins deux chambres à coucher respectivement d’au moins deux chambres, le local collectif doit comprendre une cuisine équipée d’une surface minimale de 8 m².

En cas de cinq occupants ou plus, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d’une surface minimale de 10 m², augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire. Cette pièce de séjour séparée des chambres n’est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d’une surface minimale de 13 m² augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire.

La cuisine ou la pièce de séjour doivent disposer d’au moins 0,75 place à table assise par occupant.

Art. 12.

(1) Chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d’une installation de chauffage et d’une installation électrique conforme.

Chaque pièce d’un logement ainsi que chaque local collectif doit disposer d’au moins 2 prises d’électricité.

(2) Chaque logement ou local collectif doit être raccordée au réseau de distribution d’eau collectif et au réseau existant de collecte des eaux usées. Le système d’eau potable est à concevoir de façon à éviter toute prolifération bactérienne.

Art. 13.

L’exploitant respectivement le propriétaire est tenu de meubler suffisamment toute

chambre meublée, laquelle doit comporter au moins une table, et pour chaque occupant :

- 1° un lit avec matelas séparé du sol ;
- 2° une chaise ; et
- 3° un meuble individuel de rangement pour vêtements.

Une chambre doit disposer d’au moins 3 prises d’électricité.

Art. 14.

(1) Sans préjudice des dispositions de l’article 5, chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d’un éclairage artificiel.

En cas de défaillance de l’éclairage artificiel et en l’absence d’un éclairage naturel, un éclairage de sécurité doit fonctionner dans les couloirs et les escaliers.

(2) Toute chambre est à éclairer par une fenêtre mesurant au moins 0,85 x 1,1 mètres ou 0,95 x 0,95 mètres de surface brute châssis compris.

Art. 15.

Tout logement est à équiper d’installations sanitaires.

Les occupants des chambres qui ne disposent pas d’installations sanitaires privatives ont accès à des installations sanitaires communes accessibles sans devoir passer par l’extérieur de l’immeuble.

Jusqu’à six occupants ne disposant pas d’installations sanitaires individuelles, ceux-ci doivent disposer d’un accès exclusif à :

- 1° une salle de bain chauffée comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés avec eau froide et chaude ;
- 2° une toilette avec lavabo.

À partir de sept occupants ne disposant pas d’installations sanitaires individuelles, ceux-ci doivent disposer d’un accès exclusif à :

- 1° une salle de bain chauffée, comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés avec eau froide et chaude, par six occupants ;

2° une toilette avec lavabo par six occupants, la moitié au moins des toilettes devant être situées en dehors des salles de bain.

Si les toilettes sont situées en dehors de la salle de bain, cette pièce est à cloisonner jusqu'au plafond.

Art. 16.

La cuisine ou la niche de cuisine comportent au moins :

1° un évier équipé d'eau chaude et froide muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées ;

2° trois prises d'électricité et le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements ménagers dont au moins un appareil de cuisson.

En cas d'utilisation collective, la cuisine doit comprendre 4 plaques de cuisson augmentées de 4 plaques au-delà de dix occupants, d'un réfrigérateur et d'au moins 4 prises électriques, et être pourvue d'une ventilation mécanique.

Chapitre 5. – Gestion des chambres et des locaux collectifs

Art. 17.

L'entretien hebdomadaire des locaux collectifs est à assurer par l'exploitant ou, à défaut, par le propriétaire.

Art. 18.

Le registre des occupants est à présenter lors d'un contrôle ordonné par le bourgmestre.

L'exploitant peut garder un double de clé pour garantir l'accès à toutes les chambres et à tous les locaux collectifs lors d'un tel contrôle ou pour les cas d'urgence nécessitant l'intervention des services de secours ou de la Police grand-ducale.

Art. 19.

L'usage privatif du logement respectivement d'une chambre est à garantir par une porte pouvant être fermée. Cette porte doit être étanche si elle donne sur l'extérieur.

Chaque occupant doit avoir accès à son logement respectivement à sa chambre et aux locaux collectifs.

Les chambres doivent être numérotées et pouvoir être identifiées individuellement.

Art. 20.

Pour la distribution du courrier, une boîte à lettres est à installer pour chaque chambre ou logement. Dans les cas où une telle installation n'est pas possible, la réception et la distribution du courrier sous pli fermé aux occupants est à assurer par le propriétaire respectivement par l'exploitant dans un délai de vingt-quatre heures.

Art. 21.

Un règlement d'ordre intérieur établi par l'exploitant dans une des langues officielles du pays, définissant les droits et devoirs des occupants et les mesures à prendre en cas d'urgence, est à afficher de façon apparente dans les locaux collectifs.

Chapitre 7. – Dispositions abrogatoires et transitoires

Art. 22.

Le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location est abrogé.

Art. 23.

Par dérogation à l'article 22, le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location reste applicable aux logements, chambres et logements collectifs donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur

du présent règlement pour une période transitoire de deux ans à compter de la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 24.

Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.