

Législation sur le bail commercial

compilée et mise à jour par

THEWES & REUTER
Avocats à la Cour, Luxembourg

Législation sur le bail commercial

À jour au 15 février 2017

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 (depuis le 1^{er} janvier 2017) 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

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

(Extraits)

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.

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 colocataire 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.

Le délai de résiliation pour un contrat de bail commercial ou un contrat de bail mixte est de six mois, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail écrit.

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 faite 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.

Section III. - Des règles communes aux baux commerciaux

Art. 1762-3. L'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble qui par sa nature ou par la convention expresse ou tacite des parties est destiné à l'exercice d'un commerce, est non avenue si la cession ou sous-location est faite ensemble avec la cession du fonds de commerce, à condition qu'un commerce identique reste établi.

Dans les 30 jours de la signification du projet de cession le bailleur peut y refuser

son agrément, s'il en a de justes motifs, et dans les huit jours de ce refus le preneur peut se pourvoir en justice pour faire statuer sur le refus.

Le cédant demeure tenu, à titre de caution solidaire du cessionnaire ou du sous-locataire, de toutes les obligations qui dérivent du bail.

Toutefois lorsque le bailleur s'est réservé une partie de l'immeuble pour l'habiter lui-

même ou y faire habiter sa famille, l'interdiction de céder le bail reste valable.

Art. 1762-4. Tout locataire d'un immeuble à destination commerciale qui par lui ou ses ayants droit y exploite un fonds de commerce depuis plus de trois ans, a le droit d'obtenir le renouvellement de son contrat par préférence à toutes autres personnes. Le preneur ne pourra faire valoir ce droit au-delà de la quinzième année de la location.

Pour l'évincer plus tôt de ce droit le propriétaire devra justifier d'une offre sincère et réelle supérieure telle qu'elle est prévue à l'article 1762-7 ci-après. Le propriétaire pourra s'opposer à l'exercice du droit de préférence :

- 1° en cas de griefs légitimes à l'égard du preneur, à apprécier par le juge compétent ;
- 2° aux fins d'occupation personnelle par le propriétaire ou ses descendants ;
- 3° en cas d'abandon de toute location aux fins de commerce semblable ou analogue ;
- 4° en cas de reconstruction ou de transformation.

Art. 1762-5. À défaut d'accord des parties sur le loyer et autres charges à acquitter par le locataire pendant la période du renouvellement, celles-ci seront déterminées par un ou trois experts.

Ceux-ci seront choisis par les parties ou sinon désignés à la requête de la partie la plus diligente, par le juge de paix de la situation de l'immeuble.

L'expertise tiendra compte, pour fixer le loyer normal, de toutes considérations de fait, notamment de la situation économique générale ainsi que des changements survenus dans la valeur commerciale de l'emplacement.

Art. 1762-6. La demande en renouvellement doit être notifiée au moins six mois avant la fin d'expiration du bail en cours. Le propriétaire devra dans les trois mois dès réception, faire connaître son avis.

Art. 1762-7. Si le propriétaire justifie d'une offre sincère et réelle faite par un tiers, le loyer sera déterminé à ce prix, à moins qu'eu égard au prix le preneur ne renonce à son droit de préférence. Pendant trois ans à partir du renouvellement du bail, le locataire pourra réclamer, s'il est constaté

que l'offre n'était pas sincère ou réelle, à titre de dommages et intérêts une somme équivalente au triple de la différence entre le nouveau loyer annuel réellement payé et l'offre ; respectivement au triple de la somme qu'il paie annuellement en trop à la suite de cette offre insincère ou irréaliste, s'il est resté dans l'immeuble. Le montant de cette somme ne pourra dépasser le montant annuel de l'offre dolosive.

Art. 1762-8 (1) Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

Si le délai-congé conventionnel est égal ou inférieur à deux mois, la demande en sursis peut encore être déposée dans les huit jours de la notification du congé.

Si le premier sursis accordé par le juge est égal ou inférieur à deux mois, la demande en obtention d'un deuxième sursis devra être déposée au plus tard huit jours avant l'expiration du premier sursis.

Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. Le sursis sera refusé si le bailleur prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres causes graves et légitimes.

(2) En cas de décès d'un preneur, titulaire d'un contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, artisanale ou agricole et qu'il ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le preneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

(3) Sont à considérer dans l'application du présent article comme locaux à usage commercial ou industriel les immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et ceux dans lesquels cette activité est exercée à titre principal.

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) et du 23 décembre 2016 (Mém. A. n° 274 du 27 décembre 2016, p. 5139).

(Extraits)

Chapitre V. – Du règlement des litiges

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

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

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 comparaît ni en personne, ni par mandataire, le juge de paix statuera conformément aux dispositions des articles 74 à 89 du Nouveau Code de procédure civile. La partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 22, alinéa 3.

Dans ce cas, la convocation se fera conformément aux dispositions de l'article 21.

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

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.