

Projet de loi portant modification

- 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,
- 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et
- 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg

Exposé des motifs

Au vu de la situation actuelle sur le marché du logement, il est jugé important de modifier - à côté de la refonte récente des dispositions sur la subvention de loyer par une loi du 15 décembre 2017 - les dispositions suivantes de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement:

- 1) modification des dispositions sur l'aide au financement d'une **garantie locative**

Jusqu'à l'heure actuelle, la condition de revenu prévue dans le cadre de la garantie locative (article 14^{quater}) diffère fondamentalement de celle prescrite pour la subvention de loyer (article 14^{quienquies}).

En effet, pour l'aide au financement de la garantie locative, le revenu à prendre en considération est la moyenne du « *revenu mensuel brut servant de base aux cotisations sociales, majoré d'une rente alimentaire touchée et de toutes prestations pécuniaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires à l'exception des allocations familiales, diminué, le cas échéant, d'une rente alimentaire payée* » des six derniers mois qui précèdent la date de la décision d'octroi de l'aide (articles 2 et 6 du règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement), en se référant au revenu minimum garanti comme valeur de référence pour le calcul de l'aide.

Par contre, pour l'aide sous forme de subvention de loyer, le revenu pris en considération pour le calcul de l'aide est actuellement la moyenne du « *revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide* », conformément à l'article 14^{quinqies}, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi de 1979 (les conditions d'éligibilité relatives au revenu étant prévues par l'article 4 du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement).

Au vu du fait que de nombreux ménages à revenu modeste ne peuvent pas - ou probablement jamais - faire l'acquisition de leur propre logement et faute de disponibilité de logements issus du parc locatif social (pénurie actuelle des logements sociaux), le législateur est intervenu en introduisant l'aide au financement d'une garantie locative et la subvention de loyer pour faciliter ainsi l'accès à un logement locatif du marché privé national, et le maintien sur ce marché. Comme les deux aides en matière de location sont liées, il convient d'harmoniser les dispositions sur la définition de revenu des deux aides prévues par la loi fondamentale de 1979. Dorénavant, la subvention de loyer comme l'aide au financement d'une garantie locative seront ainsi calculées selon la même définition de revenu.

Les critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative sont également revus et modifiés. A cet égard, les modifications suivantes sont proposées:

- réduction de la condition de revenus réguliers de 6 à 3 mois: le ménage demandeur ne doit donc plus justifier obligatoirement 6 mois de revenus réguliers au moment de la décision pour être éligible à l'aide, mais uniquement 3 mois de revenus;

- le taux d'effort consacré au paiement du loyer - sans les charges locatives - doit être inférieur à 40% du revenu du ménage (au lieu d'un tiers à l'heure actuelle);
- révision de la limite de revenu: cette limite variera dorénavant en fonction de la composition du ménage; dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, les seuils de revenu seront élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour la subvention de loyer.

La loi du 15 décembre 2017 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a modifié certaines composantes prises en compte pour calculer le revenu du ménage dans le cadre de la subvention de loyer. Il est tenu compte de ces modifications dans le cadre du présent projet de loi afin d'aligner les dispositions sur la définition du revenu dans le cadre des deux aides.

Il est également profité de l'occasion pour revoir et simplifier la terminologie des dispositions légales et réglementaires sur l'aide. Plusieurs conditions, détails ou sanctions relatifs à l'aide, qui se sont révélés inutiles ou inappropriés, ont été supprimés.

En 2004, le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement a été pris au vu de l'urgence, étant donné qu'il s'agissait d'une mesure sociale importante, à caractère économique, dont l'entrée en vigueur devrait avoir lieu dans les meilleurs délais.

Suite à la révision constitutionnelle du 18 octobre 2016 (modification de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution), les auteurs du présent texte sont d'avis qu'il convient d'insérer - à part les nouvelles modifications proposées - dans la base légale relative à l'aide au financement de la garantie locative, en l'occurrence au chapitre 2^{quater} de la loi de 1979, tous les principes, conditions et points essentiels qui sont encore actuellement prévus par le prédict règlement d'exécution de 2004.

Il est prévu de procéder de la même manière pour toutes les autres aides au logement dans le cadre d'une refonte globale prochaine de la loi de 1979 et de ses règlements d'exécution. Comme une révision totale de la législation de 1979 sur les aides individuelles au logement nécessite un temps considérable, et au vu de la situation actuelle tendue sur le marché du logement, il convient de procéder déjà maintenant dans une étape intermédiaire à la refonte des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative, la seule aide dont le règlement d'exécution n'avait pas été soumis à l'époque à l'avis du Conseil d'Etat.

2) refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité

Les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité sont actuellement prévues par les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Comme cette matière ne trouve pas vraiment sa place dans une législation axée sur les aides individuelles et collectives au logement, il convient d'insérer les dispositions sur lesdits critères plutôt dans la législation sur le bail à loyer, en l'occurrence dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (insertion d'un nouveau chapitre VI^{bis} relatif à ces critères dans la loi de 2006 sur le bail à usage d'habitation, et, par voie de conséquence, abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979).

Il convient de noter que le *projet de loi n°6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables* - qui fut déposé le 20 juin 2013 par le ministre du Logement de l'époque et retiré du rôle des affaires de la Chambre des Députés par arrêté grand-ducal du 13 mars 2015 - prévoyait dans sa partie III (articles 58 à 62) une adaptation des dispositions applicables en la matière. Le député Marc Lies a déposé le 30 juin 2015 une *proposition de loi n°6830* avec un volet sur les critères de salubrité, d'hygiène, de

sécurité, d'habitabilité et de la location auxquels doivent répondre les logements et chambres meublées destinés à la location. Cette proposition de loi - sans règlement d'exécution - basée sur ledit projet de loi n°6583 a été avisée par le Conseil d'Etat en date du 16 janvier 2018.

Le nouveau chapitre VIbis relatif aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres - meublées ou non-meublées - donnés en location ou mis à disposition aux fins d'habitation poursuit le même objectif que le texte de loi de 1979 en la matière, tel que modifié en 1993: résorber le logement insalubre et indigne et empêcher les pratiques douteuses de certaines personnes peu scrupuleuses essayant de réaliser des bénéfices importants dans la mesure où elles louent à des prix exagérés des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom.

Même si le texte de loi proposé en la matière reprend en gros le texte de 1979, il convient néanmoins de l'adapter à la situation actuelle des logements et chambres en tenant compte des expériences récentes que les communes ont pu faire lors du contrôle de logements et chambres. En effet, lors d'un débat à la Commission du logement de la Chambre des Députés du 2 mars 2010, il a été constaté que surtout les grandes communes - comme les villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette - ont dû réagir ces dernières années, étant donné que les conditions de logement se sont aggravées.

Il a également été constaté que les communes règlent la plupart des problèmes y afférents au niveau de leur *règlement sur les bâtisses* alors que l'*actuel règlement grand-ducal modifié de 1979 fixant les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité* n'est plus adapté à la situation actuelle des locaux d'habitation visés. Or, le règlement sur les bâtisses ne permet d'agir que pour les logements ou chambres où des transformations ou des changements d'affectation sont réalisés. Par conséquent, la réglementation de 1979 fixant le contenu des critères minimaux a été revue. Le texte de loi, quant à lui, a également été modifié sur certains points.

Les auteurs du texte de loi sont d'avis que le cadre légal ne doit cependant pas être trop rigide afin de ne pas contrarier dans leur autonomie les communes obligées d'agir au cas par cas.

Dans un souci d'être plus précis, le texte de loi est modifié en ce qu'il définit maintenant plus clairement les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Le chapitre relatif à ces critères prévoit dorénavant également la définition d'un logement, d'une chambre, de la surface applicable, d'un occupant, d'un exploitant ainsi que d'un propriétaire.

En ce qui concerne la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne répondant pas aux critères fixés par la loi, il appartient toujours au bourgmestre de décider la fermeture ou non du local en question. Les auteurs ne sont pas allés trop dans le détail en ce qui concerne la décision de fermeture alors qu'ils sont d'avis qu'il appartient au bourgmestre de décider si un logement respectivement une chambre doit être fermé ou s'il accorde un délai au propriétaire respectivement à l'exploitant pour se conformer aux critères fixés par la loi et la réglementation applicable en la matière.

Comme la loi de 2006 sur le bail à loyer ne s'applique pas aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg, il convient de supprimer l'OLAI comme autorité en charge du contrôle des logements et chambres visées par la législation sur le bail à loyer. Toutefois, en l'absence de prescriptions légales applicables, les standards en termes de structures d'hébergement de l'OLAI doivent être ancrés dans sa loi constitutive du 16 décembre 2008. Il convient donc de modifier également la loi du 16 décembre 2008.

Enfin, le texte proposé entend responsabiliser les propriétaires et les exploitants. Désormais, en cas de fermeture d'un logement ou d'une chambre par décision du bourgmestre, l'exploitant ou, à défaut, le propriétaire doit pourvoir au relogement des occupants. A défaut, le bourgmestre procède au relogement, mais aux frais du propriétaire (p.ex. si danger lié à la construction de l'immeuble) ou de l'exploitant (p.ex. si mauvaise gestion de l'immeuble, location non-autorisée par le propriétaire) suivant le cas d'espèce.

De même, dans une optique de responsabiliser et de sanctionner le propriétaire respectivement l'exploitant qui commet des infractions aux critères légaux, le texte de loi reprend les peines correctionnelles prévues par le texte de loi de 1979, tout en les adaptant aux montants actuels.

Texte du projet de loi

Chapitre I^{er} - Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Art. 1^{er}. Dans le chapitre 2^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'article 14^{quater} est remplacé par les dispositions suivantes:

« Art. 14^{quater}-1.

(1) Dans les cas où un ménage ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

(2) L'aide est accordée par le ministre ayant le Logement dans ses attributions si les conditions suivantes sont remplies:

1. le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
2. le demandeur n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;
3. les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration;
4. le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, de blocage respectivement de déblocage des avoirs épargnés sur ce compte de dépôt, de transmission des données nécessaires pour vérifier le respect des conditions légales relatives à l'aide, ainsi que les modalités en cas d'appel à la garantie locative du bailleur;
5. le demandeur a conclu un contrat de bail à usage d'habitation portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;
6. le demandeur remplit les conditions de revenu prévues à l'article 14^{quater}-2;
7. le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage

d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, doit être inférieur à 40% du revenu du ménage.

Par demandeur, il y a lieu d'entendre pour le présent chapitre la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative. Cette demande doit être signée par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation avec le bailleur. Au cas où l'aide est accordée à plusieurs personnes, l'aide est répartie à parts égales entre celles-ci.

(3) L'aide est refusée dans les cas suivants:

1. le demandeur dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
2. la demande contient des informations fausses ou incomplètes;
3. certains renseignements ou un ou plusieurs documents demandés par le ministre font défaut;
4. une ou plusieurs des conditions prévues au présent chapitre ne sont pas ou plus remplies.

(4) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Art. 14^{quater}-2.

(1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2.

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage. Un règlement grand-ducal fixe les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage.

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(2) Le revenu du ménage est la somme:

1. des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus;
2. de l'indemnité pour congé parental;
3. des rentes alimentaires perçues;
4. des rentes accident;
5. des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu.

(3) La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

(4) Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser trois mois de loyer.

Art. 14quater-3.

(1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 14quater-4.

Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide.

Art. 14quater-5.

En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'Etat, versés à l'Etat par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé.

Art. 14quater-6.

(1) Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide présuppose le paiement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur ainsi que l'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour régler le montant de l'aide versée par l'Etat.

En cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné, le bénéficiaire doit restituer le montant du solde restant dû de l'aide versée par l'Etat au bailleur.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre. Elles sont transmises aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut plus être accordée à ce bénéficiaire.

(4) Le ministre peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.»

Chapitre II - Modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil

Art. 2. La loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifiée comme suit:

1° Un nouveau chapitre *VIbis* est introduit dans la loi dont l'intitulé prend la teneur suivante:
« Chapitre *VIbis* - Des 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 ».

2° Dans le nouveau chapitre *VIbis* sont insérés les articles *28bis* à *28septies* libellés comme suit:

«Art. *28bis*. Pour l'application du présent chapitre, il y a lieu d'entendre 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 calculée conformément à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable;
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 donné 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 donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Art. *28ter*. (1) 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 minimales 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 minimales 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 minimales 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, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

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

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

Art. *28quater*. Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenue 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. *28quinquies*. Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la police grand-ducale, le bourgmestre a la compétence du contrôle desdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article *28ter*, paragraphe 1^{er}. Le bourgmestre peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le

respect des critères prévus à l'article 28ter, paragraphe 1^{er}, alinéa 1, point 1., ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article 28ter, paragraphe 1^{er}.

Le contrôle d'un logement ou d'une chambre doit avoir lieu entre huit heures et dix-huit heures. L'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre en question sera informé du contrôle au moins huit jours avant le jour du contrôle. Il en informera sans délai l'occupant concerné. Il est dressé un procès-verbal de chaque contrôle.

Art. 28sexies. Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à l'exploitant de se conformer aux prescriptions de l'article 28ter 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 28ter.

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire de pourvoir au relogement des occupants. A 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 loyer qui en résulteraient.

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

Art. 28septies. Les infractions aux dispositions des articles 28ter et 28quater et de leur règlement d'exécution sont punies d'une amende de 251 euros à 125.000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement. ».

Chapitre III - Modification de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg

Art. 3. L'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg est complété par un nouvel alinéa libellé comme suit:

«Les structures d'hébergement réservées au primo-accueil et au logement provisoire d'étrangers qui sont gérées par l'OLAI ou exploitées par une personne physique ou morale pour les besoins de l'OLAI doivent répondre:

- à des critères de salubrité et d'hygiène, comprenant les exigences minimales 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 les structures d'hébergement;
- à des critères de sécurité, comprenant les exigences minimales relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'une structure d'hébergement;
- à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences minimales relatives à la hauteur des pièces d'une structure d'hébergement et les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer une structure d'hébergement, notamment les équipements sanitaires, électriques et de cuisine.

Un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1^{er}.».

Chapitre IV – Modifications abrogatoires, transitoires et finales

Art. 4. Les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement sont abrogés.

Art. 5. (1) Par dérogation à l'article 1^{er}, l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Par dérogation à l'article 4, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent encore 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. 6. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Etant donné que les dispositions légales - et réglementaires - relatives à l'aide au financement de garanties locatives ne sont plus adaptées aux réalités actuelles, il convient de faire une refonte des dispositions de l'article 14^{quater} de la loi de 1979.

La pratique administrative et les nouvelles dispositions légales et réglementaires prises en matière d'aides individuelles au logement depuis fin 2002 - donc depuis l'introduction de l'aide au financement de garanties locatives - ont cependant montré que les dispositions légales et réglementaires relatives à l'aide au financement de garanties locatives présentent actuellement certaines lacunes et ne tiennent plus compte des dernières évolutions socio-démographiques et de l'évolution du marché locatif au Grand-Duché.

Par conséquent, il est important d'adapter l'article 14^{quater} - comme d'ailleurs le *règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement* - aux exigences nouvelles et de clarifier certaines notions et formulations ambiguës afin de rendre leur application plus claire et facile, ainsi que pour éviter des interprétations futures contraires à la volonté du législateur.

Il est jugé utile d'intégrer certaines dispositions figurant actuellement dans le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dans la loi servant de base légale à ladite aide.

A part les nouvelles modifications proposées dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, les articles 14^{quater}-1 et suivants reprennent les principes, conditions et points essentiels qui sont encore actuellement prévus par le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Article 14^{quater}-1

Paragraphe 1^{er}

Beaucoup de ménages à revenu modéré ou faible se trouvent dans une situation financière où il est quasiment impossible pour ceux-ci d'accéder à la propriété d'un logement. Ils doivent, par conséquent, louer un logement sur le marché locatif privé au cas où ils n'ont pas la chance d'obtenir - à court ou à moyen terme - un logement du secteur locatif social. Il s'est révélé que de tels ménages, bien que disposant d'un revenu leur permettant de payer régulièrement un loyer, éprouvent surtout des difficultés à payer d'un seul coup la garantie locative exigée par le bailleur - ainsi que les autres frais à leur charge (avance du 1^{er} mois, commission d'agence, frais de déménagement, etc.) - au moment de la conclusion du bail.

Pour mettre de tels ménages en mesure d'accéder à un logement, le législateur avait, en 2002, jugé utile de prévoir une aide étatique au financement de la garantie locative en insérant, par une loi du 8 novembre 2002, un nouveau chapitre 2^{quater} y relatif dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

L'aide prend la forme suivante: si une demande auprès du ministre - en pratique auprès du Guichet unique des aides au logement / Service des Aides au Logement du ministère du Logement - connaît une suite favorable, l'Etat s'engage à payer directement au bailleur, sur demande de celui-ci et sur présentation du certificat prévu à l'article 14^{quater}-5, le montant exigé de la garantie locative stipulée au contrat de bail.

Pour rembourser le montant de la garantie payée par l'Etat dans l'hypothèse d'un appel à la garantie, le demandeur s'engage à épargner sur un dépôt conditionné, et ceci endéans un délai de 3 ans à partir de la décision d'octroi de l'aide, le montant total de l'aide. Il s'agit en quelque sorte d'une « avance » par l'Etat du montant de la garantie locative que le demandeur ne peut pas produire au moment de la conclusion du bail, faute de fonds financiers suffisants, et que celui-ci accepte d'épargner endéans un délai déterminé.

Selon le libellé actuel de l'article 1^{er} du règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, l'aide peut également prendre la forme d'un cautionnement: cependant, depuis l'entrée en vigueur de cette réglementation, il n'y a eu aucun cas où l'Etat s'est porté caution pour la totalité ou pour une partie de la garantie bancaire contractée par un ménage locataire aux fins d'une garantie locative. Il convient de supprimer cette possibilité qui n'est d'aucune utilité en la matière.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les principales conditions d'octroi de l'aide. La plupart des conditions sont celles actuellement prévues par l'article 3 du règlement grand-ducal précité de 2004.

Une des conditions à remplir par le demandeur consiste à ouvrir un dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit. Compte tenu de la spécificité de la mesure et pour éviter toutes sortes de problèmes lors de l'application des dispositions légales (notamment en rapport avec les conditions particulières à remplir dans le cadre de l'aide et avec le secret bancaire), il convient qu'une convention soit conclue entre chaque établissement de crédit intéressé et le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Cette convention porte principalement sur les points suivants:

- il faut s'assurer que le contrat de dépôt conditionné à conclure entre l'établissement de crédit et le demandeur pour les besoins de la garantie locative respecte les conditions prévues par le chapitre 2^{quater} de la loi;
p.ex. le demandeur autorise la banque à transmettre régulièrement au ministre une copie des extraits relatifs au dépôt conditionné (au moins un extrait par an pour vérifier si le bénéficiaire respecte bien ses engagements envers l'Etat, c'est-à-dire pour contrôler si le bénéficiaire alimente régulièrement le dépôt conditionné de telle manière qu'au bout de 3 ans, le compte dispose d'avoirs équivalents au montant de l'aide accordée; une transmission des relevés de solde du compte par la voie électronique est suffisante) et/ou d'autres renseignements relatives au compte et nécessaires dans le cadre des dispositions relatives à la garantie locative, et à verser les avoirs du dépôt conditionné, jusqu'à concurrence du montant de l'aide accordée, à l'Etat dans l'hypothèse où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et si l'aide a été versée par l'Etat au bailleur;
- l'établissement de crédit s'engage à bloquer les avoirs épargnés par le bénéficiaire de l'aide sur le dépôt conditionné pendant la durée du bail et pendant un délai de 6 mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant ce délai;

- les avoirs doivent rester bloqués sur le dépôt conditionné jusqu'à ce que l'Etat ait reçu de la part du bailleur une décharge complète concernant l'aide; le ministre s'engage alors à transmettre une autorisation de déblocage du compte à l'établissement de crédit auprès duquel le demandeur a ouvert le dépôt conditionné; des fonds peuvent également être retirés du dépôt conditionné suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave (hypothèse de l'article 14^{quater}-3, paragraphe 2);
- l'établissement de crédit s'engage à ce que le contrat de dépôt conditionné prévoit *expressis verbis* une clause relative au paiement des mensualités par ordre permanent, conformément à l'article 14^{quater}-3 de la loi, à accepter par le demandeur au moment de la conclusion du contrat.

Il faut que le contrat de bail porte sur un logement à usage d'habitation offert sur le marché privé, qui constituera la résidence principale et permanente du demandeur. L'aide est donc exclue dans les cas de bail mixte, c'est-à-dire dans l'hypothèse où l'immeuble pris en location est occupé partiellement à titre d'habitation et partiellement à titre commercial.

Plusieurs des conditions d'éligibilité de l'aide déjà prévues par la législation et réglementation existante ont été revues. Ainsi, le nouveau texte proposé prévoit les modifications suivantes:

- le demandeur devra dorénavant respecter les nouvelles conditions de revenu prévues par l'article 14^{quater}-2: le demandeur doit avoir au moins 3 mois de revenus réguliers au moment de la décision d'octroi de l'aide et respecter la limite de revenu prévue pour le ménage concerné;
- le taux d'effort consacré au paiement du loyer - sans les charges locatives - devra être inférieur à 40% du revenu du ménage.

En cas de pluralité des demandeurs, l'aide sera répartie à parts égales entre ceux-ci, comme c'est déjà également le cas pour les autres aides individuelles au logement prévues par la loi de 1979.

Paragraphe 3

Ce paragraphe prévoit les cas de refus de l'aide, actuellement prévus par l'article 5, paragraphe 2, du règlement grand-ducal précité de 2004.

Paragraphe 4

Les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide seront déterminées par un règlement grand-ducal.

Article 14^{quater}-2

Paragraphe 1^{er}

Pour être éligible à l'aide, le demandeur doit notamment respecter des conditions qui sont fonction de la situation de revenu et de la composition du ménage.

Tout d'abord, le demandeur devra dorénavant uniquement justifier des revenus réguliers depuis 3 mois au moment de la décision du ministre. L'article 6, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, du règlement grand-ducal précité de 2004 exige actuellement encore des revenus d'au moins 6 mois (précédant la date de la décision).

A l'heure actuelle, le revenu est défini par l'article 2 du règlement grand-ducal précité de 2004 comme suit: « *revenu mensuel brut servant de base aux cotisations sociales, majoré d'une rente alimentaire touchée et de toutes prestations pécuniaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires à l'exception des allocations familiales, diminué, le cas échéant, d'une rente alimentaire payée* ». Pour le calcul de l'aide, les auteurs du texte de 2004 se sont référés au revenu minimum garanti (RMG) comme valeur de référence (le revenu du candidat-locataire ne doit pas dépasser la somme de 2,5 fois le montant brut du RMG; de

plus, le loyer prévu au contrat de bail ne doit également pas dépasser un tiers du revenu du candidat-locataire).

Il est proposé de prévoir pour l'aide au financement de la garantie locative la même définition de revenu que celle prévue pour l'aide sous forme de subvention de loyer introduite le 1^{er} janvier 2016, et donc d'harmoniser les dispositions y afférentes des deux aides. Par conséquent, il n'est dorénavant plus fait référence au revenu mensuel « brut », mais au revenu « net » du ménage. L'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} reproduit ainsi le même texte que l'article 14^{quinquies}, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi de 1979.

Comme pour la subvention de loyer, l'aide est limitée aux ménages dont le revenu par unité de consommation se situe en-dessous d'un certain seuil de revenu. Les plafonds de revenu à respecter selon la composition du ménage seront fixés par le biais d'un règlement grand-ducal. En effet, il est prévu d'actualiser le tableau y afférent régulièrement, chaque fois qu'une adaptation des montants s'avèrerait nécessaire au vu de l'évolution du marché.

Paragraphe 2

Ce paragraphe prévoit les mêmes dispositions sur le revenu que celles prévues depuis une récente refonte pour la subvention de loyer à l'article 4, paragraphe 2, alinéas 1^{er} et 2, du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement: un règlement-grand-ducal du 15 décembre 2017 a notamment modifié les composantes prises en compte pour calculer le revenu du ménage demandeur d'une subvention de loyer.

Par conséquent, les transferts sociaux (p.ex. allocations familiales, allocation d'éducation, allocation de maternité, boni pour enfant, allocation de vie chère) ne seront dorénavant plus pris en considération pour le calcul du revenu du ménage, et ceci aussi bien pour la subvention de loyer que pour l'aide au financement d'une garantie locative.

Paragraphe 4

Le montant de l'aide dépend évidemment du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, et donc du montant de la garantie demandée par le demandeur à l'Etat.

Ce montant ne peut être supérieur à 3 mois de loyer, conformément à la limite légale prévue par l'article 5, paragraphe 2, alinéa 1, de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, qui prévoit que: « *Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.* ».

Article 14^{quater}-3

Cet article prévoit les conditions les plus importantes à remplir par le bénéficiaire - qui est bien évidemment ici le ménage auquel l'aide a été accordée - en rapport avec le dépôt conditionné. L'aide au financement d'une garantie locative ne constitue en effet pas une aide « gratuite » accordée par l'Etat sans contrepartie. Il faut un effort personnel du ménage bénéficiaire.

La contrepartie de l'aide accordée à des ménages ne disposant pas des moyens financiers nécessaires pour le paiement d'une garantie locative au moment de la conclusion du bail consiste essentiellement dans un effort d'épargne de ceux-ci. Ils doivent ainsi épargner sur un dépôt conditionné durant un délai maximum de 3 ans, sauf si dispense du ministre, la somme nécessaire au paiement du montant de l'aide accordée par l'Etat. L'Etat responsabilise donc les ménages afin qu'ils se constituent eux-mêmes le capital nécessaire

pour le paiement d'une garantie locative, tout en tenant compte de leurs capacités financières.

Comme le délai maximum est fixé à 3 ans, le ménage bénéficiaire doit donc épargner en moyenne, à partir de la date de l'accord de l'aide au plus tard, 1/36 par mois du montant de l'aide. Si l'aide porte, par exemple, sur un montant de 3.600 euros, l'effort d'épargne sur le dépôt conditionné sera de 100 euros par mois. L'effort d'épargne devra perdurer au moins jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide.

Comme il se peut que le ménage ne respecte pas l'une ou l'autre échéance et pour avoir une certaine sûreté, il est exigé de la part du demandeur qu'il accepte lors de la conclusion du contrat de dépôt conditionné le paiement des mensualités par ordre permanent.

En cas de présentation d'une demande écrite et dûment motivée, le ministre peut dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités dans les cas suivants:

- force majeure,
- raisons de santé (p.ex. le titulaire du compte tombe gravement malade ou devient handicapé à la suite d'un accident),
- situation financière grave (due p.ex. à la perte de l'emploi) du titulaire du compte ou de sa famille.

Article 14quater-4

Il s'agit du texte prévu actuellement à l'article 4, paragraphe 4, du règlement grand-ducal précité de 2004. Comme pour toutes les autres aides individuelles au logement, il est évident que le bénéficiaire d'une aide doit informer le ministre de tout changement ayant une incidence sur l'aide.

Etant donné que l'Etat doit notamment connaître la date de la fin du bail (pour savoir la date à partir de laquelle l'aide n'est plus due), il faut que toute modification apportée au contrat de bail doive être communiquée par le bénéficiaire, dans les meilleurs délais, au ministre. Il en est de même de toute modification apportée au contrat de dépôt conditionné.

Article 14quater-5

Au cas où le bailleur veut faire appel à la garantie locative auprès du ministre, il doit impérativement présenter le certificat qui est annexé à la décision d'octroi de l'aide.

Ce certificat ne contient pas seulement les coordonnées des parties, mais également le montant maximum de l'aide que l'Etat s'engage à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie.

Il se peut en effet que le bailleur n'exige pas le paiement du montant total de la garantie locative, mais seulement une partie de celle-ci (p.ex. seulement un mois de loyer), compte tenu des dégâts minimes constatés dans le logement loué et qui ne se chiffrent qu'à une partie du montant de la garantie locative, respectivement si le décompte final des charges est minime.

La validité du certificat prend fin au plus tard six mois après la date où le bail a pris fin. Un appel à la garantie auprès de l'Etat n'est alors plus possible. Etant donné que le délai usuel pour établir le décompte final des charges est de 6 mois, il a été jugé utile de prolonger, après la fin du bail, la durée de validité de la garantie de ce délai. Les garanties locatives sous forme de garantie bancaire prévoient en général également ce délai. Il est bien sûr possible qu'avant l'écoulement dudit délai de 6 mois, le bailleur informe l'Etat par écrit qu'il n'a plus besoin de la garantie locative pour le bail concerné (p.ex. en cas de consentement entre le bailleur et le locataire à la fin du bail) et qu'il renonce donc à la garantie locative

stipulée au contrat de bail. Dans ce cas, il n'y a plus lieu de maintenir l'aide et il ne faut plus attendre la fin du prédit délai pour que la garantie s'éteigne.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie auprès de l'Etat, et si l'Etat a payé le montant de l'aide au bailleur, ce montant sera remboursé par le bénéficiaire à l'Etat tout d'abord moyennant les avoirs épargnés par le bénéficiaire sur le dépôt conditionné. Il faut que le contrat de dépôt conditionné signé par le demandeur prévoit *expressis verbis* que dans cette hypothèse, l'établissement de crédit est autorisé à retirer parmi les avoirs du dépôt conditionné la somme équivalente au montant de l'aide payée par l'Etat au bailleur et à verser cette somme à l'Etat, sur simple demande de celui-ci.

Article 14quater-6

Le bénéficiaire de l'aide ne doit évidemment rembourser le montant de l'aide que si l'Etat a payé préalablement ce montant au bailleur en cas d'appel à l'aide, *et* si les avoirs épargnés par le bénéficiaire sur le dépôt conditionné se sont révélés insuffisants pour régler à l'Etat le montant de l'aide payée par celui-ci, c'est-à-dire si, sur demande de l'Etat, les avoirs du dépôt conditionné sont inférieurs au montant de l'aide payée au bailleur.

Une décision de remboursement total ou partiel de l'aide ne peut être prise que si ces deux conditions cumulatives ont été vérifiées et constatées préalablement.

En cas d'une demande écrite et dûment motivée du bénéficiaire, une dispense de remboursement total ou partiel peut être accordée par le ministre, notamment pour des raisons de force majeure ou de situation financière grave.

Le ministre peut également accorder un remboursement échelonné au bénéficiaire de l'aide.

Article 2

Point 1°

Comme la matière sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité ne trouve pas sa place dans une législation axée sur les aides individuelles et collectives au logement, il convient d'insérer les dispositions sur lesdits critères plutôt dans la législation sur le bail à loyer, en l'occurrence dans un nouveau chapitre *VIbis* de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Point 2°

Article 28bis

L'article 28bis du nouveau chapitre *VIbis* inséré dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit une définition de certains termes importants utilisés dans le cadre de ce chapitre relatif aux critères minimaux applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Le terme « *logement* » vise l'ensemble des pièces habitables. Les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux.

Le terme « *garni* » prévu par l'article 33 de la loi de 1979 est remplacé par le terme plus approprié de « *chambre* ». La législation de 1979 distinguait en effet entre garni et logement collectif. Le garni constitue d'après le règlement d'exécution de 1979 une ou plusieurs pièces meublées tandis que le logement collectif est défini comme garni hébergeant au moins 6 personnes. Cette distinction ne correspond plus à la situation actuelle de ces locaux alors que les communes ont constaté lors de contrôles que les locaux d'habitation sont plutôt

constitués par des chambres. Une chambre est un local d'habitation qui n'est pas considéré comme appartement ou studio par le règlement sur les bâtisses de la commune concernée, et qui se loue avec salle de bain, pièce de séjour et/ou cuisine commune(s). De plus, il convient qu'une telle chambre soit équipée d'un minimum de meubles, comme prévu par l'article 13 du nouveau règlement d'exécution relatif au chapitre *VIbis* (et déjà prévu par le règlement actuellement en vigueur de 1979 pour les garnis). Comme il y a un risque que des chambres données en location ne sont pas meublées par son propriétaire-bailleur dans l'unique but d'échapper aux conditions fixées par le chapitre *VIbis* et le règlement d'exécution y afférent, il convient de garantir que même une chambre non-meublée mise en location tombe sous la prédite définition, laquelle doit donc également respecter les critères minimaux prévus par le chapitre *VIbis* et le règlement d'exécution y afférent.

La notion de « *surface* » vise la surface habitable calculée conformément aux dispositions de la nouvelle norme 101:2016 sur la surface habitable d'un logement applicable au Grand-Duché de Luxembourg, établie par l'ILNAS.

La notion d'«*exploitant*» vise notamment les exploitants d'un café, d'une brasserie ou d'un restaurant qui gèrent par exemple un débit de boissons et/ou de nourriture situé dans l'immeuble où se trouve la chambre donnée en location/mis à disposition. L'exploitant est souvent le gérant de l'immeuble, mais peut également être le propriétaire de ce celui-ci. Dans ce contexte, il convient de noter que lors d'une réunion de la Commission de logement de la Chambre des Députés du 2 mars 2010, il a été soulevé que certains occupants de chambres de café souffrent d'une grande dépendance vis-à-vis du bailleur puisque ce dernier leur procure parfois un emploi. Citons qu'à Esch-sur-Alzette, il y a eu des cas d'exploitation par des « *marchands de sommeil* » qui encaissaient systématiquement le salaire des occupants, en distribuant ensuite de l'argent de poche.

Article 28ter

L'article 32 de la loi de 1979 dispose actuellement que les logements mis en location ou mis à disposition aux fins d'habitation « *doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal* », sans aucune autre précision.

L'article *28ter* prévoit maintenant plus de précisions en définissant plus clairement les critères auxquels doivent répondre les logements ou chambres.

Le paragraphe 1^{er} précise encore qu'une *chambre* doit respecter une surface minimale de 9 m² par occupant, donc 36 m² en cas de 4 occupants. Ce critère de surface se rapporte à la surface habitable dont disposent le ou les locataires ou occupants d'une chambre, donc de l'ensemble des locataires respectivement occupants qui y vivent. Par conséquent, dans le cas où, par exemple, 2 personnes occupent une chambre, celle-ci doit avoir une surface habitable d'au moins 18 m².

Il n'est pas jugé utile de limiter la surface minimale par occupant d'un *logement*, pour lequel il convient de se référer notamment au règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites applicable au logement - ce règlement communal contient normalement également des dispositions relatives à l'habitabilité des bâtisses de sorte que la réglementation communale peut toujours être plus restrictive à cet égard -, et surtout aux dispositions convenues dans le contrat de bail conclu entre le propriétaire-bailleur/l'exploitant et le locataire. C'est le libre choix du propriétaire-bailleur/exploitant de limiter le nombre d'occupants du logement donné en location ou mis à disposition au seul ménage locataire, p.ex. en interdisant expressément toute sous-location dans le contrat de bail.

Le contenu et les modalités d'application de ces critères seront fixés par règlement grand-ducal, lequel prévoira également la définition d'un local collectif ainsi que ses modalités d'aménagement et de gestion.

En définissant les critères, les auteurs du texte se sont inspirés de la législation belge, à savoir du Code Wallon du Logement et du Code Bruxellois du Logement.

Article 28quater

L'article 28quater reproduit dans les grandes lignes l'article 33 de la loi de 1979.

Au vu des expériences que la Ville de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette ont pu faire lors du contrôle de chambres, il convient que le bourgmestre puisse exiger des personnes physiques ou morales désirant donner en location ou mettre à disposition une ou plusieurs chambres une déclaration préalable afin de pouvoir connaître le nombre maximum d'occupants qui y seront logées ainsi que d'obtenir un plan des locaux en question, lequel devrait au moins indiquer la surface, la hauteur et les équipements/installations de ces locaux.

Par contre, il n'est plus jugé utile de devoir déclarer au bourgmestre le montant du loyer.

Article 28quinquies

Selon l'actuel article 34, alinéa 2, de la loi de 1979, l'inspection des logements ne peut être refusée aux autorités communales et à l'OLAI. Cette disposition a été critiquée lors d'une réunion de la commission du logement de la Chambre des Députés du 2 mars 2010. En effet, selon l'article 15 de la Constitution, le domicile est inviolable et aucune visite domiciliaire ne peut avoir lieu « *que dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit* ».

L'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales protège notamment le droit au respect de la vie privée et du domicile. Dans son paragraphe 2, l'article 8 précise en outre qu'il « *ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui.* ».

Par conséquent, l'inspection d'un logement ou d'une chambre - incluant les locaux collectifs - peut se justifier au niveau des droits de l'homme en ce qu'elle constitue une mesure nécessaire à la protection de la santé. En effet, dans les cas où il existe des sérieux soupçons que le local mis en location ou mis à la disposition aux fins d'habitation constitue un danger pour la santé (p.ex. si problème de stabilité, dangerosité des installations électriques ou de gaz, allergies, problèmes respiratoires liés à l'humidité et au froid, etc.) ou porte atteinte à la dignité de la (des) personne(s) occupant ce local d'habitation, une inspection de ce local est indispensable.

En pareil cas, pour protéger les prédits droits fondamentaux, avant de procéder à un contrôle du logement ou de la chambre, le bourgmestre s'adresse dans la pratique au préalable à l'exploitant respectivement propriétaire pour fixer de commun accord une date pour la visite. L'exploitant respectivement le propriétaire informe alors sans délai le ou les occupants concernés par le contrôle, qui ne sont pas nécessairement connus par le bourgmestre (ou ses services) avant ledit contrôle.

L'occupant doit légitimement s'attendre à ce que le bourgmestre puisse contrôler sur place le respect des critères prévues à l'article 28ter, paragraphe 1^{er}.

Ce contrôle doit être effectué dans le respect du domicile et seulement de manière exceptionnelle, par exemple en cas d'indices sur l'insalubrité des locaux loués ou en cas de risque de santé pour les occupants, p.ex. au vu des résultats d'analyses réalisées par des experts de la Direction de la santé après une visite sur les lieux sur demande des occupants concernés, ou au vu d'informations reçues de la part d'offices sociaux ou d'autres services publics sur lesdits locaux. Dans certains cas, le contrôle est même directement demandé par

les occupants concernés s'ils craignent pour leur santé et surtout celle de leur(s) enfant(s) en cas de problèmes d'humidité dans le local d'habitation loué.

Au cas où la visite du logement ou de la chambre n'a pas pu se réaliser en raison du refus du propriétaire/exploitant ou de l'occupant de procéder à un contrôle du local d'habitation, le contrôle ne peut évidemment avoir lieu - et réalisé par les autorités compétentes - qu'en vertu des conditions prévues par le Code de procédure pénale (voir p.ex. articles 13-1, 23 et suivants, 47, anciennement dénommé « Code d'instruction criminelle ») ou d'autres dispositions légales applicables en la matière.

Il convient de supprimer l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration (OLAI) comme autorité en charge du contrôle des logements.

Le texte prévoit une nouveauté: le bourgmestre peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères de salubrité et d'hygiène prévus à l'article 28ter, paragraphe 1^{er}, alinéa 1, point 1. En tant qu'experts, ils évaluent les conditions d'hygiène et de salubrité et transmettent leurs considérations et propositions sous forme d'avis au bourgmestre. En cas de besoin, le bourgmestre pourra se faire assister par tout expert afin de contrôler le respect des autres critères prévus par l'article 28ter, paragraphe 1^{er} (p.ex. les exigences minimales relatives au chauffage ou au gaz). En effet, comme le bourgmestre n'est pas nécessairement lui-même un technicien avéré, il est utile qu'il soit autorisé à se faire assister, le cas échéant, par des hommes de l'art.

Article 28sexies

Il appartient au bourgmestre d'apprécier au cas par cas si le non-respect des critères prévus par la loi et son règlement d'exécution sont importants et mettent en danger la santé ou la sécurité des occupants.

Dans un tel cas, le bourgmestre peut immédiatement procéder à la fermeture du logement ou de la chambre. Néanmoins, si le bourgmestre est d'avis que les critères violés ne mettent pas en danger les occupants et ne sont pas assez importants pour procéder immédiatement à la fermeture, il peut accorder au propriétaire respectivement à l'exploitant un délai pour se conformer aux dispositions de l'article 28ter et de son règlement d'exécution.

Afin de responsabiliser le propriétaire ou l'exploitant d'un logement ou d'une chambre mis en location ou mis à la disposition aux fins d'habitation, l'article 28sexies oblige le propriétaire ou l'exploitant de reloger les occupants du local d'habitation faisant l'objet d'une décision de fermeture du bourgmestre.

Le relogement sera à charge du propriétaire ou de l'exploitant - donc aucun loyer à payer par les occupants relogés - pour une durée maximale de 3 mois à compter du jour du relogement. En effet, dans les cas où un logement ou une chambre est déclaré non-conforme aux dispositions légales et réglementaires et fermé par décision du bourgmestre, et ceci pour des raisons uniquement imputables au propriétaire ou à l'exploitant, il convient de donner à ces personnes relogées « d'urgence » - et sans leur faute - un temps raisonnable pour trouver un autre logement.

A défaut, le bourgmestre - respectivement son délégué - pourvoit au relogement des occupants pour le compte du propriétaire ou de l'exploitant pour une période maximale de 3 mois. Dans ce cas, le bourgmestre pourra récupérer auprès du propriétaire - ou de l'exploitant - de l'immeuble en question les frais engendrés par la fermeture et le relogement et payés par la commune, dont notamment les frais d'huissier, les frais de déménagement et les frais de loyer qui en résulteraient. Le propriétaire - ou, le cas échéant, l'exploitant - sera donc dorénavant tenu au remboursement de tous les frais engendrés par le relogement des occupants.

Article 28septies

L'article 28septies reproduit les dispositions de l'article 35 de la loi de 1979 tout en actualisant les montants y prévus.

Il convient de prévoir les sanctions pénales applicables en cas de non-respect des critères prévus par les articles 28ter et 28quater de la loi ou par les dispositions de leur règlement d'exécution. En effet, l'article 12 de la Constitution prévoit que « *nul ne peut être poursuivi que dans les cas prévus par la loi et dans la forme qu'elle prescrit* ». C'est le principe de la légalité des peines et des incriminations.

Article 3

L'article 2 du présent projet de loi prévoit d'insérer les critères de salubrité et d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité des chambres et logements donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, actuellement prévus dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation. Or, l'article 1^{er}, paragraphe 3, point e), de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation prévoit que la loi ne s'applique pas « *aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire d'étrangers visés par la loi du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg* ». Il convient donc de supprimer l'OLAI comme autorité en charge du contrôle des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation visées par la loi modifiée de 2006 (voir l'article 28quinquies sous l'article 2 du présent projet de loi).

En l'absence de prescriptions légales applicables, les standards en termes de structures d'hébergement de l'OLAI doivent être ancrés dans sa loi constitutive du 16 décembre 2008. Ces standards s'inspirent des recommandations européennes et internationales en la matière et doivent s'appliquer indifféremment tant aux structures d'hébergement gérées par l'OLAI qu'à celles exploitées par des particuliers ou des organismes. Cependant, ces normes varient selon qu'il s'agit d'un centre de primo accueil où les personnes ne sont logées en général que pour une durée très courte ne dépassant pas quelques jours ou d'une structure d'hébergement à plus long terme.

Vu les différents types de structures existantes et vu la spécificité de la population cible de l'OLAI, les normes minimales de salubrité et d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité des différents types de structures seront précisées par règlement grand-ducal.

Article 4

Comme les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres - meublées ou non-meublées - donnés en location ou mis à disposition aux fins d'habitation sont dorénavant prévus par la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, il y a lieu d'abroger les dispositions des articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Article 5

Paragraphe 1^{er}

Il semble normal que les nouvelles dispositions en matière d'aide au financement d'une garantie locative ne s'appliquent qu'aux demandes n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide. Par conséquent, l'actuel article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 reste applicable pour les demandes ayant déjà fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Paragraphe 2

Il est également légitime et évident que les nouvelles dispositions en matière de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité ne devraient pas seulement s'appliquer aux nouveaux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition après l'entrée en vigueur de la loi, mais également aux logements et chambres déjà loués ou mis à disposition avant/à la date de l'entrée en vigueur de la loi. Pour ces logements et chambres existants, il convient cependant de prévoir une période de mise en conformité pour les logements et chambres affectés à la location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi, pour le cas où ils ne respectent pas encore les nouvelles prescriptions prévues en cette matière importante. A cet effet, il est jugé utile et approprié de fixer cette période transitoire à 2 ans à partir de la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Fiche financière

Aides au financement d'une garantie locative accordées depuis 2007:

	Montant (en euros)	
853 garanties locatives accordées depuis 2007	1.243.081,67	
218 garanties locatives payées aux propriétaires	333.511,17	26,83% *
dont remboursées par client	218.839,54	65,62% **
montant total redu	114.671,63	
montant non récupérable (via rôles de restitution)	76.717,00	23,00% **
remboursement en cours (solde à recevoir)	37.954,63	11,38% **

* par rapport au montant total des garanties accordées

** par rapport au montant total des garanties locatives payées aux propriétaires-bailleurs.

Sur base des chiffres depuis l'année 2007, il s'avère qu'environ 80 garanties ont été issues par an pour un montant moyen de 1.457 euros. A ce jour, 6% des montants garantis seraient irrécupérables, à savoir 76,717 euros sur 1.243.081 euros initialement garantis.

Avec les critères assouplis, le nombre de garanties locatives accordées pourra facilement augmenter à 200 unités par an.

En estimant un montant moyen de 1.600 euros par garantie et un taux de non-récupération identique à la décennie précédente, l'Etat devrait supporter environ 20.000 euros/an de fonds non récupérables.

Projet de règlement grand-ducal
fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties
locatives prévues par les articles 14^{quater}-1 et 14^{quater}-2 de la loi modifiée du
25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Texte du projet de règlement

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et notamment ses articles 14^{quater}-1 et 14^{quater}-2;

Vu le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

[Vu les avis de la Chambre (...);] / [L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;]

Vu la fiche financière;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et de Notre Ministre des Finances, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Art. 1^{er}. - Définitions

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par:

1. *ministre*: le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions;
2. *bailleur*: la ou les personnes physiques ou morales ayant la pleine et exclusive propriété d'un logement à usage d'habitation et qui entendent conclure respectivement qui ont conclu, en qualité de bailleur, un contrat de bail à usage d'habitation avec le demandeur;
3. *enfant*: 1. l'enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; ou 2. l'enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
4. *logement*: tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte susceptible d'être habitée à titre principal, y compris les parties communes intérieures qui en sont les accessoires;
5. *loyer*: la somme à payer chaque mois par le demandeur au bailleur pour le bail à usage d'habitation, conformément aux dispositions du contrat de bail et de la législation en matière de bail à loyer;
6. *dépôt conditionné*: le compte spécial ouvert par le demandeur, alimenté régulièrement par celui-ci, par ordre permanent, au moins jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur ce compte sont équivalents au montant de l'aide accordée;

7. *établissement de crédit*: un établissement de crédit au sens de la loi modifiée du 5 avril 1993 relative au secteur financier ayant conclu avec le ministre une convention conformément à l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2, point 4., de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2. Présentation et instruction de la demande

- (1) Le demandeur de l'aide au financement d'une garantie locative introduit sa demande, moyennant un formulaire de demande dûment rempli, daté et signé, auprès du ministre.

Au formulaire de demande doivent être annexés:

1. les documents attestant le revenu du demandeur;
2. le formulaire de déclaration de composition du ménage dûment rempli et signé par le demandeur;
3. une copie du contrat de bail à usage d'habitation ou tout autre document prouvant le montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail ainsi que le montant du loyer;
4. une pièce d'identité du demandeur;
5. un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement, en cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur ;
6. une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s'il est ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse ; une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur ; ou toute autre pièce documentant le droit de séjour.

- (2) Le demandeur fournit, sur demande du ministre, tous renseignements et documents nécessaires à l'instruction de sa demande. A défaut de donner suite à cette demande dans les trois mois, le dossier de demande est clôturé.

Art. 3. Décision d'octroi ou de refus

- (1) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont transmises au demandeur.

L'établissement de crédit auprès duquel le demandeur a ouvert un contrat de dépôt conditionné en obtient une copie pour information.

- (2) Toute décision d'octroi de l'aide contient en annexe un certificat signé par le ministre. L'original du certificat est transmis au bailleur. Le bénéficiaire de l'aide en recevra une copie.

Le certificat reproduit les indications suivantes:

1. le(s) nom(s) et le(s) prénom(s) ainsi que l'adresse du demandeur et du bailleur;
2. l'adresse du logement locatif faisant l'objet du contrat de bail à usage d'habitation;
3. le montant maximum de l'aide à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie locative;
4. le numéro d'identification de l'aide.

- (3) En cas d'octroi de l'aide, le demandeur est tenu de faire parvenir au ministre sans délai une copie du contrat de dépôt conditionné conclu entre le demandeur et l'établissement de crédit.

Art. 4. Seuils de revenu

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, ramené à la valeur au nombre indice-cent du coût de la vie, suivant

les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe du présent règlement.

Art. 5. Disposition abrogatoire

(1) Le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14 *quater* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogé.

(2) Par dérogation au paragraphe 1^{er}, ledit règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14 *quater* de la loi modifiée du 25 février 1979 reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Art. 6. Entrée en vigueur

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

Art. 7. Disposition exécutoire

Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Annexe:

Tableau des seuils de revenu

Type de ménage	Seuils de revenu
	<i>(en euros au nombre indice100)</i>
Personne seule	365,00
2 personnes majeures sans enfant	547,50
Ménage avec 1 enfant	657,00
Ménage avec 2 enfants	766,50
Ménage avec 3 enfants	876,00
Ménage avec 4 enfants	985,50
Ménage avec 5 enfants	1.095,00
Ménage avec 6 enfants	1.204,50
+ par enfant au-delà du 6e	+109,50

Pour les besoins du tableau, il y a lieu d'entendre par ménage la ou les personnes majeures qui ont un ou plusieurs enfants. Les montants en euros correspondent au revenu mensuel du type de ménage visé.

Exposé des motifs

Dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative - qui est une sûreté souvent exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail à usage d'habitation et destinée

uniquement à assurer au bailleur le recouvrement de créances pouvant naître au cours du bail -, le présent règlement grand-ducal prévoit les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide. Il prévoit également les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. Ces seuils de revenu sont élaborés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour l'aide sous forme de subvention de loyer.

Le présent règlement grand-ducal est pris en application du nouvel article 14^{quater}-1, paragraphe 4, et du nouvel article 14^{quater}-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (faisant partie du chapitre 2^{quater} de la loi).

Commentaire des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} prévoit une définition de certains termes importants utilisés dans le cadre du présent règlement grand-ducal.

La plupart de ces définitions sont déjà actuellement prévus par l'article 2 du règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Il convient toutefois d'adapter/préciser certaines définitions par des mots plus clairs et appropriés.

De plus, il convient d'ajouter la notion d'« *enfant* » (à charge), qui est déjà actuellement prévue par la réglementation fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer et d'autres aides individuelles au logement.

Il convient encore de noter que la notion de « *demandeur* » est précisée dans la base légale, en l'occurrence à l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979. Par demandeur, il y a lieu d'entendre aussi bien la ou les personnes physiques majeures ayant l'intention de conclure un contrat de bail à usage d'habitation sur le marché privé que celle(s) ayant déjà conclu - en qualité de locataire - un contrat de bail à usage d'habitation, et qui habite(nt) dans le logement faisant l'objet du bail.

Article 2

Comme pour toutes les autres aides individuelles au logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, toute demande en obtention de l'aide doit être adressée, ensemble avec les pièces justificatives, au ministre - en pratique au Guichet unique des aides au logement / Service des Aides au Logement du ministère du Logement -, lequel procédera à l'instruction du dossier.

Le demandeur doit évidemment transmettre au ministre les documents attestant le revenu du ménage (p.ex. décompte annuel, fiches/certificats de salaire et/ou de revenu) pour vérifier le respect des conditions prévues par les articles 14^{quater}-1 et 14^{quater}-2 de la loi: p.ex. taux d'effort consacré au paiement du loyer inférieur à 40% du revenu du ménage, condition de disposer d'au moins 3 mois de revenus réguliers, respect du seuil de revenu fixé en fonction de la composition du ménage, moyenne du revenu de l'année d'imposition précédant la date d'octroi de l'aide.

Le demandeur doit aussi dûment remplir et signer un formulaire de déclaration de composition du ménage mis à sa disposition par le ministre.

Certains ménages peuvent avoir des difficultés pour présenter une demande en octroi de l'aide et pour faire toutes les démarches y relatives. Le ministère du Logement travaille ainsi ensemble avec les services de proximité (p.ex. offices sociaux, Croix-Rouge luxembourgeoise, Wunnengshëllef a.s.b.l., Inter-Actions a.s.b.l., RLLPE a.s.b.l., etc.) pour prêter une assistance à ceux qui en ont besoin, et ceci dans tous les coins du pays. Il est en effet indéniable que les services de proximité ont un rôle important à jouer pour les catégories de personnes socialement défavorisées. Il est permis que ces services de proximité transmettent une demande pour le compte de tels ménages auprès du Service des Aides au Logement.

Pour éviter un travail et un contrôle administratif trop important compte tenu de la nécessité d'une décision rapide en la matière, il n'est exigé que le strict nécessaire de la part du demandeur.

Au cas où une copie du contrat de bail à usage d'habitation ne peut être annexée à la demande (en cas de bail verbal), le demandeur doit transmettre au ministre tout autre document prouvant le montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail ainsi que le montant du loyer (sans les charges locatives).

Article 3

L'article 3 contient les modalités relatives à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Il énumère les indications qui doivent figurer sur le certificat - annexé à la décision du ministre - dont l'original sera transmis au bailleur. Une copie du certificat sera envoyée au bénéficiaire de l'aide.

Il est précisé « sans délai » de sorte qu'en cas d'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'envoyer au ministre une copie du contrat de dépôt conditionné dans les premiers jours de leur signature.

Article 4

Le revenu mensuel du ménage ne peut pas être supérieur à un seuil de revenu fixé en fonction de la composition du ménage. Le tableau avec les seuils de revenu est annexé au présent règlement.

Comme pour l'aide sous forme de subvention de loyer, le plafond de revenu mensuel est ici dorénavant également ajusté en fonction de la composition du ménage en utilisant une adaptation proche de l'échelle d'équivalence de l'OECD employée pour le calcul des unités de consommation (UC) dans un ménage.

Dans le cadre de l'aide au financement d'une garantie locative, ce seuil sera fixé pour une personne seule (UC = 1) à 2.900 euros. Pour deux personnes adultes (UC = 1,5), le seuil de revenu mensuel est 4.350 euros. Pour les autres types de ménage, la limite supérieure des revenus est obtenue en multipliant ce montant par le nombre d'unités de consommation du ménage (en cas de pluralité de personnes adultes, l'UC est toujours 1,5; pour chaque enfant du ménage, l'UC sera augmenté de 0,3).

Chaque montant des seuils de revenu est ramené à la valeur au nombre indice-cent du coût de la vie, suivant les modalités prévues par l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'Etat (échelle mobile des salaires: l'indice utilisé pour le tableau est l'indice moyen annuel pour 2017, en l'occurrence 794,54).

Comme il est prévu d'actualiser le tableau y afférent chaque fois qu'une adaptation des montants s'avérerait utile ou même nécessaire au vu de l'évolution du marché, et donc très probablement d'une manière régulière, il est jugé utile de prévoir les seuils de revenu dans le

cadre d'un tableau à annexer au règlement pris en exécution de l'article 14^{quater}-2, paragraphe (1), alinéa 2, de la loi précitée de 1979.

Type de ménage	UC	Seuils de revenu	
		<i>en euros au nombre indice 100</i>	<i>en euros courants</i>
Personne seule	1,0	365,00	2.900,07
2 personnes majeures sans enfant	1,5	547,50	4.350,11
Ménage avec 1 enfant	1,8	657,00	5.220,13
Ménage avec 2 enfants	2,1	766,50	6.090,15
Ménage avec 3 enfants	2,4	876,00	6.960,17
Ménage avec 4 enfants	2,7	985,50	7.830,19
Ménage avec 5 enfants	3,0	1.095,00	8.700,21
Ménage avec 6 enfants	3,3	1.204,50	9.570,23
+ par enfant au-delà du 6 ^e	+0,3	+109,50	+870,02

Exemple 1

Type du ménage: Personne seule
 Revenu net mensuel: 2.020,91 €
 (Salaire social minimum qualifié net)
 Loyer payé: 750,00 €
 Taux d'effort réel = $\frac{750}{2020,91} = 0,3711 = 37,11\%$

- Le taux d'effort est donc inférieur à 40%.
- Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 2.900,07 euros.

⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée pour un montant maximal de 2.250,00 euros (3x montant du loyer).

Exemple 2

Type du ménage: 2 adultes sans enfant
 Revenu net mensuel: 3.000,00 €
 Loyer payé: 1.250,00 €
 Taux d'effort réel = $\frac{1250}{3000} = 0,4167 = 41,67\%$

- Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 4.350,11 euros.
- Or, le taux d'effort est supérieur à 40%.

⇒ Une aide au financement d'une garantie locative ne pourra donc pas être accordée.

Exemple 3

Type du ménage: 2 adultes avec 2 enfants
 Revenu net mensuel: 5.000,00 €
 Loyer payé: 1.600,00 €
 Taux d'effort réel = $\frac{1600}{5000} = 0,32 = 32,00\%$

- Le taux d'effort est inférieur à 40% du revenu net.
 - Le revenu net ne dépasse pas la limite de revenu de 6.090,17 euros.
- ⇒ Une aide au financement d'une garantie locative pourra donc être accordée au montant maximal de 4.800,00 (3x montant du loyer).

Article 5

Il semble évident et légitime que les nouvelles dispositions en matière d'aide au financement d'une garantie locative ne s'appliquent qu'aux demandes n'ayant pas encore fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide.

Par conséquent, l'actuel règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement reste applicable pour les demandes ayant déjà fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur du présent règlement grand-ducal.

Projet de règlement grand-ducal
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

Texte du projet de règlement

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et notamment ses articles 32 et 33;

Vu la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et notamment son article 28^{ter};

Vu 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;

[Vu les avis de la Chambre (...);] / [L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;]

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Section 1^{ère}. - Champ d'application et définitions

Art. 1^{er}. Le présent règlement s'applique aux logements et chambres donnés en location 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, il y a lieu d'entendre 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.

Section 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 4 personnes.

Art. 4. Les logements, chambres ou 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

- une contamination de l'air ou des poussières avec des contaminants chimiques ou facteurs physiques, ou
 - 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 doivent être équipés d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique. En cas de ventilation mécanique, le dispositif doit être entretenu régulièrement selon les prescriptions du fabricant.

Art. 6. Les déchets ménagers doivent être placés soit dans un local séparé 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.

Section 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 doivent être organisés 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 l'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 pour un immeuble disposant déjà d'une autorisation du bourgmestre avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

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/ou locaux collectifs dépasse 300 m², 3 niveaux ou 8 chambres, l'accès à la cage d'escalier doit se faire par des cloisons coupe-feu 60 minutes et des portes coupe-feu 30 minutes et coupe-fumée. Dans un tel immeuble, les escaliers de secours doivent être désenfumés.

(4) Chaque immeuble avec plusieurs logements ou chambres doit être muni d'un extincteur par étage et adapté pour l'extinction des feux de matériaux combustibles solides et liquides. Les extincteurs doivent être fixés 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) Chaque chambre doit être munie d'un détecteur de fumée autonome. 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 doit être équipée d'une couverture anti-feu, d'une trousse de premier secours, d'un détecteur de chaleur et d'un extincteur adapté aux risques.

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 laquelle une combustion a lieu et dont l'activité de combustion peut libérer du monoxyde de carbone, doivent être raccordés à une tuyauterie étanche aux gaz, 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 doivent être conçues et protégées de manière à ce qu'il ne puisse y avoir le moindre contact direct d'un occupant avec les voies d'un réseau électrique.

Section 4. - Critères d'habitabilité

Art. 11. (1) La hauteur d'un logement, chambre ou 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 doit avoir, sur au moins 2/3 de leur étendue, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00 mètres. Le restant de leur étendue doit avoir une hauteur libre sous plafond entre 1,80 et 2,00 mètres.

(2) En présence de plusieurs chambres, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d'une surface d'au moins 12 m², et meublée d'une table avec 4 chaises au moins. Cette pièce de séjour séparée des chambres n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de 15 m² avec une table et 4 chaises au moins.

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 doit être conçu de façon à éviter toute prolifération bactérienne.

Art. 13. L'exploitant est tenu de meubler suffisamment toute chambre meublée, laquelle doit comporter au moins une table, et prévoir pour chaque occupant:

1. un lit avec matelas séparé du sol,
2. une chaise, et
3. une armoire individuelle.

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 absence d'un éclairage naturel, un éclairage de sécurité doit fonctionner dans les couloirs et les escaliers.

(2) Toute chambre doit être éclairée 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 doit être équipé d'installations sanitaires.

En cas de chambre sans installations sanitaires, l'occupant doit avoir accès à:

1. une salle de bain chauffée par/à raison de 8 occupants comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentée avec eau froide et chaude, accessible sans devoir passer par l'extérieur de l'immeuble et réservée à l'usage exclusif des occupants y logés;
2. des toilettes et un lavabo par 6 occupants.

Si les toilettes sont situées en dehors de la salle de bain, cette pièce doit être cloisonnée jusqu'au plafond.

Art. 16. La cuisine respectivement niche de cuisine doit comporter 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 10 occupants, d'un réfrigérateur et d'au moins 4 prises électriques, et être pourvue d'une ventilation mécanique.

Section 5. - Gestion des chambres et des locaux collectifs

Art. 17. L'entretien hebdomadaire des locaux collectifs doit être assuré par l'exploitant ou, à défaut, par le propriétaire.

Art. 18. (1) L'exploitant doit tenir à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant:

1. les noms et prénoms;
2. le numéro d'identification national;
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 doivent être contresignées par les occupants respectifs.

(2) Le registre des occupants doit être présenté 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.

Art. 19. L'usage privatif du logement respectivement d'une chambre doit être garanti 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 les locaux collectifs.

Les chambres doivent être numérotées et pouvoir être identifiées individuellement.

Art. 20. La réception du courrier doit être assurée. La réception et la distribution du courrier sous pli fermé aux occupants doit être assurée par le propriétaire respectivement l'exploitant.

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, doit être affiché de façon apparente dans les locaux collectifs.

Section 6. - Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 22.- (1) Les dispositions du présent règlement sont applicables aux logements, chambres et locaux collectifs qui seront donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation à partir du 1^{er} jour du mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux logements, chambres et locaux collectifs donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation au 1^{er} jour du vingt-cinquième mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) 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 avec effet au 1^{er} jour du mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Par dérogation à l'alinéa 1, le prédit règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 reste encore 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 jusqu'au 1^{er} jour du vingt-cinquième mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 23.- Notre Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Exposé des motifs

Le nouvel article 28^{ter} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil - qui est actuellement prévu par le *projet de loi portant modification 1. de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2. de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et 3. de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg* et qui entrera en vigueur en même temps que le présent règlement grand-ducal - prévoit la base légale des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition d'un ou de plusieurs occupants.

Le présent règlement grand-ducal fixe les mesures d'exécution dudit article relatif aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Il prévoit également la définition d'un local collectif ainsi que les modalités de gestion d'une chambre et des locaux collectifs.

Il reprend une bonne partie des dispositions du *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* actuellement encore en vigueur - qui n'a plus été modifié depuis le 15 juin 1979 - en les adaptant toutefois à l'évolution de la situation des logements et chambres, tout en tenant compte des expériences faites lors de contrôles récents de tels locaux dans la ville de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, pour atteindre notamment l'objectif de salubrité des locaux visés.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

L'article 1^{er} prévoit le champ d'application du présent règlement grand-ducal. Sont concernés les logements et les chambres donnés en location ou mis à disposition d'une ou de plusieurs personnes physiques à des fins d'habitation, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit. Ces logements et chambres doivent satisfaire aux conditions définies dans le présent règlement.

Article 2

Cet article prévoit une définition du terme important de « local collectif » utilisé dans le cadre du règlement grand-ducal.

Article 3

Les exigences minimales relatives à la surface d'une chambre sont prévues par le nouvel article 28^{ter}, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la prédite loi de 1979, qui précise que la chambre doit respecter une surface minimale de 9 m² par occupant, donc 36 m² en cas de 4 occupants.

Pour les chambres, les pièces communes ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface.

De plus, la niche de cuisine respectivement l'espace réservé pour les installations sanitaires éventuelles présentes dans la chambre est à déduire de la surface de la chambre. Cette précision a dû être faite pour éviter qu'un propriétaire/bailleur ne prenne en compte ces surfaces dans le calcul de la surface minimale prescrite. Par exemple, lorsqu'un coin de cuisine ou des installations sanitaires de 2 m² se trouvent à l'intérieur d'une chambre, la surface minimale de cette chambre doit être d'au moins 11 m² (9+2) en cas d'occupation par une personne, respectivement d'au moins 20 m² (18+2) pour le cas où deux personnes habitent cette chambre.

Le paragraphe 2 prévoit un maximum de 4 occupants par chambre. En effet, une limite maximale est jugée utile pour une chambre car il y a notamment un risque de problèmes d'humidité - car souvent aération insuffisante - si trop de personnes logent dans une telle chambre.

Article 4

Cet article prévoit notamment que les logements, chambres et locaux collectifs doivent disposer d'une protection contre le froid et la chaleur. L'isolation thermique contre la chaleur doit être suffisante pour permettre de contrer le phénomène de surchauffe dans les pièces mansardées, surtout pendant l'été.

La salubrité des constructions est déterminée par leur aptitude à favoriser le bien-être physique, mental et social des occupants. Sont considérés notamment comme salubres les constructions qui permettent d'empêcher la propagation de maladies et des risques d'infirmité.

Aucun local visé ne peut avoir une contamination de l'air ou des poussières ayant un rapport avec des contaminants chimiques ou des facteurs physiques comme p.ex. le radon, les champs magnétiques, les fibres considérés comme nocifs, ou présenter des tâches d'infiltration d'eau, des tâches de colonisation par des micro-organismes (moisissures et

bactéries) provoquées par des fuites ou infiltrations d'eau, des ponts thermiques ou une humidité ascensionnelle (à l'exception de moisissures provenant d'un manque d'aération adéquat), qui contribuent à une augmentation significative de spores de moisissures dans l'air intérieur par rapport à l'extérieur, et susceptibles de mettre en danger la santé de l'occupant.

Les auteurs du texte sont bien conscients qu'il est très difficile voire impossible de fixer des concentrations maximales ne pouvant être dépassées en aucun cas - sous risque de fermeture par le bourgmestre - dans de tels locaux d'habitation, au vu des particularités des cas d'espèce. Il faut donc ainsi qu'il n'y ait pas des concentrations dépassant les valeurs usuelles typiques pour les logements concernés. Pour la Direction de la santé, l'utilisation dans ce contexte des valeurs « *Perzentil 95%* » - comme en Allemagne - a fait ses preuves.

Les contaminants chimiques visés par le 1^{er} tiret de l'alinéa 2 concernent notamment de substances soumis à des réglementations, interdictions ou limitations soit à l'échelle nationale, soit à l'échelle européenne:

- fibres d'amiante (interdits d'après la loi luxembourgeoise),
- DDT, lindane, endosulfane, dieldrine (interdits d'après la convention de Stockholm en 2001 sur les polluants organiques persistants ou POP),
- biphényles polychlorés ou PCBs (interdits d'après la convention de Stockholm en 2001 sur les polluants organiques persistants ou POP),
les retardateurs de flamme ou diphenyléthers polybromés (interdits d'après la convention de Stockholm en 2001 sur les polluants organiques persistants ou POP),
- les hydrocarbures aromatiques polycycliques ou HAP (repris dans les « *WHO guidelines for indoor air quality: selected pollutants 2010* », ci-après «WHO guidelines»),
- pentachlorophénol (interdit au Luxembourg depuis 1994),
- dichlofluanide (interdit selon directive des biocides de l'Union Européenne),
- benzène (règlementé à l'échelle européenne (Union européenne) et limité à 5 µg/m³ pour l'air ambiant extérieur),
- naphthalène (repris dans les WHO guidelines),
- hexachlorobenzène (repris dans les WHO guidelines, *Health risks of persistent organic pollutants from long-range transboundary air pollution*),
- radon (repris dans les WHO guidelines), directive 2013/59/Euratom du Conseil,
- formaldéhyde (repris dans les WHO guidelines),
- tri- & tétrachloréthylène (repris dans les WHO guidelines),
- autres substances reprises sous la réglementation REACH (*Registration Evaluation Authorization of Chemicals*); cette liste reprend les substances toxiques persistentes et bioaccumulables,
- autres substances reprises sous la directive biocides de l'Union européenne,
- autres substances reprises suivant la réglementation sur les polluants organiques persistants ou POP.

Ne sont pas considérés les contaminations de l'air ambiant résultant des activités humaines des locataires telles que nettoyage, activités de peinture de bricolage, fumée de tabac, chandelles, déodorants « *air freshener* », bâtons d'encens, meubles etc.

Article 5

L'article 5 prévoit des exigences minimales relatives à la ventilation des locaux visés. Le local d'habitation doit disposer d'une ventilation de base.

Dans une chambre à coucher ou une salle de séjour, il faut une fenêtre donnant sur l'air extérieur et hors sol. Une cuisine doit également disposer d'une telle fenêtre, mais uniquement si cette fenêtre constitue la 2^e sortie d'évacuation des occupants de l'étage en question, sinon une ventilation mécanique est suffisante.

Pour une salle de bain, les toilettes, une buanderie ou un local de déchets ménagers situé à l'intérieur de l'immeuble, il faut un système d'aération adéquat comme un système de ventilation naturelle ou mécanique.

Les systèmes de ventilation mécanique, de climatisation ou encore de tout autre traitement d'air des logements - et notamment des immeubles à basse énergie et les constructions passives - doivent subir un entretien de l'installation (notamment des filtres et des gaines) à des intervalles réguliers selon les prescriptions du fournisseur et conforme aux prescriptions de l'ITM. Les constructions à basse énergie et surtout les immeubles passifs qui sont obligatoires au Luxembourg à partir de 2017 doivent être équipés d'un système de ventilation mécanique. Les systèmes de ventilation mécaniques - et notamment les systèmes équipés d'un système de récupération de chaleur - constituent des risques sanitaires potentiels notamment en relation avec une colonisation microbienne (moisissures, levures, bactéries) du fait de phénomènes de condensation d'humidité au niveau des filtres et des gaines ou encore des humidificateurs. Il faut donc un entretien régulier de tels systèmes de ventilation selon les prescriptions du fabricant/constructeur.

Article 6

Cet article prévoit que les déchets ménagers doivent être placés soit à l'extérieur de l'immeuble, soit dans un local distinct à l'intérieur de l'immeuble (comportant le logement ou la chambre) sous réserve que le local soit séparé et muni d'une aération naturelle ou mécanique suffisante.

Cette disposition s'avère nécessaire afin de prévenir des risques d'incendie.

Article 7

Cet article reproduit le texte de l'article 8, alinéa 1, du règlement grand-ducal précité du 25 février 1979.

L'occupant doit avoir la possibilité de laver et de sécher son linge en dehors de sa chambre. Le fait de laver et de sécher son linge dans la chambre peut p.ex. causer des moisissures. Dans une maison individuelle, le séchage du linge peut se faire dans la cave respectivement dans une pièce suffisamment aérée. Pour les locaux collectifs, la possibilité devrait être donnée de sécher le linge dans une pièce isolée et aérée devant comporter idéalement un raccordement aux conduites d'adduction d'eau.

Article 8

Tout immeuble doit être construit et aménagé de nature à ne pas mettre en danger la stabilité et l'intégrité de l'immeuble. La sécurité des occupants d'une construction, de quelque nature qu'elle soit, est garantie si leur conception et réalisation permettent de réduire - lors de leur usage ordinaire et extraordinaire - le risque d'accidents ou de menaces relatives à l'intégrité physique des personnes.

Les installations électriques, de chauffage et de gaz sont à maintenir en bon état d'entretien.

Le paragraphe 1^{er} reproduit le texte de l'article 4, alinéa 1, du règlement grand-ducal précité du 25 février 1979.

Il est évident que les installations de distribution d'énergie électrique, ainsi que leurs annexes doivent être conçues, réalisées, entretenues et exploitées conformément aux normes, prescriptions et directives de sécurité, de même qu'aux règles de l'art, de la sécurité et de l'hygiène applicables dans le Grand-Duché de Luxembourg.

Le paragraphe 2 prévoit que chaque logement, chambre ou local collectif doit avoir des murs, des cloisons de séparation, des planchers/dalles et des plafonds envers l'extérieur ou envers les espaces réservés à d'autres occupants dont les matériaux doivent être faiblement ou non combustibles. Ils doivent correspondre aux Euroclasses de réaction au feu déterminées par une *décision de la Commission européenne du 8 février 2000 en ce qui concerne la classification des caractéristiques de réaction au feu des produits de construction (2000/147/CE) conformément à la directive 89/106/CEE concernant les produits de construction, transposée en droit luxembourgeois par le règlement grand-ducal modifié du 10 août 1992 concernant les produits de construction*. Ces Euroclasses figurent également dans les conditions-types de l'ITM (ITM-SST 1500.2).

Le paragraphe 3 a trait à la protection et à l'évacuation des occupants en cas d'un incendie (prévention incendie).

Il convient d'éviter que des meubles ou objets encombrants réduisent la largeur des circulations.

Une chambre - mais également un logement sous forme de studio ou d'appartement à l'étage - doit disposer d'une 2^e sortie d'évacuation indépendante de la porte d'entrée de l'immeuble (la 1^{ère} sortie d'évacuation est l'accès à la porte d'entrée via un escalier fixe). Cette 2^e sortie d'évacuation peut se présenter sous forme de fenêtre ouvrante donnant sur l'extérieur et accessible au service d'incendie et de sauvetage, pouvant se trouver soit dans la chambre/logement soit dans un local collectif (p.ex. cuisine) situé à la même étage respectivement à un étage avoisinant, c'est-à-dire immédiatement supérieur ou inférieur, mais dans ce dernier cas uniquement si l'immeuble disposait déjà d'une autorisation du bourgmestre avant la date de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans l'intérêt de la sécurité, il est encore jugé utile de rendre obligatoire une signalisation des couloirs d'évacuation par les 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.

Paragraphe 4

Il convient d'obliger les exploitants respectivement propriétaires de plusieurs logements ou chambres de prévoir au moins un extincteur pour chaque étage de l'immeuble.

Le paragraphe 5 exige un détecteur de fumée autonome par chambre compte tenu du risque accru d'incendies dans les logements collectifs.

Un détecteur d'incendie est un détecteur de fumée qui réagit à la présence de fumée ou de particules de vapeur dans l'air dont l'objectif est de déceler de façon aussi précoce que possible la naissance d'un feu de manière à permettre une évacuation de tous les occupants. Il est bien sûr indispensable que ce détecteur soit en parfait état de fonctionnement. La présence obligatoire d'un détecteur d'incendie est prévue uniquement pour les chambres alors qu'elles ne constituent pas une unité à part et, par conséquent, présentent en cas d'incendie un danger imminent de répercussion du feu.

L'installation d'un détecteur-avertisseur de monoxyde de carbone n'est pas obligatoire, mais vivement recommandée. Toutefois, si un boiler au gaz se trouve dans la salle de bain, ce qui est encore le cas dans certaines anciennes salles de bain, l'installation d'un détecteur-avertisseur de monoxyde de carbone autonome devient dorénavant obligatoire.

Article 9

De façon générale, les installations de gaz, de chauffage et d'électricité doivent être conformes aux normes européennes en vigueur sur les produits et disposer d'un marquage CE. Ces normes européennes figurent également dans les conditions-types de l'ITM et dans les clauses-types du CRTIB. Elles doivent être maintenues en bon état d'entretien, de

manière à garantir un fonctionnement sûr, aussi bien dans l'immeuble lui-même où se trouve le logement, la chambre respectivement le local collectif.

En présence d'une installation à gaz de pétrole liquéfié (LPG), les conduits doivent être en métal. Les bouteilles doivent se trouver sécurisées à l'extérieur de l'immeuble, et ne doivent donc jamais être localisées à l'intérieur d'un logement ou d'une chambre. Les installations de gaz doivent être conformes au règlement grand-ducal modifié du 27 février 2010 concernant les installations à gaz.

Article 10

Les installations électriques de l'immeuble doivent être aménagées de telle manière qu'elles permettent aux occupants d'habiter en sécurité dans la chambre, de circuler en sécurité dans les communs et abords, et ne présenter aucun risque en cas d'un usage adapté aux installations.

Article 11

L'exigence d'habitabilité prescrite par l'article 28^{ter} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation comprend les exigences minimales relatives aux équipements élémentaires dont doivent disposer les locaux visés, notamment le raccordement à l'eau potable, les équipements sanitaires, électriques, de chauffage et de cuisine.

Le paragraphe 1^{er} prévoit les exigences minimales relatives à la hauteur des locaux visés.

En présence de deux ou plusieurs chambres, le paragraphe 2 exige la présence d'une pièce de séjour - qui est séparée des chambres - d'une surface d'au moins 12 m² ayant un équipement mobilier minimum.

Une pièce de séjour n'est toutefois pas obligatoire en cas de présence d'une cuisine, mais la cuisine doit cependant alors avoir au moins une surface de 15 m². En effet, dans ce cas, la cuisine a 2 fonctions à jouer pour leurs occupants: cuisine et lieu de séjour.

Article 12

L'article 12 prévoit les équipements obligatoires, dont l'obligation pour chaque logement, chambre ou local collectif de disposer d'une installation de chauffage et d'être raccordé au réseau d'électricité.

Il précise également le nombre minimum de prises d'électricité pour chaque chambre et pièce d'un logement, ainsi que pour chaque local collectif d'une manière générale (p.ex. salle de bain). Il faut en effet pouvoir brancher un rasoir/sèche-cheveux dans une salle de bain, ou un aspirateur dans une chambre ou pièce louée.

Conformément au paragraphe 2, le logement doit disposer d'un point d'eau potable privatif situé à l'intérieur du bien loué, qui alimente un évier, muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usés. Pour les chambres ou locaux collectifs, chaque local commun où s'exercent les fonctions de cuisine respectivement de salle de bain doit être muni d'un point d'eau potable alimenté et raccordé de la même manière.

Vu certaines marges de températures endéans desquelles la prolifération des bactéries est optimisée, il faudra veiller à ce que le réseau d'eau froide soit maintenu à une température inférieure à 20 degrés Celsius. Quant au réseau d'eau chaude, il faudra veiller à ce que tout le réseau d'eau chaude fonctionne dans les parages de température défavorables à la prolifération des bactéries. En outre, il faut éviter l'installation de tronçons d'eau stagnante propices à la formation du biofilm et la prolifération bactérienne. Au niveau des armatures de prise d'eau, il faudra installer des embouts qui ne génèrent pas d'aérosols. Toute stagnation

d'eau par arrêt de circulation dans les conduites d'eau potable dépassant les 72 heures doit être évitée.

Article 13

L'article 13 prévoit le mobilier minimum de base que le locataire doit trouver dans le cas d'une chambre meublée.

Il s'agit de meubles considérés comme indispensables à la vie au quotidien. Au-delà du mobilier de base, le locataire doit bien évidemment avoir accès à des éléments matériels nécessaires à la vie courante, tels que des toilettes, un lavabo ou une cuisine, comme énoncé ci-dessus. Les toilettes, la douche ou la cuisine ne doivent, en effet, pas forcément se trouver dans la chambre louée. Il est tout à fait possible que ces pièces constituent des locaux collectifs.

Article 14

Il est évident que chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'un éclairage artificiel.

Le paragraphe 2 précise que chaque chambre meublée doit disposer d'au moins une fenêtre d'une certaine dimension/taille, qui pourra également servir de sortie d'évacuation en cas d'un incendie.

Article 15

En ce qui concerne l'exigence d'équipements portant sur les installations sanitaires, il est prévu par l'article 15 que l'occupant du bien loué doit avoir libre accès à des installations sanitaires telles que toilettes, lavabo, douche ou baignoire - alimentée en eau chaude et en eau froide -, situées dans une ou plusieurs pièces chauffées à l'intérieur de l'immeuble.

Par installations sanitaires, il y a lieu d'entendre une salle de bain équipée de toilettes, d'un lavabo, d'une douche ou d'une baignoire, alimentée en eau chaude et en eau froide et située dans une ou plusieurs pièces chauffées à l'intérieur de l'immeuble comportant le logement respectivement la chambre meublée.

Les pièces renfermant les installations sanitaires doivent être aménagées de manière à garantir l'intimité personnelle. Afin de garantir l'intimité personnelle, il est prévu que les toilettes situées en dehors d'une salle de bain doivent se trouver dans une pièce isolée, cloisonnée jusqu'au plafond.

Article 16

De nombreuses chambres meublées disposent d'une niche de cuisine au lieu d'une cuisine commune/collective pour la préparation des repas. Par conséquent, cet article prévoit en quoi doit consister cet aménagement. La niche de cuisine doit alors contenir au moins 1 évier et le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements ménagers, donc d'appareils et éléments indispensables pour faire de la cuisine (p.ex. pour brancher un micro-ondes). Un minimum de 3 prises électriques est également jugé utile.

Dans l'hypothèse où les chambres meublées ne sont pas équipées d'une niche de cuisine, la cuisine commune doit ainsi disposer d'un certain nombre de plaques de cuisson - en fonction du nombre d'occupants - pour la préparation des repas. Elle doit également être pourvue d'une ventilation naturelle (via une fenêtre) ou mécanique.

Cette disposition est nécessaire afin d'éviter que les personnes préparent leur repas dans des conditions dangereuses ou peu hygiéniques.

Article 18

L'exploitant doit tenir à jour un registre des occupants devant comporter notamment l'indication du numéro de matricule des occupants. Il importe que le bourgmestre contrôlant les locaux puisse identifier les occupants des chambres meublées afin de vérifier si ces personnes sont effectivement inscrites à la commune du lieu d'habitation concerné. Ceci a pour but de responsabiliser l'exploitant, et d'éviter un va-et-vient sans contrôle dans ces chambres meublées ainsi que la dissimulation par l'exploitant de certains occupants lors du jour du contrôle.

Pour les cas d'urgence nécessitant l'intervention de la police ou des secours (p.ex. incendie, malaise grave de l'occupant) ou en cas d'un contrôle ordonné par le bourgmestre, il est jugé utile et logique que l'exploitant garde un double de clé pour garantir l'accès à toutes les chambres meublées et à tous les locaux collectifs de l'immeuble.

Toutefois, il est évident que l'exploitant ne peut pas entrer dans une chambre meublée sans l'accord préalable de l'occupant respectivement sans l'avoir informé d'avance (ce qui est obligatoire en cas de contrôle ordonné par le bourgmestre). Normalement, le contrat de bail conclu entre l'exploitant-bailleur et le l'occupant-locataire devrait prévoir une clause y relative.

Article 19

L'article 19 prescrit que chaque occupant doit avoir à tout moment libre accès à son logement respectivement chambre meublée ainsi qu'à toute partie commune.

L'usage privatif du local d'habitation doit être garanti par des portes munies d'un dispositif de fermeture (électronique ou par clé) en état de fonctionnement pour toutes les pièces privatives accessibles depuis l'extérieur ou des parties communes, ainsi que pour la porte d'entrée du local d'habitation donnant sur l'extérieur.

Les chambres meublées doivent être numérotées visiblement à l'extérieur des chambres. Cette disposition poursuit comme objectif de faciliter l'identification des différentes chambres.

Article 20

Dans les cas où l'installation d'une boîte à lettres par occupant n'est pas possible, l'article 20 exige une distribution du courrier sous pli fermé aux occupants.

Article 22

Les dispositions du présent règlement entreront en vigueur le 1^{er} jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Cependant, il convient de prévoir une période transitoire de mise en conformité de 2 ans pour permettre aux exploitants respectivement propriétaires-bailleurs de logements, chambres meublées et locaux collectifs déjà actuellement loués ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur du présent règlement de se mettre, si nécessaire, en conformité avec les dispositions du nouveau règlement. Dans une telle hypothèse, les dispositions de l'actuel règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 resteront encore en vigueur jusqu'à la fin de la période transitoire.