

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.

Amendements gouvernementaux

Remarque préliminaire

Après examen de l'avis du Conseil d'Etat du 9 octobre 2018, le Gouvernement se montre d'accord avec les propositions suivantes:

- préambule (insertion au 1^{er} visa d'un espace après le terme « 14^{quater}-1 » et suppression du 2^e visa);
- article 1^{er} (suppression de la définition des termes « bailleur » et « loyer », avec adaptation de la numérotation en conséquence);
- article 2 (reformulation de l'intitulé, recourir au présent de l'indicatif, proposition relative au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, points 1^o et 6^o);
- article 3 (propositions relatives au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, et au paragraphe 2);
- article 4 (insertion des critères du seuil de revenu et du tableau y relatif dans la base légale).

Il en est de même des observations générales d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat (recours à des numéros suivis d'un exposant pour caractériser les énumérations, intitulés des articles à écrire en gras).

Amendement 1

Au **préambule**, le visa relatif aux chambres professionnelles est amendé comme suit:
« Vu les avis de la Chambre de commerce, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des salariés et de la Chambre des métiers; l'avis de la Chambre d'agriculture ayant été demandé; ».

Commentaire:

L'amendement tient compte des avis effectivement parvenus au Gouvernement jusqu'à ce jour concernant ledit projet de règlement grand-ducal. Comme proposé par le Conseil d'Etat, le visa relatif aux chambres professionnelles sera placé après celui relatif à la fiche financière.

Amendement 2

Suite à l'observation du Conseil d'Etat, il convient de modifier l'**article 2**, paragraphe 2, du projet de règlement grand-ducal comme suit:

« (2) Au cas où le ministre demande au demandeur des renseignements et documents supplémentaires ou complémentaires et si le demandeur ne les verse pas dans les trois mois, le dossier de demande est clôturé et le demandeur ne pourra pas prétendre à l'aide sollicitée. ».

Commentaire:

Le texte amendé tient compte de la précision souhaitée par le Conseil d'Etat.

Amendement 3

A l'**article 3**, le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, et le paragraphe 3 sont à supprimer.

Commentaire:

Il convient de supprimer l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er}, car la pratique a montré qu'il n'y a aucune utilité pour l'établissement financier d'obtenir une copie de la décision d'octroi ou de refus de l'aide « pour information ».

De plus, le paragraphe 3 est à supprimer, car au vu de la condition prévue par l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2, point 4^o, l'aide ne peut être accordée que si le demandeur a *préalablement* ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit (ayant signé avec l'Etat une convention réglant les modalités de mise en œuvre et de fonctionnement du dépôt conditionné, etc.). Cette condition doit donc être contrôlée *avant* l'octroi de l'aide. Le paragraphe 3 (transmission d'une copie du contrat de dépôt conditionné *après* l'octroi de l'aide) ne fait donc plus de sens.

Amendement 4

L'article 4 est supprimé. La numérotation des articles qui suivent est partant à adapter.

Commentaire:

Concernant l'**article 4** du projet de règlement grand-ducal, il convient de tenir compte des considérations émises dans l'avis du Conseil d'Etat du 9 octobre 2018 à l'endroit de l'article 14^{quater}-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, du projet de loi n°7258 (n° CE: 52.749): « *Le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, deuxième phrase, indique qu'un règlement grand-ducal fixe les seuils de revenu à respecter suivant la composition du ménage. S'agissant d'une mesure s'inscrivant dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, le Conseil d'Etat observe que la loi devrait au moins contenir les critères généraux de fixation de ce revenu. Les critères figurant à l'article 4 du 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 (avis du Conseil d'Etat n° 52.750) devraient donc être insérés dans le projet de loi sous examen ; partant, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au libellé sous examen, étant donné qu'il s'agit d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution.* ». Afin de satisfaire à l'exigence de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution, les amendements parlementaires relatifs au projet de loi prévoient ainsi d'insérer les critères figurant à l'article 4 du projet de règlement grand-ducal ainsi que le tableau figurant à l'annexe dudit projet de règlement grand-ducal dans la base légale.

Comme la proposition du Conseil d'Etat est retenue, il convient dès lors de supprimer l'article 4 du projet de règlement grand-ducal et d'adapter, par voie de conséquence, la numérotation des articles qui suivent.

Amendement 5

L'article 6, qui devient l'article 5 nouveau, est amendé comme suit:

« Art. 5. Disposition transitoire

Par dérogation à l'article 4, le règlement précité du 2 avril 2004 reste applicable pour les demandes ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de l'aide avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. ».

Commentaire:

Le texte amendé tient compte de la reformulation proposée par le Conseil d'Etat concernant le paragraphe 2 de l'article 5, y compris de l'observation d'ordre légistique consistant à faire figurer les dispositions abrogatoires et transitoires sous des articles distincts à numérotter en articles 5 et 6 (devenant, suite à la suppression de l'article 4, les articles 4 et 5 nouveaux).

Il tient également compte des amendements parlementaires prévoyant la scission du projet de loi n°7258 en 2 projets de loi distincts et du souhait du Gouvernement de supprimer ledit chapitre III (en raison notamment du nouveau projet de loi n°7403 portant création de l'Office national de l'accueil), rendant nécessaire une reformulation de l'intitulé de la loi à laquelle l'article 6 fait référence.

TEXTE COORDONNE

N.B. Les **amendements du Gouvernement** figurent en gras dans le texte. Les propositions de modification émises par le Conseil d'Etat que le Gouvernement a fait siennes sont soulignées.

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

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 14quater-1 et 14quater-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 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

Vu la fiche financière;

Vu les avis de la Chambre **de commerce, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des salariés et de la Chambre des métiers; l'avis de la Chambre d'agriculture ayant été demandé;**

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^o ministre: le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions;

2^o bailleur: la ou les personnes physiques ou morales ayant la pleine et exclusive propriété d'un logement à usage d'habitation respectivement la ou les personnes physiques ou morales désignées par le(s) propriétaire(s) pour assurer la location et qui entendent conclure respectivement qui ont conclu, en qualité de bailleur, un contrat de bail à usage d'habitation avec le demandeur;

2^o 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;

3° 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;

3° 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;

4° 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;

5° 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 14quater-1, paragraphe 2, point 4°, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2. Présentation et instruction Introduction et contenu 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 ~~sont~~ annexés:

- 1° les documents attestant le revenu du demandeur ménage;
- 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 ~~si~~ lorsque le demandeur 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) Au cas où le ministre demande au demandeur des renseignements et documents supplémentaires ou complémentaires et si le demandeur ne les verse pas 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 et le demandeur ne pourra pas prétendre à l'aide sollicitée.

Art. 3. Décision d'octroi ou de refus

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

~~L'établissement de crédit auprès duquel le demandeur a ouvert un contrat de dépôt conditionné en obtient une copie de la décision d'octroi ou de refus 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~~ reçoit une copie.

Le certificat reproduit contient 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. 4. 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 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogé.~~

Art. 5. Disposition transitoire

~~(2) Par dérogation à l'article 5 au paragraphe 1^{er}, ledit règlement précité 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 14quater 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 de la loi du XXX portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et 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.~~

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. Formule 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 revenue (en euros au nombre indice100)
— 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 6 ^e	+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.

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

Amendements gouvernementaux

Remarque préliminaire

Après examen de l'avis du Conseil d'Etat du 9 octobre 2018, le Gouvernement se montre d'accord avec les propositions suivantes:

- préambule (suppression du 3^e visa);
- article 1^{er} (insertion du terme « à »);
- article 2 (remplacer les termes « il y a lieu d'entendre » par « on entend »);
- article 3 (proposition d'ordre légistique);
- article 8 (propositions d'ordre légistique concernant les paragraphes 1, 2, 3 (alinéas 2 et 3) et 4);
- article 9 (propositions d'ordre légistique, à part celle concernant le terme « lesquelles »);
- article 11 (reformulation du paragraphe 1^{er}, dans lequel il est cependant plus correct d'écrire « de **son** étendue »);
- article 12 (verbe à conjuguer au participe passé masculin);
- article 13 (suppression du terme « prévoir »);
- article 14 (écrire « en l'absence de »);
- article 15 (reformulation de l'alinéa 2, dans lequel il est cependant plus correct d'écrire « alimentés » au lieu de « alimentée » au point 1^o);
- article 16 (reformulation de la phrase liminaire);
- article 18 (écrire « Police grand-ducale »);
- article 19 (écrire « et aux locaux collectifs »);
- article 20 (insertion du terme « par »);
- article 22 (suppression du paragraphe 1^{er}, alinéas 1^{er} et 2 et insertion du paragraphe 2, alinéa 2 dans un nouvel article 23);
- article 23 (écrire « ministre »).

Il en est de même des observations générales d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat.

Amendement 1

Le **préambule** est modifié comme suit:

1^o Le 2^e visa relatif au fondement légal est remplacé par le texte suivant:

« Vu la loi du XXX relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, et notamment son article 2; »;

2^o Le visa relatif aux chambres professionnelles est amendé comme suit:

« Vu les avis de la Chambre de commerce, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des salariés et de la Chambre des métiers; l'avis de la Chambre d'agriculture ayant été demandé; ».

Commentaire:

Comme les amendements parlementaires au projet de loi n°7258 prévoient une scission du projet de loi en deux parties, et notamment l'intégration des dispositions relatives à la

salubrité non pas dans la législation sur le bail à loyer mais dans une loi à part, il convient d'adapter le 2^e visa du fondement légal.

De plus, l'amendement relatif aux chambres professionnelles tient maintenant compte des avis effectivement parvenus au Gouvernement jusqu'à ce jour concernant ledit projet de règlement grand-ducal.

Amendement 2

A l'**article 3**, il convient de remplacer les termes « 4 personnes » par « deux personnes majeures ».

Commentaire:

Il est jugé utile de préciser que seulement 2 personnes adultes peuvent dormir dans une chambre à coucher. Il existe en effet des cas où 3 à 4 célibataires se partagent une seule chambre à coucher, une situation qu'il convient d'éviter. Il convient cependant de permettre - par exemple - que les parents occupent une chambre à coucher ensemble avec leur enfant(s) mineur(s).

Une suroccupation d'un logement ou d'une chambre est toutefois exclue au vu notamment de la condition légale que la surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m² par occupant. Comme pour les autres dispositions, cette nouvelle règle ne sera applicable aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur du présent règlement qu'après une période transitoire de 2 ans.

Amendement 3

A l'**article 4**, alinéa 1^{er}, il convient de remplacer le terme « ou » par « et ».

Commentaire:

Il semble évident que tous les logements, chambres et locaux collectifs doivent être protégés contre l'humidité, le froid, la chaleur et le courant d'air. Il convient donc d'écrire « et » au 1^{er} alinéa de l'article 4.

Amendement 4

A l'**article 6**, il convient d'insérer les termes « et ventilé » après les termes « dans un local séparé ».

Commentaire:

A l'article 5, alinéa 2, du projet de règlement grand-ducal, il est prévu que 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. Il convient dès lors de préciser à l'article 6 que les déchets ménagers sont à placer dans un local séparé et ventilé s'ils sont situés à l'intérieur de l'immeuble.

Amendement 5

L'**article 8** est amendé comme suit:

1^o Le paragraphe 5, alinéa 3, est modifié comme suit:

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

2° Au paragraphe 5, la première phrase est à supprimer;

3° Le paragraphe 6 est à modifier comme suit:

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

Commentaire:

Ad 1°

Cet amendement tient en grande partie compte de la reformulation proposée par le Conseil d'Etat. Il convient cependant de ne pas tenir compte des termes « résistant au feu ». En effet, les termes techniques « coupe-feu » et « résistant au feu » décrivent la même chose (en France, les termes « coupe-feu » sont utilisés, en Belgique les termes « résistant au feu »).

Ad 2°

Dans son avis, le Conseil d'Etat a suggéré de s'aligner sur la formulation utilisée dans le projet de loi n° 7326 relatif à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement (car l'article 3 de ce projet de loi mentionne le « détecteur autonome de fumée », et non pas le « détecteur de fumée autonome » et est plus contraignant que le projet de règlement sous avis). Comme la matière est traitée par un projet de loi encore actuellement en procédure législative, il est jugé préférable de supprimer les références aux détecteurs de fumée autonomes dans le projet de règlement grand-ducal, et donc de supprimer la première phrase du paragraphe 5.

Ad 3°

La couverture « anti-feu » n'est pas le moyen idéal pour éteindre un feu de friteuse. En effet, il y a une grande partie de ces couvertures qui se sont montrées inefficaces sur des feux de friteuse d'une certaine grandeur (supérieur à 5 litres d'huile) et il faut un certain sang-froid à l'utilisateur. Il est ainsi proposé de prescrire plutôt un extincteur adapté aux risques pour feux de graisses du type A-B-F de 6 litres.

Amendement 6

A l'**article 9**, le terme « laquelle » est à remplacer par « lesquels ».

Commentaire:

Contrairement à la suggestion d'ordre légistique du Conseil d'Etat, il y a lieu d'utiliser le terme « lesquels » au lieu de « lesquelles », car le terme en question se rapporte à « Toute installation de chauffage à combustion et tout autre moyen de chauffage ».

Amendement 7

A l'**article 11**, le paragraphe 2 est amendée comme suit:

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

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

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

Commentaire:

Au vu des expériences de la pratique, il est jugé utile d'amender les exigences concernant les cas où il faut prévoir soit une cuisine équipée, soit une pièce de séjour d'une certaine grandeur/taille en fonction du nombre des occupants du logement respectivement des chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Il convient de rappeler qu'à l'heure actuelle, il n'y pas encore d'exigence d'une pièce de séjour respectivement d'une cuisine pour tous les cas où il y a moins de 6 occupants. Par contre, la version initiale du projet de règlement grand-ducal qui est maintenant amendé prévoyait déjà l'exigence d'une pièce de séjour (de 12 m²) en cas de présence de seulement 2 chambres.

Or, au lieu d'une pièce de séjour, il est jugé plus approprié de prévoir une cuisine d'une certaine taille (en l'occurrence de 8 m²) à partir de 2 chambres, respectivement d'un logement avec au moins 2 chambres à coucher.

Dorénavant, une pièce de séjour (de 10 m²) est uniquement requise dans les cas où il y a au moins 5 occupants (surface à augmenter de 1,5 m² par occupant supplémentaire à partir du 6^e occupant). Comme dans le projet initial, cette pièce de séjour n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une certaine taille, en l'occurrence d'une surface de 13 m² à augmenter de 1,5 m² par occupant supplémentaire à partir du 6^e occupant (au lieu de 15 m² dans le projet initial).

Il est évident qu'il faut également fixer le nombre de table(s) et de chaise(s) pour ladite cuisine ou pièce de séjour, et ceci d'une manière raisonnable: le texte prévoit ainsi dorénavant un minimum de 0,75 place à table assise par occupant.

Amendement 8

A l'**article 13** sont apportées les modifications suivantes;

1° Les termes « respectivement le propriétaire » est à insérer après « L'exploitant ».

2° Au 3^e point, les termes « une armoire individuelle » sont à remplacer par « un meuble individuel de rangement pour vêtements ».

Commentaire:

Selon le cas, c'est l'exploitant ou le propriétaire qui est notamment tenu de meubler suffisamment une chambre meublée donnée en location ou mise à disposition à des fins d'habitation.

De plus, pour le rangement des vêtements privés, on constate dans la pratique qu'au lieu d'une armoire individuelle, il peut également y avoir, par exemple, une commode avec une tringle à vêtements. Il s'avère donc utile d'amender le texte dans ce sens (plus large).

Amendement 9

A l'**article 15**, l'alinéa 2 est à remplacer par les trois alinéas suivants:

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

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

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

2° une toilette avec lavabo.

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

- 1° une salle de bain chauffée, comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés avec eau froide et chaude, par six occupants;
- 2° une toilette avec lavabo, dont la moitié au moins doit être située en dehors des salles de bain, par six occupants. ».

Commentaire:

Concernant les installations sanitaires, le texte actuel de 1979 fait la distinction entre 1 et au moins 6 personnes. Dans la version initiale du projet de règlement grand-ducal, la distinction est faite en fonction de 6 ou 8 occupants.

Il est cependant jugé utile de distinguer dorénavant entre les cas où il y a jusqu'à 6 occupants (donc entre 1 et 6 occupants) et ceux où il y a plus de 6 occupants (donc au moins 7 occupants). A partir d'un certain nombre d'occupants, il convient en effet de prévoir que la moitié des toilettes (avec lavabo) soit située en dehors des salles de bain. Par conséquent, entre 7 et 12 occupants par exemple, l'une des 2 toilettes prescrites doit être située en dehors de la salle de bain.

Amendement 10

A l'**article 18**, le paragraphe 1^{er} est amendé comme suit:

« (1) Les inscriptions dans le registre des occupants sont à contresigner par les occupants respectifs. ».

Commentaire:

Comme l'a bien constaté le Conseil d'Etat, le projet de loi n° 7258, qui constitue la base légale du projet de règlement grand-ducal, ne prévoit pas la tenue du registre des occupants. Par voie de conséquence, l'article 18 du projet de règlement grand-ducal dépasse le cadre tracé par la loi et risque ainsi d'encourir la sanction de l'article 95 de la Constitution. Comme suggéré par le Conseil d'Etat, la tenue d'un registre sera prévue dans le texte du projet de loi n° 7258: il prévoira que l'exploitant doit tenir à jour un registre des occupants avec des indications sur leurs noms, prénoms, numéro d'identification national, numéro de chambre, date du début du contrat de location ou de mise à disposition.

Il convient donc d'amender l'article 18 dans ce sens, en supprimant la première phrase du paragraphe 1^{er}.

Concernant la proposition de remplacer le terme de « exploitant » (respectivement « propriétaire ») par « bailleur », il convient de noter que le terme de « bailleur » est en principe utilisé ensemble avec le terme de « locataire », lequel n'est cependant pas adéquat dans la présente matière qui ne vise pas seulement la catégorie des locataires, mais d'une manière générale toutes les personnes qui résident dans un logement ou une chambre, peu importe en vertu de quel droit de jouissance. Par conséquent, il est préférable de maintenir la terminologie du texte en projet (voir également la remarque à ce sujet dans le cadre des amendements parlementaires relatifs au projet du loi n°7258).

Amendement 11

L'**article 20** est amendé comme suit:

« **Art. 20.** Pour la distribution du courrier, une boîte à lettres est à installer pour chaque chambre ou logement. Dans les cas où une telle installation n'est pas possible, la réception et

la distribution du courrier sous pli fermé aux occupants est à assurer par le propriétaire respectivement par l'exploitant. ».

Commentaire:

Pour distribuer le courrier et pour respecter/garantir plus le secret de la correspondance, il convient de prévoir enfin expressément dans le texte qu'une boîte à lettres est à installer pour chaque chambre ou logement. Le texte actuel est maintenu pour les cas où une telle installation n'est pas possible (p.ex. dans certaines copropriétés, il peut être refusé d'installer plusieurs boîtes à lettres pour un appartement (ayant p.ex. plusieurs chambres, et plusieurs colocataires).

Amendement 12

Un **article 24** nouveau est inséré, qui prend la teneur suivante:

« **Art. 24.** Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. ».

Commentaire:

Du fait de la suppression de l'article 22, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, il y a lieu d'insérer un article 24 nouveau contenant les dispositions relatives à l'entrée en vigueur du projet de règlement sous avis. Comme soulevé par le Conseil d'Etat, il est évident que tant la loi en projet (base légale) que le règlement grand-ducal sont à publier le même mois ou que la publication du futur règlement soit postérieure à celle de la loi.

TEXTE COORDONNE

N.B. Les **amendements du Gouvernement** figurent **en gras** dans le texte. Les propositions de modification émises par le Conseil d'Etat que le Gouvernement a fait siennes sont soulignées.

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.

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 28ter~~ du XXX relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, et notamment son article 2;

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 de commerce, de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des salariés et de la Chambre des métiers; l'avis de la Chambre d'agriculture 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}: Chapitre 1^{er} - Champ d'application et définitions

Art. 1^{er}. Le présent règlement s'applique aux logements et chambres donnés en location à ou mis à disposition d'un ou de plusieurs occupants à des fins d'habitation, à titre onéreux ou à titre gratuit.

Art. 2. Pour l'application du présent règlement, ~~il y a lieu d'entendre~~ on entend par « local collectif » un local composé de la cuisine, de la pièce de séjour ou de la salle de bain, destiné à satisfaire les besoins des occupants d'une ou de plusieurs chambres et situé à l'extérieur de celles-ci.

Chapitre 2 - Critères de salubrité et d'hygiène

Art. 3. (1) Une niche de cuisine ou l'espace réservé pour les installations sanitaires éventuellement présentes dans une chambre ne peuvent 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 **deux** personnes **majeures**.

Art. 4. Les logements, chambres ~~ou~~ **et** locaux collectifs doivent être protégés contre l'humidité, le froid, la chaleur et le courant d'air.

Aucun logement, chambre ou local collectif ne peut présenter:

1° une contamination de l'air ou des poussières avec des contaminants chimiques ou facteurs physiques; ou

2° une concentration élevée de microorganismes provoquée par une fuite ou infiltration d'eau, un pont thermique, une humidité ascensionnelle ou un système de ventilation mécanique ou de traitement d'air;

pouvant porter préjudice à la santé des occupants.

Art. 5. Les pièces telles que les chambres à coucher et salles de séjour doivent disposer d'une fenêtre offrant des vues donnant directement sur l'extérieur. Les cuisines doivent disposer d'une telle fenêtre si celle-ci constitue la deuxième sortie d'évacuation des occupants, sinon un système de ventilation mécanique est suffisant.

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

Art. 6. Les déchets ménagers ~~doivent être placés~~ sont à placer soit dans un local séparé **et ventilé** à l'intérieur de l'immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, soit à l'extérieur de l'immeuble.

Art. 7. Les occupants doivent avoir la possibilité de sécher leur linge en dehors de leur chambre.

Chapitre 3 - Critères de sécurité

Art. 8. (1) Chaque logement, chambre ou local collectif, doit satisfaire aux conditions de sécurité légales et réglementaires contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité.

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

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

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

Les occupants doivent avoir à tout moment accès à une deuxième sortie d'évacuation sur le même 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, ~~à~~ niveaux ou 8 qui a plus de trois niveaux ou qui est composé de plus de huit chambres, l'accès à la cage d'escalier ~~doit se faire~~ se fait par des cloisons coupe-feu pendant 60 minutes et des portes coupe-feu pendant 30 minutes et par des cloisons et portes coupe-fumée. Dans un tel immeuble, les escaliers de secours ~~doivent être~~ sont désenfumés.

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

(5) ~~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~~ est à équiper ~~équipée d'une couverture anti-feu.~~ d'une trousse de premier secours, d'un détecteur de chaleur et d'un extincteur adapté aux risques **pour feux de graisses du type A-B-F de six litres.**

Art. 9. Toute installation de chauffage à combustion et tout autre moyen de chauffage situé à l'intérieur d'un immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, dans laquelle **lesquels** une combustion a lieu et dont l'activité de combustion peut libérer du monoxyde de carbone, ~~doivent être raccordés~~ sont à raccorder à une tuyauterie étanche aux gaz, et résistante à la température, et avoir un apport suffisant en air.

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

Art. 10. Toutes les installations électriques ~~doivent être conçues et protégées~~ sont à concevoir et à protéger de manière à ce qu'il ne puisse y avoir le moindre contact direct d'un occupant avec les voies d'un réseau électrique.

Chapitre 4 - Critères d'habitabilité

Art. 11. (1) La hauteur d'un logement, d'une chambre ou d'un local collectif, ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres, sauf la partie mansardée. Un logement, une chambre ou un local collectif exploité dans les combles ~~doit avoir a~~, sur au moins 2/3 deux-tiers de leur son étendue, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00 mètres. Le restant de leur étendue ~~doit avoir a~~ une hauteur libre sous plafond se situant entre 1,80 et 2,00 mètres.

(2) En présence ~~de plusieurs d'un logement avec au moins deux chambres à coucher respectivement d'au moins deux~~ chambres, le local collectif doit comprendre une ~~pièce de séjour~~ cuisine équipée d'une surface minimale de ~~15 8 m²~~, ~~et meublée d'une table avec 4 chaises au moins.~~

En cas de cinq occupants ou plus, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d'une surface minimale de 10 m², augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire. Cette pièce de séjour séparée des chambres n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de ~~15 13 m²~~ **augmentée de 1,5 m² par occupant supplémentaire avec une table et 4 chaises au moins.**

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

Art. 12. (1) Chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'une installation de chauffage et d'une installation électrique conforme.

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

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

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

1° un lit avec matelas séparé du sol;

2° une chaise; et

3° ~~une armoire individuelle~~ **un meuble individuel de rangement pour vêtements.**

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

Art. 14. (1) Sans préjudice des dispositions de l'article 5, chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'un éclairage artificiel.

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

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

Art. 15. Tout logement ~~doit être équipé~~ est à équiper d'installations sanitaires.

~~En cas de~~ Les occupants des chambres **sans qui ne disposent pas** d'installations sanitaires ~~l'occupant doit avoir~~ individuelles ont accès à: **des installations sanitaires communes accessibles sans devoir passer par l'extérieur de l'immeuble.**

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

- 1° une salle de bain chauffée ~~par/à raison de 8 occupants~~ comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés 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 une~~ toilettes ~~et un~~ avec lavabo ~~par 6 occupants.~~

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

- 1° une salle de bain chauffée, comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés avec eau froide et chaude, par six occupants;
- 2° une toilette avec lavabo, dont la moitié au moins doit être située en dehors des salles de bain, par six occupants.

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

Art. 16. La cuisine ~~respectivement~~ ou la niche de cuisine ~~doit comporter~~ comportent au moins:

- 1° un évier équipé d'eau chaude et froide muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées;
- 2° trois prises d'électricité et le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements ménagers dont au moins un appareil de cuisson.

En cas d'utilisation collective, la cuisine doit comprendre 4 plaques de cuisson augmentées de 4 plaques au-delà de ~~10 dix~~ occupants, d'un réfrigérateur et d'au moins 4 prises électriques, et être pourvue d'une ventilation mécanique.

Chapitre 5 - Gestion des chambres et des locaux collectifs

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

Art. 18. (1) ~~L'exploitant Le bailleur~~ 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 ~~ee~~ le registre des occupants ~~doivent être contresignées~~ sont à contresigner par les occupants respectifs.

(2) Le registre des occupants ~~doit être présenté~~ est à présenter lors d'un contrôle ordonné par le bourgmestre.

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

Art. 19. L'usage privatif du logement respectivement d'une chambre ~~doit être garanti~~ est à garantir par une porte pouvant être fermée. Cette porte doit être étanche si elle donne sur l'extérieur.

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

Les chambres doivent être numérotées et pouvoir être identifiées individuellement.

Art. 20. Pour la distribution ~~réception~~ du courrier ~~doit être assurée~~, une boîte à lettres est à installer pour chaque chambre ou logement. Dans les cas où une telle installation n'est pas possible, la réception et la distribution du courrier sous pli fermé aux occupants ~~doit être assurée~~ est à assurer par le propriétaire respectivement par 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~~ est à afficher de façon apparente dans les locaux collectifs.

Chapitre 6 - Dispositions abrogatoires et transitoires

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

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

Art. 24. Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Chapitre 7 - Formule exécutoire

Art. 25. Notre ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.