



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 7258B

Projet de loi 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

Date de dépôt : Date inconnue
Date de l'avis du Conseil d'État : 03-07-2019

Liste des documents

Date	Description	Nom du document	Page
28-01-2020	Résumé du dossier	Résumé	<u>3</u>
05-04-2019	Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (5.4.2019) 1) Texte coordonné du projet de loi N°7258A 2) Texte coordonné du projet de loi N°7258B	7258/06, 7258A/01, 7258B/01	<u>5</u>
03-07-2019	Avis complémentaire du Conseil d'État (2.7.2019)	7258A/02, 7258B/02	<u>30</u>
19-09-2019	Amendements adoptés par la/les commission(s) : Commission du Logement	7258A/03, 7258B/03	<u>38</u>
06-12-2019	Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Madame Semiray Ahmedova	7258A/05, 7258B/04	<u>47</u>
10-12-2019	Premier vote constitutionnel (Vote Positif) En séance publique n°11 Une demande de dispense du second vote a été introduite	7258B	<u>76</u>
10-12-2019	Deuxième avis complémentaire du Conseil d'État (10.12.2019)	7258B/06	<u>78</u>
10-12-2019	Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (10.12.2019)	7258A/06, 7258B/05	<u>81</u>
27-12-2019	Dispense du second vote constitutionnel par le Conseil d'Etat (27-12-2019) Evacué par dispense du second vote (27-12-2019)	7258B/07	<u>84</u>
05-12-2019	Commission du Logement Procès verbal (04) de la reunion du 5 décembre 2019	04	<u>87</u>
23-12-2019	Publié au Mémorial A n°882 en page 1	7258B	<u>90</u>

Résumé

Sur avis du Conseil d'Etat, le projet de loi 7258 initial a été scindé en deux.

Le projet de loi n°7258A a pour objet la modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative, telles que fixées dans la loi modifiée du 25 février 1979.

Le projet de loi n°7258B porte sur la refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité, telles que prévues dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

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

Le Gouvernement propose actuellement deux aides au logement inscrites dans la loi modifiée du 25 février 1979,

- la subvention de loyer destinée à aider les ménages aux revenus les plus modestes à accéder en location à un logement décent ;
- la garantie locative d'autre part. Les personnes qui désirent louer un logement, mais qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative (garantie de solvabilité ou caution) exigée par le bailleur peuvent demander l'aide au financement de cette garantie.

Les modifications suivantes sont proposées:

le demandeur devra uniquement faire preuve d'un revenu régulier de 3 mois au lieu de 6 mois actuellement;

le taux d'effort consacré au paiement du loyer – sans les charges locatifs - doit être inférieur à 40% du revenu du ménage (au lieu d'un tiers à l'heure actuelle);

la composition du ménage est dorénavant prise en considération pour déterminer la limite de revenu.

Il reste à noter que la refonte des dispositions au financement d'une garantie locative n'est qu'une étape intermédiaire dans le cadre d'une refonte globale prochaine de la loi de 1979 et de ses règlements d'exécution.

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

Au Luxembourg, les logements et chambres – meublées ou non-meublées – donnés en location ou mis à disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Les dispositions sur ces critères figureront désormais dans une loi à part. Le texte définit avec plus de précision les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Il 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.

La décision de fermer un logement ou une chambre ne répondant pas aux critères fixés par la loi, appartiendra toujours au bourgmestre. En cas de décision de fermeture, l'exploitant ou le propriétaire doit reloger les locataires. À défaut, la commune pourra procéder au relogement des locataires. Dans ce cas, les frais de ce relogement seront, pendant une durée maximale de trois mois, à charge du propriétaire ou de l'exploitant.

Les nouvelles dispositions prévoient une phase de transition de deux ans qui devrait permettre à tout propriétaire de se mettre en conformité avec les nouvelles exigences.

7258/06, 7258A/01, 7258B/01

N° 7258⁶
N° 7258A¹
N° 7258B¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2018-2019

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

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

PROJET DE LOI

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

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'Etat (5.4.2019).....	2
2) Texte coordonné du projet de loi N°7258A	17
3) Texte coordonné du projet de loi N°7258B.....	21

*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(5.4.2019)

Madame le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-après une série d'amendements au projet de loi sous rubrique, amendements adoptés par la Commission du Logement lors de sa réunion du 4 avril 2019.

Je vous joins, à titre indicatif, un texte coordonné tenant compte de ces propositions d'amendement, ainsi que des propositions du Conseil d'Etat que la commission a faites siennes.

Intitulé du projet de loi

Le Conseil d'Etat critique que le Gouvernement propose une modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en ajoutant un nouveau chapitre *Vibis* portant sur les « 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 ».

Le Conseil d'Etat est d'avis qu'il faut donc se poser la question de savoir si les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité ne devraient pas figurer dans une loi particulière.

La Commission du Logement partage cette vue.

Au vu des observations du Conseil d'Etat et des oppositions formelles qu'il a formulées au niveau du chapitre II du projet de loi initial, il est proposé de suivre le Conseil d'Etat et de scinder le projet de loi en deux parties.¹

Amendement 1 portant sur l'intitulé du projet de loi

L'intitulé serait donc à adapter et devrait se lire comme suit:

« PROJET DE LOI 7258A

portant modification

1^o 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) 2^o de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg »~~

« PROJET DE LOI 7258B

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 »

La suppression du 3e point de l'ancien intitulé est la conséquence de la suppression du chapitre III du projet de loi 7258 initial.

La version de texte proposée par la Commission parlementaire tient également compte d'une observation d'ordre légistique de la part du CE concernant les numéros de chapitres (en chiffres romains à remplacer par des chiffres arabes).

¹ Les propositions d'amendement de la Commission du Logement figurent en gras dans le texte. Les propositions de modification émises par le Conseil d'Etat que la Commission fait siennes sont soulignées.

**Chapitre 1^{er} – Modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement**

Article 1^{er}

La Commission du Logement décide de suivre le Conseil d'Etat concernant la reformulation de la phrase liminaire de l'article 1^{er}. Au vu des nombreuses dispositions – concernant l'aide au financement d'une garantie locative – à insérer dans la loi de 1979, il y a lieu de prévoir une abrogation explicite de l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, au lieu d'un simple remplacement des dispositions en question.

Amendement 2 portant sur la phrase introductive de l'article 1^{er}

Les modifications étant à faire suivant la numérotation du texte originel, il y a lieu de prévoir, sous un point 1^o, l'abrogation explicite de l'article 14^{quater}, pour prévoir ensuite, sous un point 2^o, l'insertion dans le chapitre 2^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 des articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 nouveaux, alors que, conformément à l'observation du Conseil d'Etat, ci-après, relative à l'article 4 du projet sous avis, la disposition abrogeant les articles 32 à 36 de la loi précitée du 25 février 1979 trouvera sa place sous un point 3^o.

La phrase liminaire de l'article 1^{er} prendrait la teneur suivante:

« **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:~~ La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:

1^o L'article 14^{quater} est abrogé.

2^o Dans le chapitre 2^{quater} À la suite de l'article 14^{quater} sont insérés les articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante: « (...) ».

3^o Les articles 32 à 36 sont abrogés. ».

Article 1^{er} – Article 14^{quater}-1, paragraphe 1^{er}

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, énonce la première condition qu'un ménage doit remplir pour profiter de l'aide accordée par les dispositions du projet de loi sous avis.

Le Conseil d'Etat demande à ce que le terme « ménage » soit omis et remplacé par le terme « personne ». Le terme « ménage » n'étant pas autrement défini, le Conseil d'Etat se doit d'émettre une opposition formelle à l'encontre de l'emploi de celui-ci, pour cause d'insécurité juridique.

La Commission du Logement accepte la proposition du Conseil d'Etat de remplacer le terme « ménage » par le terme « personne » concernant le paragraphe 1^{er} de l'article 14^{quater}-1.

La Commission du Logement note que se pose alors la question de savoir comment le ministre ayant le Logement dans ses attributions contrôlera l'existence éventuelle de ces fonds nécessaires. Le demandeur devra-t-il demander un certificat négatif auprès de chaque établissement de crédit, solution qui n'est guère envisageable en pratique, afin de le soumettre ensemble avec sa demande ? Les auteurs du texte ont prévu cette condition pour avoir une possibilité d'agir en cas de doute (p.ex. cas d'une personne fortunée au vu d'un certificat d'imposition transmis au Service des aides au logement lors de l'instruction de la demande).

Le Conseil d'Etat n'a pas émis de remarque relative au second alinéa de cet article. La Commission décide de le garder dans sa version initiale.

L'article 14^{quater}-1 (1) prendrait la teneur suivante:

« **Art. 14^{quater}-1.** (1) Dans les cas où un ménage une personne 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. »

Article 1^{er} – Article 14^{quater}-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}

Le point 1^o du paragraphe 2 reste inchangé.

Ad Point 2°:

Le Conseil d'Etat constate que la condition mentionnée dans le texte ne s'applique qu'au demandeur, alors que la condition prévue par l'article 14^{quater}-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, relative au revenu mensuel du ménage, s'applique également aux membres du ménage du demandeur. La Haute Corporation estime qu'il y a une incohérence entre le point 2 et l'article 14^{quater}-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2. Le Conseil d'Etat estime qu'il y a lieu de compléter le paragraphe 2, point 2, afin de viser non seulement le demandeur, mais également les membres de son ménage.

La Commission du Logement ne partage pas l'avis du Conseil d'Etat et décide de ne pas le suivre dans son raisonnement. En effet, il se pourrait qu'une personne habite temporairement dans le logement du demandeur (p.ex. suite à un divorce) sans être ni demandeur, ni bénéficiaire de l'aide. Il serait exagéré d'exiger de celui-ci de n'être p.ex. ni copropriétaire ou usufruitier d'un logement pour que le demandeur puisse obtenir l'aide. La Commission parlementaire décide dès lors de maintenir le texte actuel du point 2° (tout en apportant les modifications d'ordre légistique aux points 1° et 2°).

« (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; »

Article 1^{er} – Article 14^{quater}-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3°

Le Conseil d'Etat relève, tout d'abord, que le terme « ménage » et les termes « membres du ménage » ne sont définis ni dans la loi précitée du 25 février 1979, qu'il s'agit de modifier, ni dans le projet de loi sous examen, ce qui est source d'insécurité juridique. Se pose, selon le Conseil d'Etat, la question de savoir quelles personnes sont à considérer comme faisant partie du ménage. Le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'emploi de ces termes. A ce titre, le Conseil d'Etat renvoie à la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale, qui emploie le concept de « communauté domestique », qui est défini et déterminé avec précision à l'article 4 de la loi précitée du 28 juillet 2018 relative au Revis (« Sont présumées former une communauté domestique toutes les personnes qui vivent dans le cadre d'un foyer commun, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles (précisions à prévoir par un RGD, comme pour le Revis) qu'elles résident ailleurs)). Le Conseil d'Etat serait d'accord avec l'emploi et la définition de ce concept dans le cadre des dispositions à insérer dans la loi précitée du 25 février 1979. Par souci de clarté, le Conseil d'Etat est aussi d'avis qu'il serait préférable de préciser que le demandeur et les membres de la communauté domestique doivent être en séjour légal au Luxembourg. Cette formulation a l'avantage de viser aussi expressément le demandeur.

La Commission du Logement comprend le raisonnement du Conseil d'Etat, mais la commission parlementaire propose de maintenir ici – et par la suite – le terme « ménage ». Elle est en effet d'avis qu'il est préférable de maintenir la notion de « ménage » au lieu d'introduire une toute nouvelle notion comme celle de « communauté domestique » dans la loi de 1979 concernant l'aide au logement. Le terme « ménage » serait ainsi maintenu dans la législation jusqu'à la réforme globale de la loi de 1979, afin de garder une cohérence de terminologie avec les autres aides prévues par la loi. La Commission propose cependant d'insérer une définition de la notion de « ménage » au présent paragraphe 2 – donc dans la base légale –, afin qu'il n'y ait plus d'insécurité juridique sur cette notion.

En effet, la notion de « ménage » est à l'heure actuelle prévue par la plupart des dispositions concernant les aides individuelles au logement (voir p.ex. art. 11 (primes) et art. 14^{quinqüies} (subvention de loyer) dans la loi modifiée du 25 février 1979, respectivement le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété).

Dans le cadre de la réforme envisagée de la prédite loi de 1979 concernant l'aide au logement, la terminologie et les définitions actuelles seront revues et, le cas échéant, échangées contre des notions/définitions plus adaptées aux exigences nouvelles. Le législateur est conscient du fait qu'il faudra notamment clarifier certains concepts et préciser des formulations jugées ambiguës afin de d'éviter à l'avenir toute insécurité juridique contraire à la volonté du législateur.

La Commission accepte la proposition du Conseil d'Etat qu'il est préférable de préciser que le demandeur doit également être en séjour légal au Luxembourg (comme les autres membres du ménage).

Le point 3° serait ainsi à libeller comme suit:

« 3° le demandeur et 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 ; »

Article 1^{er} – Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, points 4° à 7°

Le libellé de ces textes reste inchangé, sauf les adaptations d'ordre légistique proposées par le Conseil d'Etat.

Il convient encore de noter que par « loyer », il y a lieu d'entendre dans le cadre des conditions d'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative le loyer sans les charges locatives (comme pour les conditions d'octroi d'une subvention de loyer).

Article 1^{er} – Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2

Le paragraphe 2, alinéa 2, énonce ensuite que si « l'aide est accordée à plusieurs personnes, l'aide est répartie à parts égales entre celles-ci ». Selon le Conseil d'Etat, cette formulation est erronée. Comme l'aide garantit les dettes résultant du contrat de bail, elle doit être remboursée, en cas de pluralité de locataires, solidairement par ceux-ci à l'Etat dans les conditions prévues par les articles 14quater-3, 14quater-5 et 14quater-6.

Le paragraphe 2, alinéa 2, précise tout d'abord que le terme « demandeur » désigne « la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ». Le Conseil d'Etat critique que le projet de loi ne définit pas de situation dans laquelle il y aurait une pluralité de demandeurs. S'agit-il du cas où deux personnes signent un contrat de bail en tant que locataires et où elles seraient, dès lors, tenues d'introduire une demande conjointe ? Dans l'affirmative, il y a lieu de le préciser dans le projet de loi sous avis. Pour les raisons qui précèdent, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la définition du terme « demandeur », qui est source d'insécurité juridique.

Amendement 3 relatif à l'article 1^{er}, article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2

Tout en maintenant le terme de « ménage » (voir observation plus haut), et dans un souci de répondre au reproche du Conseil d'Etat, il est proposé d'ajouter une définition de la notion de « ménage » – il s'agit de la même définition que celle prévue par l'article 1^{er} du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer – à la première phrase de l'alinéa 2 du paragraphe 2, qui se lirait désormais comme suit:

« Au sens du présent chapitre, on entend 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;
- **ménage: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.** ».

De plus, il est proposé de faire des 2^e et 3^e phrases de l'alinéa 2 du paragraphe 2 un nouvel alinéa 3, qui aurait la teneur suivante:

« Cette demande doit être signée est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation **en tant que locataires** avec le bailleur. Au cas où **Paide est accordée à la demande est signée par** plusieurs personnes, l'aide **accordée** est répartie à parts égales entre celles-ci. ».

Il convient d'ajouter « en tant que locataires » dans le texte, car uniquement les personnes signant le contrat de bail à loyer en qualité de « locataire » sont à considérer dans le cadre de l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative. En effet, dans certains cas, le bailleur exige que les parents du ou des locataires doivent également signer le contrat de bail en tant que « garant(s) » pour que les locataires obtiennent le logement locatif en question, bien qu'ils n'aient pas l'intention d'y habiter. Il semble normal et justifié de ne pas considérer les parents dans le cadre de la demande d'aide.

La commission parlementaire considère que la dernière phrase de l'alinéa 3 est maintenant suffisamment claire d'un point de vue juridique. En cas d'octroi de l'aide sous forme de garantie locative, si la demande a été signée p.ex. par 2 personnes, l'aide est répartie à parts égales, donc par moitié, entre les deux demandeurs de l'aide. En cas d'appel à la garantie par le bailleur et si les avoirs épargnés

sur le dépôt conditionné sont insuffisants pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, chacun des 2 bénéficiaires devra alors payer sa part (1/2) du solde restant dû à l'Etat.

Article 1^{er} – Article 14quater-1, paragraphe 3

Le paragraphe 3, qui énumère quatre situations dans lesquelles l'aide est refusée, est superflu, selon le Conseil d'Etat. Le point 1 ne fait que reprendre la condition négative figurant à l'article 14quater-1, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, tandis que les points 2 à 4 reprennent des évidences, de sorte que le Conseil d'Etat suggère d'énumérer les seules conditions d'accès, figurant aux paragraphes 1^{er} et 2, et de supprimer le paragraphe 3.

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat et décide de supprimer le paragraphe 3.

(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.

Article 1^{er} – Article 14quater-1, paragraphe 4

Le paragraphe 4 devient le paragraphe 3 suite à la suppression de l'ancien paragraphe 3.

«(4) (3) 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. »

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} définit le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide au logement. Tel qu'exposé ci-avant, le but est d'harmoniser les définitions de revenu à prendre en considération en matière d'aide au logement et de subvention de loyer.

Le demandeur doit justifier de revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 14quater-1, paragraphe 2. Cette justification est difficilement réalisable en pratique. Le demandeur ignore la date de la prise de décision et serait obligé d'actualiser constamment son dossier par de nouvelles pièces. Il convient donc, selon le Conseil d'Etat, de remplacer les termes « au moment de la décision » par les termes « au moment de la demande ».

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat concernant l'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er}.

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

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2

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.

Amendement 4 portant sur l'article 1^{er}, article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2

Afin de satisfaire à l'exigence de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution, la Commission du Logement propose d'insérer les critères figurant à l'article 4 du projet de RGD dans le projet de loi. Cependant, il est proposé de maintenir en annexe au RGD le tableau auquel cet article 4 renvoie, afin de garantir une certaine flexibilité p.ex. pour pouvoir, le cas échéant, si nécessaire, modifier rapidement les chiffres du tableau et tenir compte de l'indexation automatique des salaires) tout en prévoyant le montant minimal et le montant maximal des seuils de revenu dans la base légale.

L'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 14quater-2 se lirait comme suit:

« Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, **compris entre 350 et 1 500 euros, 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.**~~ Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. ».

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 3

Cet alinéa reste inchangé par rapport au texte initial.

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 2

Le Conseil d'Etat constate une contradiction entre les points 1 et 5. Sont pris en compte, d'une part, les revenus nets, et d'autre part, les rémunérations brutes au titre des heures supplémentaires. Il y a lieu d'éliminer cette incohérence. En outre, le projet de loi sous avis ne précise pas si, pour le calcul du revenu de la communauté domestique, les rentes d'accident et les indemnités de congé parental sont à prendre en compte dans leur montant brut ou dans leur montant net, sachant qu'aussi bien les rentes d'accident que les indemnités de congé parental sont soumises à l'impôt.

Elle suit la proposition du Conseil d'Etat en précisant que l'indemnité pour congé parental et les rentes d'accident (soumises à l'impôt) sont à prendre en compte dans leur montant net.

Cependant, comme pour le régime de la subvention de loyer, il convient de prendre en compte ici le montant brut des rémunérations allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par ladite disposition, donc le supplément (part majorée) pour heure supplémentaire, qui est exempt de l'impôt sur le revenu et des charges sociales (contrairement à la part non-majorée de l'heure supplémentaire, pour laquelle les cotisations pour prestations en nature (assurance-maladie et soins de santé) et les cotisations dépendance ne sont pas exonérées).

Le paragraphe 2 se lira comme suit :

« (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° des montants nets de l'indemnité pour congé parental ;
- 3° des rentes alimentaires perçues ;
- 4° des montants nets 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. »

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 3

Ce paragraphe reste inchangé par rapport au texte initial.

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 4

La Commission du Logement décide de ne pas suivre la proposition d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

Le paragraphe 4 se lit comme suit :

« (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. »

Article 1^{er} – Article 14quater-3

Le projet de loi prévoit un délai maximum de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné pour alimenter ce dernier. Il ne prévoit toutefois aucune sanction au cas où cette alimentation n'aurait pas été effectuée dans le délai de trois ans. Dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, le Conseil d'Etat préconise de prévoir une sanction pour le cas où le délai visé n'aurait pas été respecté.

Au vu de l'objectif de l'aide (et comme l'Etat se porte uniquement garant pour le paiement d'une garantie locative en cas d'un éventuel appel à la garantie par le bailleur) et au vu de la population cible visée, la Commission du Logement est d'avis qu'il n'est pas jugé utile de prévoir ici une sanction.

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat dans ses propositions de texte. L'article 14^{quater}-3 prend la teneur suivante:

« **Art. 14^{quater}-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 l'expiration de 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités. »

Article 1^{er} – Article 14^{quater}-4

Ce texte est resté sans observation particulière de la part du Conseil d'Etat, sauf une adaptation d'ordre légistique.

« **Art. 14^{quater}-4.** Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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. »

Article 1^{er} – Article 14^{quater}-5

A l'alinéa 2, il y a lieu de préciser la forme dans laquelle le bénéficiaire est informé du versement des avoirs sur le dépôt conditionné à l'Etat.

Amendement 5 portant sur l'article 1^{er}, article 14^{quater}-5

« **Art. 14^{quater}-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 ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé **par voie postale** 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 **par voie postale**. »

Article 1^{er} – Article 14^{quater}-6

A la lecture de la disposition sous examen, le Conseil d'Etat considère qu'il serait préférable de parler de paiement du solde du montant restant dû, au lieu de remboursement.

En ce qui concerne le paragraphe 1^{er}, le Conseil d'Etat suggère de regrouper les alinéas 1^{er} et 2 sous un seul alinéa, en tenant compte de l'observation précédente, pour écrire, à titre d'exemple: « (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné. »

Le paragraphe 2 précise que les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises aux bénéficiaires concernés. Le Conseil d'Etat renvoie à son observation relative à l'article 14^{quater}-5, concernant la forme de la correspondance avec le bénéficiaire.

Le paragraphe 3 prévoit que le bénéficiaire de l'aide au financement de la garantie locative ayant profité d'une dispense totale ou partielle de remboursement ne peut plus se voir accorder une nouvelle aide. Le Conseil d'Etat estime que cette exclusion est difficilement concevable avec l'objectif du projet de loi sous avis, qui consiste à soutenir les ménages à revenu modeste.

La Commission du Logement ne partage pas cette vue. Pour des raisons d'équité et pour éviter des tentatives d'abus, elle propose de maintenir la phrase et de la compléter.

La Commission du Logement fait siennes les propositions de texte du Conseil d'Etat. Dans le respect du parallélisme des formes, il est proposé de préciser que la transmission des décisions ministérielles se fera par voie postale (cf. article 14^{quater}-5.).

L'article 14^{quater}-6 prend la teneur suivante:

« **Art. 14^{quater}-6.** (1) Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide pré suppose 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 de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire doit restituer le montant du solde restant dû de l'aide versée par l'Etat au bailleur paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises par voie postale aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 **pas plus** être accordée à ce bénéficiaire **pour un autre logement que s'il rembourse le montant dispensé de la première aide.**

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.»

Article 2 initial

Suite à la proposition de scinder le projet de loi en deux, les commentaires relatifs aux articles 3 à 5 (chapitres III et IV du projet de loi initial) s'inséreraient à la suite de l'amendement 12 (p. 21).

Au vu des observations du Conseil d'Etat et des oppositions formelles que la Haute Corporation a formulées au niveau du Chapitre II du projet de loi initial, la Commission du Logement décide de scinder le projet 7258 en deux parties.

Amendement 6

L'intitulé du projet de loi 7258B se lirait comme suit:

« Projet de loi 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 »

**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**

Article 1^{er} du projet de loi 7258B

L’article 1^{er} reprend le libellé de l’article 28bis initialement prévu par l’article 2 du projet de loi 7258.

Etant donné que les dispositions légales concernant les critères de salubrité, d’hygiène, de sécurité et d’habitabilité sont prévus par un nouveau projet de loi, les propositions de reformulation des points 1^o et 2^o de l’article 28bis ancien deviennent superflètes.

La Commission du Logement décide de faire siennes toutes les modifications d’ordre légistique, sauf celles qui sont énumérées de manière explicite. Dans un souci de parallélisme des formes, il est proposé d’apporter les modifications similaires à tous les endroits du texte où elles s’imposent.

Le Conseil d’Etat propose de reformuler la phrase liminaire comme suit: « Pour l’application du présent chapitre, on entend par: (...) ».

Vu que le projet de loi, dans sa version amendée, ne comporte plus de chapitres, la commission parlementaire propose d’adapter le libellé qui se lirait comme suit: « Pour l’application de la présente loi, on entend par: (...) ».

Les modifications d’ordre légistique sont reprises à l’endroit des différents articles.

Amendement 7 portant sur l’article 2 du projet de loi 7258 initial

L’article 28bis devient l’article 1^{er} du projet de loi 7258B.

Le Conseil d’Etat note que la surface est définie par rapport à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable.

Il rappelle dans ce contexte que le juge administratif considère que, même si aucune disposition constitutionnelle ou légale n’interdit d’intégrer dans un acte législatif ou réglementaire une référence à de telles normes, le défaut de publication officielle de celles-ci, conformément à l’article 112 de la Constitution, a pour effet que les personnes qui sont visées par la disposition de l’acte national comportant cette référence, ne sauraient se voir imposer une obligation d’appliquer les normes en question sur le territoire luxembourgeois.² Une condamnation pénale, comme prévue à l’article 28septies, en cas de non-respect d’une telle norme n’est pas concevable au regard des exigences du principe de la légalité des incriminations au sens de l’article 14 de la Constitution, qui exige que les dispositions fixant les éléments constitutifs d’une infraction soient portés à connaissance du public. En outre, il s’agit d’une norme technique qui « vit » et qui est susceptible d’évoluer et d’être modifiée.

La Commission du Logement propose de retenir dans le texte de loi la définition de la « surface habitable nette » prévue par le Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites, qui sert de modèle aux communes dans le cadre de l’élaboration de la confection de leur règlement sur les bâtisses. Cette définition est considérée comme la meilleure solution de compromis, afin d’éviter le risque de devoir évincer de leurs logements certains occupants après l’entrée en vigueur des nouvelles dispositions en la matière.

Le Conseil d’Etat constate que la loi en projet introduit, dans la loi précitée du 21 septembre 2006, les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire ».

Il note que les trois termes ont une signification bien précise dans cette loi. Le Conseil d’Etat s’oppose formellement, pour insécurité juridique, à l’emploi et à la définition de ce terme dans le projet de loi 7258.

La même critique vaut pour le terme « exploitant » et « gérant ». Le Conseil d’Etat est d’avis que l’utilisation de ces termes n’a pas sa place dans la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d’Etat met en garde devant l’insécurité juridique qui pourrait naître de l’emploi de ces termes et s’oppose formellement à leur insertion dans la loi du 21 septembre 2006.

² Voir en ce sens l’avis du Conseil d’Etat du 10 juillet 2018 relatif au projet de règlement grand-ducal déterminant les caractéristiques techniques du câblage adapté au haut débit visé au point 9 de l’article 2 de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communications électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (n° CE 52.960).

Le Conseil d'Etat pourrait se montrer d'accord avec le terme « bailleur ».

La Commission du Logement considère 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.

La Commission parlementaire a une préférence pour les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire », dont l'utilisation n'a – à sa connaissance – posé aucun problème jusqu'à ce jour, d'autant plus que par la scission du projet de loi initial et l'intégration des dispositions relatives à la salubrité dans une loi à part, le risque d'insécurité juridique dans le contexte d'une modification de la loi précitée du 21 septembre 2006 n'est plus donné. Par conséquent, elle souhaite maintenir la terminologie du texte en projet, tout en faisant siennes certaines modifications d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

L'article 1^{er} prend la teneur suivante:

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.

« Art. 1^{er}. Pour l'application de la présente loi, on entend par 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; brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50%;**
- 4° « occupant »: la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre;
- 5° « exploitant »: la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;
- 6° « propriétaire »: la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. »

Article 2 du projet de loi 7258B

L'article 2 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'article 28ter ayant figuré à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.

Au paragraphe 1^{er}, Le Conseil d'Etat propose d'employer le terme « exigences » au lieu de « exigences minimales ».

La commission parlementaire est d'accord avec cette proposition.

Pour les raisons énoncées à l'article 28bis, le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « occupant ».

La Commission du Logement tient encore à noter que, depuis 1979, le terme « occupant » respectivement « exploitant-gérant » est utilisé par les dispositions légales (et réglementaires) sur les critères de salubrité. Le terme « occupant » est également utilisé par le Règlement-type sur les bâtisses (voir l'article 63), comme d'ailleurs par le récent projet de loi n°7326 relatif à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement, lequel propose de définir l'occupant comme une « personne qui occupe un logement et qui l'habite effectivement en

vertu d'un bail ou d'un autre droit de jouissance ». Elle renvoie à ses observations sous l'article 28bis devenant l'article 1^{er} du projet de loi 7258B.

Au paragraphe 2, le Conseil d'Etat recommande d'écrire qu'« Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1^{er} », étant donné que le paragraphe 1^{er} offre, aux yeux du Conseil d'Etat, un cadre suffisant répondant aux critères de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution.

La Commission est d'accord avec cette modification.

« ~~Art. 28ter.~~ **Art. 2.** (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 précise fixe le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1^{er}. »

Article 3 du projet de loi 7258B

L'article 3 reprend le libellé de l'article 28quater ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial.

Cet article contient une nouvelle fois le terme « exploitant ». Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ».

La Commission du Logement renvoie à ses explications ci-dessus et souhaite maintenir le texte.

L'article 28quater devient le nouvel article 3, qui se lit comme suit :

« ~~Art. 28quater.~~ **Art. 3.** Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux. »

Article 4 du projet de loi 7258B

L'article 28quienquies ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial devient l'article 4 du projet de loi 7258B.

L'article sous revue investit le bourgmestre de la « compétence du contrôle desdits logements et chambres ». Selon le Conseil d'Etat, la compétence de contrôle attribuée au bourgmestre se heurte à l'inviolabilité du domicile garantie par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome, le 4 novembre 1950 et approuvée par la loi du 29 août 1953.

Le Conseil d'Etat précise que si le législateur estime qu'il existe des cas dans lesquels le bourgmestre doit être habilité à accéder à un logement ou à une chambre sans l'accord des occupants, le cas échéant par la force, il devra, dans le cadre de la loi, énoncer ces cas avec précision et régler de manière précise les formes d'une telle visite domiciliaire.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant » ainsi qu'à l'emploi du terme « occupant ». Il estime, par ailleurs, qu'il est préférable que le bourgmestre informe aussi bien le bailleur que le locataire du contrôle prévu.

Amendement 8 concernant l'article 4 du projet de loi 7258B.

Suite à la proposition du Conseil d'Etat, la commission parlementaire propose de libeller la phrase comme suit: « le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres ».

La Commission du Logement accorde une suite aux observations du Conseil d'Etat et propose de modifier le libellé de l'alinéa 1^{er} de l'article 4 comme suit:

« **Art. 4. 28quinquies.** Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler a la compétence du contrôle desdits lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **2 28ter**, paragraphe 1^{er}. ».

La commission parlementaire est d'accord avec le Gouvernement pour estimer qu'une visite domiciliaire pourrait, par exemple, se justifier dans les cas suivants: le stockage de matériaux dangereux dans le logement ou la chambre, des installations sanitaires bouchonnées, obstruction de l'accès à une deuxième sortie d'évacuation, boiler au gaz ou poêle avec chauffage à bois défectueux (voir aussi les exemples cités dans le commentaire de l'article 28quinquies du projet de loi initial), et certainement en cas de risque/danger réel pour la santé ou la sécurité des occupants concernés.

Amendement 9 portant sur l'article 4 nouveau

La Commission propose d'ajouter, à la suite de l'alinéa 1^{er} de l'article 4, un alinéa 2 libellé comme suit:

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

Amendement 10 portant sur l'article 4 nouveau

La Commission propose de faire de la deuxième phrase de l'alinéa 1^{er} de l'ancien article 28quinquies un nouvel alinéa 3 de l'article 4, à libeller comme suit:

« Le bourgmestre **ou celui qui le remplace** peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1^{er}, alinéa 1, point 1^o, ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1^{er}. »

Amendement 11 portant sur l'article 4 nouveau

Le texte du projet de loi initial prévoyait d'informer l'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre au moins 8 jours avant le jour du contrôle. Or, dans bien des cas, le contrôle pourrait se faire plus rapidement. Il est dès lors proposé de prévoir uniquement un délai minimal d'un jour – au lieu de 8 jours – pour informer l'exploitant respectivement le propriétaire sur ledit contrôle.

Dans le cas de la Ville de Luxembourg, l'exploitant est informé d'un contrôle ordonné par le bourgmestre d'une manière générale au moins 8 jours à l'avance. Ainsi, l'exploitant et/ou l'occupant concerné peut s'organiser pour être présent lors du contrôle. En principe, l'exploitant informe alors les occupants concernés du contrôle prévu. Dans beaucoup de cas, le bourgmestre ne connaît, en effet, pas le nom des occupants des logements respectivement des chambres à contrôler (surtout dans les grandes villes du pays).

Afin d'éviter toute équivoque, le Conseil d'Etat suggère, par ailleurs, de remplacer le terme impropre « procès-verbal », par celui, plus approprié, de « rapport ». La commission parlementaire fait sienne cette proposition.

A l'heure actuelle, après un contrôle, un rapport sur le contrôle en question est dressé et transmis au Collège des bourgmestre et échevins (comme c'est p.ex. le cas de la Ville de Luxembourg) pour décider sur les suites à réserver au cas concret. Un courrier avec des informations/conclusions sur ledit contrôle est alors envoyé à l'exploitant respectivement au propriétaire (le cas échéant, si chambre à café, à la brasserie concernée).

Il est jugé utile de prévoir dans le texte les données minimales que devra contenir un tel rapport, et qu'une copie de ce rapport est à remettre à l'exploitant respectivement au propriétaire.

En tenant compte des propositions d'ordre légistique du Conseil d'Etat, la Commission propose de libeller l'alinéa 4 (ancien alinéa 2 de l'article 28~~quinquies~~) comme suit:

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

Article 5 du projet de loi 7258B

L'article 5 nouveau reprend les dispositions de l'art. 28~~sexies~~ figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.

Le Conseil d'Etat s'oppose à nouveau formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ». La Commission du Logement renvoie, à ce sujet, à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28~~bis~~ devenant l'article 2 du projet de loi 7258B.

Le Conseil d'Etat estime que l'arrêté du bourgmestre et les mesures de fermeture, de relogement et autres, devraient viser la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28~~ter~~ devenant l'article 3 du projet de loi 7258B.

« ~~Art. 28~~sexies~~. Art. 5.~~ Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à l'exploitant la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28~~ter~~ 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 28~~ter~~ 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 28~~ter~~ 2.

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^{er} devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »

Article 6 du projet de loi 7258B

Il est proposé d'insérer entre l'article 28~~sexies~~ (nouvel article 5) et l'article 28~~septies~~ (devenant le nouvel article 7) un nouvel article 6 relatif à la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 nouveau est libellé comme suit:

« **Art. 6. L'exploitant respectivement le propriétaire 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 sont à contresigner par les occupants respectifs. »

Dans son avis sur l'article 18 du projet de règlement grand-ducal déterminant les critères de salubrité, le Conseil d'Etat avait sanctionné (en se référant à l'article 95 de la Constitution) que le projet de loi ne prévoit pas la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 tel que proposé entend répondre à cette critique du Conseil d'Etat.

Selon le Conseil d'Etat, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données s'applique ici.

Article 7 du projet de loi 7258B

L'article 7 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'art. 28septies figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.

Le Conseil d'Etat demande à ce que le renvoi au règlement d'exécution soit omis, étant donné que, en vertu de deux arrêts de la Cour constitutionnelle du 2 mars 2018³, les éléments constitutifs de l'infraction doivent, en vertu de l'article 14 de la Constitution, figurer dans la loi.

La commission parlementaire est d'accord avec le Conseil d'Etat et décide de libeller l'article comme suit:

Art. 28septies. Art. 7. Les infractions aux dispositions des articles 28ter 2 et 28quater 3 ~~et de leur règlement d'exécution~~ sont punies d'une amende de 251 ~~euros à 125.000~~ 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement. ».

Article 8 du projet de loi 7258B

Le législateur propose de prévoir une période transitoire de deux ans suite à l'abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979 concernant les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

Concernant les dispositions transitoires, le Conseil d'Etat a proposé d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Commission du Logement, tout en suivant le Conseil d'Etat dans sa proposition de texte relative aux dispositions transitoires, est cependant d'avis qu'il est préférable, notamment pour plus de transparence, d'insérer le paragraphe (2) de l'article 69-2 proposé – qui concerne la disposition transitoire relative aux dispositions légales sur les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité – à la fin du projet de loi 7258B, avant l'article concernant la mise en vigueur.

Amendement 12 portant sur l'article 8

A la suite de l'article 7 est inséré un article 8 nouveau libellé comme suit:

« **Art. 8.** Par dérogation aux articles ~~28bis à 28septies de la présente loi~~ **1^{er} à 7 de 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**, les articles 32 à 36 **de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement** restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX 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**, pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX 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. »

Article 3 initial

La disposition vise à compléter l'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg par un nouvel alinéa.

D'après le Conseil d'Etat, il faudra préciser que les exigences minimales concernent la surface, la ventilation et la santé en général, mais que des exigences maximales doivent être prévues pour l'humidité et la nocivité des murs et de l'air. Des exigences minimales pour l'humidité et la nocivité ne donnent pas de sens.

³ Arrêts n^{os} 134/18 et 135/18 du 2 mars 2018 de la Cour constitutionnelle (Mém. A n^{os} 198 et 199 du 20 mars 2018).

Amendement 13 portant sur le chapitre III initial comportant l'article 3

La Commission du Logement prend acte du fait que le Gouvernement a l'intention de proposer, par voie d'amendements, l'insertion au projet de loi 7403 portant création de l'Office national de l'accueil (ONA) de dispositions analogues à celles prévues par le chapitre III du présent projet de loi. Elle propose dès lors de supprimer ledit chapitre III, ce qui rendrait superflu le 3e point de l'intitulé du projet de loi 7258.

**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 1er.»

Article 4 initial

Cet article est initialement resté sans observation de la part du Conseil d'Etat, à l'exception d'observations d'ordre légistique.

Faisant suite à la suggestion du Conseil d'Etat, la disposition est insérée dans le projet de loi 7258A, à l'endroit de l'article 1^{er} *in fine*, sous un point 3°.

En conséquence, l'article 4 du projet de loi 7258 est supprimé à cet endroit.

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

Article 5 initial

L'article 5 du projet de loi 7258 devient l'article 2 du chapitre 2 du projet de loi 7258A.

L'article sous examen contient des dispositions transitoires, lesquelles, selon le Conseil d'Etat, auraient mieux leur place dans le corps de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le Conseil d'Etat propose dès lors d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi précitée du 25 février 1979.

La commission parlementaire se rallie à cette vue concernant la disposition transitoire relative aux articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 de la loi de 1979. L'article 5 du projet de loi initial, devenant l'article 2, trouvera sa place au projet de loi 7258A.

**« Chapitre IV 2 – Dispositions Modifications abrogatoires,
transitoires et finales**

Art. 5 3 2. (1) Par dérogation à l'article 1^{er}, l'article 14^{quater} 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. »

Après l'article 69-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 qui prend la teneur suivante:

« Art. 69-2. **(1)** Par dérogation aux articles 14~~quater~~-1 à 14~~quater~~-6 de la présente loi, l'article 14~~quater~~ 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 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.** »

Article 6 initial

Cet article 6 ancien devient l'article 3 du projet de loi 7258A et l'article 9 du projet de loi 7258B.

Pour le projet loi 7258A, le texte est à libeller comme suit:

« **Art. 6 3.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Pour le projet loi 7258B, le texte est à libeller comme suit:

« **Art. 9.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

*

TEXTE COORDONNE DU PROJET DE LOI N° 7258A

PROJET DE LOI

portant modification

1^o 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) ~~2^o de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg~~

Chapitre 1^{er} – *Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement*

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

1^o L'article 14~~quater~~ est abrogé.

2^o Dans le chapitre ~~2quater~~ À la suite de l'article 14~~quater~~ sont insérés les articles 14~~quater~~-1 à 14~~quater~~-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante:

« **Art. 14~~quater~~-1.** (1) Dans les cas où un ménage une personne 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° le demandeur et 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.

Au sens du présent chapitre, on entend 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;
- **ménage: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.**

Cette demande ~~doit être signée~~ est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation **en tant que locataires** avec le bailleur. Au cas où **l'aide est accordée à la demande est signée par** plusieurs personnes, l'aide **accordée** 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) (3) 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 demande 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, **compris entre 350 et 1 500 euros, 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.** Un règlement grand-ducal fixe le tableau des 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° des montants nets de l'indemnité pour congé parental;
- 3° des rentes alimentaires perçues;
- 4° des montants nets 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 l'expiration de 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé **par voie postale** 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 **par voie postale**.

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 de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire doit restituer le montant du solde restant dû de l'aide versée par l'Etat au bailleur paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises **par voie postale** aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 **pas plus** être accordée à ce bénéficiaire **pour un autre logement que s'il rembourse le montant dispensé de la première aide**.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide. »

3° Les articles 32 à 36 sont abrogés.

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 1er.

Chapitre IV 2 – Dispositions 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 3 2. (1) Par dérogation à l'article 1^{er}, l'article 14^{quater} 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.

Après l'article 69-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 qui prend la teneur suivante:

« Art. 69-2. ~~(1)~~ Par dérogation aux articles 14~~quater~~-1 à 14~~quater~~-6, de la présente loi, l'article 14~~quater~~ 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 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. »

Art. 6 3. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

TEXTE COORDONNE DU PROJET DE LOI N° 7258B

PROJET DE LOI

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

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. Art. 1^{er}. Pour l'application de la présente loi, on entend par: 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; brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50%;~~~~

~~4° « occupant »: la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre;~~

~~5° « exploitant »: la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;~~

~~6° « propriétaire »: la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.~~

~~Art. 28ter. Art. 2. (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 précise fixe le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1^{er}.

Art. 28quater. Art. 3. Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux.

Art. 28quinquies. Art. 4. Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler à la compétence du contrôle desdits lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2 28ter, paragraphe 1^{er}.

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

Le bourgmestre **ou celui qui le remplace** peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1^{er}, alinéa 1, point 1^o, ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1^{er}.

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

Art. 28sexies. Art. 5. Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à l'exploitant la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article **28ter 2** de se conformer aux prescriptions de l'article **28ter 2** dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article **28ter 2**.

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 loyers qui en résulteraient.

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

Art. 6. L'exploitant respectivement le propriétaire 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 sont à contresigner par les occupants respectifs.

Art. 28septies. Art. 7. Les infractions aux dispositions des articles 28ter 2 et 28quater 3 et de leur règlement d'exécution sont punies d'une amende de 251 euros à 125.000 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

Art. 8. Par dérogation aux articles ~~28bis à 28septies~~ de la présente loi 1^{er} à 7 de 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, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX 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, pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX 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.

Art. 9. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

Au nom de la Commission du Logement, je vous saurais gré, Madame le Président, de soumettre les propositions d'amendements à l'avis du Conseil d'État.

Copie de la présente est adressée pour information à Madame Sam Tanson, Ministre du Logement ainsi qu'à Monsieur Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'État et à Monsieur Marc Hansen, Ministre aux Relations avec le Parlement.

Veillez agréer, Madame le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258A/02, 7258B/02

N° 7258A²N° 7258B²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2018-2019

PROJET DE LOI

**portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement**

PROJET DE LOI

**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**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(2.7.2019)

Par dépêche du 5 avril 2019, le président de la Chambre des députés a fait parvenir au Conseil d'État une série d'amendements aux projets de loi sous rubrique, adoptés par la Commission du logement, ci-après « Commission », lors de sa réunion du 4 avril 2019.

Le texte des amendements était accompagné d'un commentaire sur les amendements proposés et d'un texte coordonné des projets de loi reprenant les amendements parlementaires proposés et les propositions de texte du Conseil d'État que la Commission a faites siennes.

Le Conseil d'État prend acte des explications fournies par la Commission par rapport aux observations formulées par lui-même dans son avis du 9 octobre 2018, observations qui n'ont pas donné lieu à un amendement et sur lesquelles le Conseil d'État n'a pas été suivi.

*

EXAMEN DES AMENDEMENTS*Amendement 1*

Les auteurs des projets de loi sous examen ont suivi la recommandation du Conseil d'État d'insérer les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité dans une loi à part. En conséquence, le projet de loi n° 7258 initial est scindé en deux projets de loi portant les numéros 7258A et 7258B. Le projet de loi n° 7258A porte désormais uniquement sur la modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le projet de loi n° 7258B, quant à lui, porte sur les 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.

L'amendement sous examen n'appelle pas d'observation de la part du Conseil d'État.

Amendement 2

Ad article 14quater-1, paragraphe 1^{er}, du projet de loi n° 7258A

Le Conseil d'État avait demandé aux auteurs du projet de loi initial de remplacer les termes « un ménage » par les termes « une personne », le terme « ménage » n'ayant pas été autrement défini dans

le projet de loi. Le Conseil d'État avait en conséquence émis une opposition formelle pour cause d'insécurité juridique.

Le Conseil d'État constate qu'il a été suivi par la Commission qui a procédé au remplacement des termes « un ménage » par ceux d'« une personne ». Par conséquent, l'opposition formelle formulée dans son avis du 9 octobre 2018 n'a plus lieu d'être et peut dès lors être levée.

Ad article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3^o, du projet de loi n° 7258A

Le Conseil d'État avait relevé, dans son avis du 9 octobre 2018, que les termes « ménage » et « membres du ménage » n'étaient pas définis dans le projet de loi initial. Il avait dès lors émis une opposition formelle à l'emploi de ces termes et proposé de se référer éventuellement au concept de « communauté domestique » employé dans la loi modifiée du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale. La Commission a décidé de maintenir le terme « ménage », et ce, dans un souci de cohérence de terminologie. Les auteurs fournissent cependant une définition du terme « ménage » dont la teneur est la suivante : « une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur ». Le Conseil d'État comprend la démarche des auteurs qui a l'avantage d'inclure aussi des situations de colocations dans le champ d'application de la loi en projet, ce qui ne serait pas forcément le cas avec le concept de « communauté domestique » qui implique un budget commun. Au regard des explications et précisions fournies par la Commission, l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État à l'égard de la disposition sous examen n'a plus lieu d'être et peut dès lors être levée.

Amendement 3

Ad article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2, du projet de loi n° 7258A

Le Conseil d'État avait émis une opposition formelle à l'égard de la définition du terme « demandeur » qui est source d'insécurité juridique dans le cas où la demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative est faite par plusieurs personnes. La Commission ne modifie pas la définition du terme « demandeur », mais apporte des précisions au cas où l'aide serait accordée à plusieurs personnes. Par conséquent, l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État à cet égard n'a plus lieu d'être et peut dès lors être levée.

En ce qui concerne la levée de son opposition formelle formulée à l'égard du terme « ménage », le Conseil d'État renvoie à ses observations faites ci-avant à l'endroit de l'amendement 2 concernant l'article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3^o du projet de loi n° 7258A.

Ad article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, du projet de loi n° 7258A

Le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées ci-avant concernant l'emploi du terme « ménage ». Par conséquent, l'opposition formelle par rapport au terme « ménage » peut être levée et n'a plus lieu d'être.

Amendement 4

Ad article 14quater-2 paragraphe, 1^{er}, alinéa 2, du projet de loi n° 7258A

Les auteurs du projet de loi proposent, pour ce qui concerne le calcul du revenu mensuel du ménage, de se référer aux modalités prévues à l'article 11 de la loi modifiée du 22 juin 1963 fixant le régime des traitements des fonctionnaires de l'État. Ils sont donc d'accord d'insérer, dans le projet de loi sous examen, 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 14quater- 1 et 14quater-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Le Conseil d'État demande cependant que la formule consacrée en matière d'adaptation du coût de la vie soit employée. Partant, il convient de remplacer les termes « 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'État » par les termes « au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'État ».

Par ailleurs, la Commission propose de maintenir, en annexe au projet de règlement grand-ducal précité, le tableau auquel l'article 4 du projet de règlement précité renvoie, et ce dans un souci de flexibilité.

Si le Conseil d'État comprend le souci de flexibilité de la Commission, il n'en reste pas moins que les critères du seuil du revenu de la composition de ménage doivent être déterminés dans une loi et non pas à travers le renvoi à un tableau annexé à un règlement grand-ducal.

En prévoyant et en fixant une aide au financement d'une garantie locative en fonction d'un certain revenu, l'article sous examen constitue une mesure de lutte contre la pauvreté au sens de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution, laquelle est réservée par la Constitution à la loi formelle. En conséquence, les règlements grand-ducaux pris en ces matières ne se conçoivent que dans le cadre légal prédéfini de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution. De ce fait, les conditions dans lesquelles l'aide peut être accordée, donc les critères financiers, ainsi que les obligations du demandeur sont à préciser dans le texte du projet de loi. Le Conseil d'État se doit donc de maintenir son opposition formelle formulée à ce sujet dans son avis du 9 octobre 2018.

Amendement 5

L'amendement sous examen qui vise à préciser que le bénéficiaire de l'aide est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative, trouve l'approbation du Conseil d'État.

Amendement 6

Sans observation.

Amendement 7

Ad article 1^{er} du projet de loi n° 7258B

Le Conseil d'État avait émis une opposition formelle par rapport à l'emploi du terme « occupant » et une autre opposition formelle à l'égard de l'emploi des termes « exploitant » et « gérant » qui n'ont pas leur place dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et qui règle exclusivement les relations entre bailleur et locataire.

Suite à la décision des auteurs de scinder le projet de loi initial et de fixer les dispositions relatives à la salubrité dans une loi à part, ces oppositions formelles n'ont plus lieu d'être et peuvent être levées. Le Conseil d'État donne cependant encore une fois à considérer que les auteurs du projet de loi n° 7258B risquent de limiter ainsi le champ d'application de la future loi dans la mesure où des situations particulières, comme celles de l'usufruitier, de l'emphytéote et du superficiaire, risquent de ne pas être couvertes.

Ad articles 2, 3 et 4 du projet de loi n° 7258B

Comme indiqué ci-avant, l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État à l'égard de l'emploi des termes « occupant » et « exploitant » peut être levée.

Amendements 8 à 10

Sans observation.

Amendement 11

Ad article 5 du projet de loi n° 7258B

Comme indiqué ci-avant, l'opposition formelle formulée par le Conseil d'État à l'égard de l'emploi du terme « exploitant » peut être levée.

Ad article 6 du projet de loi n° 7258B

La Commission propose d'insérer un article 6 nouveau dans le projet de loi sous examen qui indique que l'exploitant « doit tenir » à jour un registre des occupants. Le Conseil d'État se demande s'il n'y a pas lieu de prévoir une sanction en cas d'inobservation de cette obligation.

Le Conseil d'État propose encore de remplacer, au point 2°, les termes « numéro d'identification national » par les termes « numéro de la pièce d'identité ». Ceci permettrait non seulement un alignement sur les conditions applicables en matière d'hébergement en hôtellerie, mais également une identification des personnes ne disposant pas nécessairement d'un numéro d'identification national.

Amendements 12 et 13

Sans observation.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Observations générales

En ce qui concerne le projet de loi n° 7258A, le Conseil d'État émet les observations générales suivantes :

Suite aux amendements du 5 avril 2019 et au vu du nombre peu important d'articles, le Conseil d'État tient à souligner qu'il n'est pas indiqué de procéder à des groupements d'articles.

Lorsqu'il est envisagé de modifier plusieurs articles d'un même texte qui ne se suivent pas ou lorsqu'il s'agit d'apporter de manière ponctuelle des modifications à des articles qui se suivent, il y a lieu de consacrer à chaque article à modifier un article distinct, comportant un chiffre arabe.

Le Conseil d'État proposera *in fine* une nouvelle structure du projet de loi n° 7258A sous avis, tenant compte des observations d'ordre légistique comprises dans le présent avis. À noter encore que cette structure est d'ores et déjà respectée lors des observations formulées ci-après par rapport au projet de loi n° 7258A.

Amendement 2

Afin de mieux situer les nouvelles dispositions dans le dispositif de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le Conseil d'État réitère son observation formulée dans son avis du 9 octobre 2018 à l'endroit de l'article 1^{er}, point 2°, du projet de loi n° 7258A, et propose, dès lors, de remplacer les termes « Dans le chapitre 2^{quater} » par les termes « À la suite de l'article 14^{quater} », en écrivant :

« **Art. 2.** ~~Dans le chapitre 2^{quater},~~ À la suite de l'article 14^{quater} de la même loi sont insérés les articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante : [...] ».

Amendement 3

En ce qui concerne l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2, alinéa 2, de la loi précitée du 25 février 1979, dans sa nouvelle teneur proposée, le Conseil d'État signale que pour caractériser les énumérations, il est fait recours à des numéros suivis d'un exposant « ° » (1°, 2°, 3°, ...). Partant, les tirets sont à remplacer par les numéros « 1° » et « 2° ».

Par ailleurs, dans la mesure où les termes « demandeur » et « ménage » constituent des termes à définir par la suite, il convient de placer ces termes entre guillemets.

En ce qui concerne l'article 14^{quater}-1, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi précitée du 25 février 1979, il est recommandé d'employer le singulier pour le terme « locataire », pour écrire « en tant que locataire ».

Amendement 4

À l'article 14^{quater}-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, du projet de loi n° 7258A, dans sa nouvelle teneur proposée, le Conseil d'État propose d'employer la formule consacrée en la matière et de remplacer les termes « au nombre indice cent du coût de la vie » par les termes « au nombre 100 de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 ».

Amendement 5

En ce qui concerne l'article 14^{quater}-6, paragraphe 3, deuxième phrase, le Conseil d'État recommande d'écrire :

« Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut être accordée à ce bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci rembourse le montant dispensé de la première aide. »

Amendement 7

À l'article 1^{er}, point 3°, du projet de loi n° 7258B, dans sa nouvelle teneur proposée, le symbole « % » s'écrit en toutes lettres. Partant, il convient d'écrire « 50 pour cent ».

Amendement 9

À l'article 4, alinéa 2, du projet de loi n° 7258B, dans sa nouvelle teneur proposée, il convient de remplacer à la première phrase le terme « leur » par le terme « sa », le terme « entrée » par le terme « accès » et le terme « desdits » par le terme « auxdits », en écrivant :

« Lorsque dans l'exécution de sa mission de contrôle, l'accès auxdits logements et chambres n'est pas accordée au bourgmestre ou celui qui le remplace [...]. »

Toujours concernant l'article 4, alinéa 2, du projet de loi n° 7258B, le Conseil d'État signale que les institutions, administrations, services, organismes, etc., prennent une majuscule au premier substantif. Cependant, lorsque les termes génériques sont visés, tous les substantifs s'écrivent en lettres minuscules. Partant, il convient d'écrire les termes « tribunal d'arrondissement » avec une lettre initiale « t » minuscule.

En ce qui concerne l'article 4, alinéa 2, du projet de loi n° 7258B, l'utilisation du terme « respectivement » est malaisée. Il convient dès lors de remplacer ce terme par le terme « ou ». Cette observation vaut également pour l'article 4, alinéa 4, l'article 5, alinéa 1^{er} et l'article 6, phrase liminaire, du projet de loi n° 7258B.

Amendement 11

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui a, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ». Partant, il convient d'écrire à l'article 6, phrase liminaire, du projet de loi n° 7258B, dans sa nouvelle teneur proposée :

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

À l'instar de l'article 5 de la loi modifiée du 19 juin 2013 relative à l'identification des personnes physiques, il convient d'écrire le terme « nom » au singulier. Partant, il y a lieu de reformuler l'article 6, point 1°, du projet de loi n° 7258B, comme suit :

« 1° les nom et prénoms ; ».

Amendement 12

Si le Conseil d'État n'est pas suivi dans son observation relative aux dispositions transitoires formulée ci-avant, il convient de remplacer à l'article 8 nouveau du projet de loi n° 7258B les termes « de 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 » par les termes « de la présente loi ».

Amendement 13

En ce qui concerne l'article 4 du projet de loi n° 7258A, dans sa nouvelle teneur proposée, il convient de relever que l'intitulé complet ou, le cas échéant, abrégé de l'acte à modifier doit obligatoirement être mentionné au dispositif à la première modification qu'il s'agit d'apporter à cet acte, même s'il a déjà été cité à l'intitulé ou auparavant au dispositif. Les modifications subséquentes que le dispositif apporte à cet acte se limiteront à indiquer « de la même loi » en lieu et place de la citation de l'intitulé. Partant, il convient de remplacer, à la phrase liminaire, l'intitulé de la loi précitée du 25 février 1979 par les termes « de la même loi ».

À l'article 9 du projet de loi n° 7258B, il convient d'écrire correctement « qui suit celui de sa publication ». Cette observation vaut également pour l'article 5 du projet de loi n° 7258A.

Conformément aux observations d'ordre légistique ci-avant, le Conseil d'État demande de restructurer et de reformuler le dispositif du projet de loi n° 7258A sous examen comme suit :

« **Art. 1^{er}.** L'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogé.

Art. 2. À la suite de l'article 14^{quater} de la même loi sont insérés les articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante :

« **Art. 14^{quater}-1** (1) [...].
[...]. »

Art. 3. Les articles 32 à 36 de la même loi sont abrogés.

Art. 4. Après l'article 69-1 de la même loi, il est inséré un article 69-2 nouveau qui prend la teneur suivante :

« Art. 69-2. Par dérogation aux articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6, [...]. »

Art. 5. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 19 votants, le 2 juillet 2019.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Agy DURDU

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258A/03, 7258B/03

N° 7258A³N° 7258B³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2018-2019

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement

PROJET DE LOI

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

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendement relatif au projet de loi N°7258A adopté par la Commission du Logement</i>	
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'État (18.9.2019).....	1
2) Textes coordonnés du projet de loi N°7258A et du projet de loi N°7258B.....	2

*

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(18.9.2019)

Madame le Président,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir un amendement au projet de loi 7258A mentionné sous rubrique.

Je joins en annexe, à toutes fins utiles, un texte coordonné du projet de loi 7258A sous rubrique reprenant l'amendement proposé (figurant en caractères gras et soulignés) et les propositions de texte du Conseil d'Etat que la commission a faites siennes (figurant en caractères soulignés).

Le texte coordonné du projet de loi 7258B est joint à titre indicatif au présent courrier.

Amendement portant sur l'article 2 – article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2

Il est proposé d'amender l'article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2 comme suit :

« **Art. 14quater-2. (1)** [...] »

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, compris entre 350 et 1 500 euros, 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 de la présente loi. Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. »

Commentaire

Les membres de la Commission du Logement proposent de déterminer les critères du seuil du revenu de la composition du ménage dans la loi et d'y annexer le tableau des seuils de revenu.

Cette proposition de modification est censée répondre à l'argument développé par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019 justifiant le maintien de son opposition formelle. L'aide au financement d'une garantie locative en fonction d'un certain revenu est à considérer comme étant une mesure de lutte contre la pauvreté au sens de l'article 11, paragraphe 5 de la Constitution laquelle est réservée par la Constitution à la loi formelle. Il s'ensuit que les critères du seuil de revenu de la composition du ménage doivent être déterminés par la loi et non par le biais d'un renvoi à un tableau annexé à un règlement grand-ducal.

*

Au nom de la Commission de Logement, je vous saurais gré de bien vouloir faire aviser par le Conseil d'Etat l'amendement exposé ci-avant.

J'envoie copie de la présente, pour information, au Premier Ministre, Ministre d'Etat, au Ministre du Logement et au Ministre aux Relations avec le Parlement avec prière de transmettre les amendements à la Chambre de Commerce, Chambre des Fonctionnaires et Employés publics, la Chambre des Salariés et à la Chambre des Métiers.

Veuillez agréer, Madame le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

*

**TEXTES COORDONNES
DU PROJET DE LOI N°7258A ET DU PROJET DE LOI N°7258B**

Légende:

- les amendements parlementaires proposés figurent en **caractères gras et soulignés**,
- les propositions de texte, ainsi que les observations d'ordre légistique du Conseil d'Etat que la commission a faites siennes figurent en caractères soulignés.

*

**PROJET DE LOI N°7258A
portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement**

**Chapitre 1er – Modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement**

Art. 1^{er}. La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:
L'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogé.

Art. 2. Dans le chapitre 2quater A la suite de l'article 14quater de la même loi sont insérés les articles 14quater-1 à 14quater-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante :

« Art. 14quater-1 (1) Dans les cas où une personne 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 encou-

rager l'accèsion 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° le demandeur et 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.

Au sens du présent chapitre, on entend par :

- 1° « demandeur » : la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative;
- 2° « ménage » : une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.

Cette demande est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation en tant que locataire avec le bailleur. Au cas où la demande est signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci.

(3) 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 demande 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, compris entre 350 et 1 500 euros, 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 de la présente loi. Un règlement grand-ducal fixe le tableau des 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° des montants nets de l'indemnité pour congé parental ;
- 3° des rentes alimentaires perçues ;
- 4° des montants nets 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 l'expiration de 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 par voie postale.

Art. 14quater-6 (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises par voie postale aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 pas être accordée à ce bénéficiaire pour un autre logement que s'il rembourse le montant dispensé de la première aide.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions entraîne de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide. »

Art. 3. Les articles 32 à 36 de la même loi sont abrogés.

Art. 4. Après l'article 69-1 de la même loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 nouveau qui prend la teneur suivante :

« Art. 69-2. Par dérogation aux articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6, de la présente loi, l'article 14^{quater} 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. »

Art. 35. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

PROJET DE LOI N° 7258B
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

Art. 1. Pour l'application de la présente loi, on entend par :

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

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

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

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

Art. 3. Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux.

Art. 4. Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}.

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

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

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

Art. 5. Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire respectivement à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.

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

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

Art. 6. L'exploitant ~~respectivement~~ ou le propriétaire ~~doit tenir~~ tient à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant :

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

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

Art. 7. Les infractions aux dispositions des articles 2 et 3 sont punies d'une amende de 251 à 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

Art. 8. Par dérogation aux articles 1^{er} à 7 ~~de la 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~~ de la présente loi, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février

1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 9. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

ANNEXE :

Tableau des seuils de revenu

<u>Type de ménage</u>	<u>Seuils de revenue</u>
	<u>(en euros au nombre indice 100)</u>
<u>Personne seule</u>	<u>365,00</u>
<u>2 personnes majeures sans enfant</u>	<u>547,50</u>
<u>Ménage avec 1 enfant</u>	<u>657,00</u>
<u>Ménage avec 2 enfants</u>	<u>766,50</u>
<u>Ménage avec 3 enfants</u>	<u>876,00</u>
<u>Ménage avec 4 enfants</u>	<u>985,50</u>
<u>Ménage avec 5 enfants</u>	<u>1.095,00</u>
<u>Ménage avec 6 enfants</u>	<u>1.204,50</u>
<u>+ par enfant au-delà du 6e</u>	<u>+109,50</u>

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.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258A/05, 7258B/04

N° 7258A⁵N° 7258B⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI

**portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement**

PROJET DE LOI

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

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(5.12.2019)

La Commission se compose de: Mme Semiray Ahmedova, Présidente-Rapportrice;

M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique fut déposé le 7 mars 2018.

Il était accompagné de deux projets de règlement grand-ducal:

- 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;
- 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.

L'avis de la Chambre de Commerce sur le projet de loi et les projets de règlement grand-ducal date du 15 mai 2018.

L'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur le projet de loi et les projets de règlement grand-ducal a été émis le 17 mai 2018.

L'avis de la Chambre des Salariés sur le projet de loi et les projets de règlement grand-ducal date du 19 juin 2018.

L'avis de la Commission nationale pour la protection des données sur le projet de loi et sur les projets de règlement grand-ducal a été émis le 14 septembre 2018.

L'avis du Conseil d'Etat est parvenu à la Chambre des Députés le 10 octobre 2018.

L'avis de la Chambre des Métiers sur le projet de loi et les projets de règlement grand-ducal date du 25 janvier 2019.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Au cours de la réunion du 21 mars 2019, Mme la Ministre du Logement a présenté le projet de loi sous rubrique à la Commission du Logement de la Chambre des Députés.

Au cours de la même réunion, M. le Président de la Commission du Logement a été désigné rapporteur.

La commission parlementaire a examiné le projet de loi et l'avis du Conseil d'Etat au cours de sa réunion du 21 mars 2019.

Lors de la même réunion, elle a examiné les avis des chambres professionnelles et de la Commission nationale pour la protection des données.

Une série d'amendements parlementaires a été discutée et adoptée le 4 avril 2019.

Le projet de loi a été scindé en deux.

L'avis complémentaire du Conseil d'Etat du 2 juillet 2019 a été examiné le 16 septembre 2019.

Lors de la même réunion, la Commission parlementaire a adopté un amendement relatif à l'article 2 du projet de loi 7258A (article 14^{quater}-2) afin de répondre à l'argument développé par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019 justifiant le maintien de son opposition formelle.

Le deuxième avis complémentaire du Conseil d'Etat a été émis le 26 novembre 2019.

Le 5 décembre 2019, la Commission du Logement a examiné et adopté le présent projet de rapport.

Il convient de noter que le projet de loi n°6583 relative à la promotion du logement et de l'habitat durables – déposé le 20 juin 2013 et retiré du rôle des affaires de la Chambre des Députés le 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 chapitre *VIbis* initial qui, après la scission en deux du projet de loi 7258, trouve sa place dans le projet de loi 7258B, porte sur 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 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 en louant à des prix exagérés des locaux d'habitation qui ne sont pas dignes de ce nom.

*

III. OBJETS DU PROJET DE LOI

Sur avis du Conseil d'Etat, le projet de loi a été scindé en deux. Le projet de loi n°7258A a pour objet la modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative, telles que fixées dans la loi modifiée du 25 février 1979 tandis que le projet de loi n°7258B porte sur la refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité, telles que prévues dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

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

Afin de faciliter l'accès des ménages à revenu modeste au logement locatif du marché privé national et leur maintien sur ce marché, le Gouvernement propose actuellement deux aides au logement inscrites dans la loi modifiée du 25 février 1979, la subvention de loyer d'une part, et la garantie locative d'autre part. En effet, les personnes qui désirent louer un logement, mais qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour financer une garantie locative (garantie de solvabilité ou caution) exigée par le bailleur peuvent demander l'aide au financement de cette garantie. La subvention de loyer, quant à elle, est destinée à aider les ménages aux revenus les plus modestes à accéder en location à un logement décent.

Les critères d'éligibilité de la subvention de loyer ont été révisés dans le cadre de la loi du 15 décembre 2017, afin d'augmenter le nombre de bénéficiaires potentiels. Comme les deux aides en matière de location sont liées, il convient d'aligner les dispositions sur la définition de revenu. Ainsi, la subvention de loyer comme l'aide au financement d'une garantie locative seront dorénavant calculées selon la même définition de revenu. Le projet de loi n°7258A a également comme objet de modifier les critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative afin d'agrandir le nombre de bénéficiaires potentiels.

Ainsi, les modifications suivantes sont proposées:

- le demandeur devra uniquement faire preuve d'un revenu régulier de 3 mois au lieu de 6 mois actuellement;
- 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);
- la composition du ménage est dorénavant prise en considération pour déterminer la limite de revenu.

Les seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage sont définis dans l'annexe du projet de loi. 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 projet de loi 7258A est complété par un projet de règlement grand-ducal qui fixe les modalités d'exécution relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Il reste à noter que la refonte des dispositions au financement d'une garantie locative n'est qu'une étape intermédiaire dans le cadre d'une refonte globale prochaine de la loi de 1979 et de ses règlements d'exécution.

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

Au Luxembourg, les logements et chambres – meublées ou non-meublées – donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation doivent répondre à des critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Les dispositions sur ces critères sont actuellement inscrites dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Comme cette matière ne trouve pas vraiment sa place dans la législation axée sur les aides individuelles et collectives au logement, il a été décidé de déplacer ces critères dans un projet de loi à part, le projet de loi n°7258B. En même temps, il a été profité de l'occasion de revoir les dispositions telles que fixées dans la loi modifiée de 1979 pour les adapter à la situation actuelle des logements et chambres. En effet, une hausse des pratiques douteuses de personnes peu scrupuleuses essayant de réaliser des bénéfices importants en louant à des prix exagérés des locaux d'habitation indécents a pu être constatée par les autorités communales lors des contrôles de logements et de chambres ces dernières années. Le texte révisé tient compte de ces expériences récentes et définit avec plus de précision les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Il 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.

Il est à noter que le projet de loi est accompagné d'un projet de règlement grand-ducal qui détermine les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et les chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

Le texte proposé a aussi pour objectif de responsabiliser davantage les propriétaires et exploitants des logements visés. Ainsi, en cas de décision de fermeture par le bourgmestre d'un logement ne répondant pas aux critères fixés par la loi, l'exploitant ou le propriétaire doit reloger les locataires. À défaut, la commune pourra procéder au relogement des locataires. Dans ce cas, les frais de ce relogement seront, pendant une durée maximale de trois mois, à charge du propriétaire ou de l'exploitant suivant le cas d'espèce. Les nouvelles dispositions prévoient toutefois une phase de transition de deux ans qui devrait permettre à tout propriétaire de se mettre en conformité avec les nouvelles exigences.

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

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

a) Avis du 9 octobre 2018

Le Conseil d'Etat a émis son premier avis en date du 9 octobre 2018.

Le Conseil d'Etat tient tout d'abord à relever que l'insertion 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 dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation est inadaptée. Le projet de loi entend appliquer les critères précités aussi bien aux logements donnés en location qu'aux logements mis à disposition à des fins d'habitation. Or, les logements mis à disposition à des fins d'habitation, sans contrepartie financière sous forme de loyer, ne sont pas régis par loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d'Etat recommande donc d'intégrer les dispositions sur les critères de salubrité, d'hygiène et de sécurité et d'habitabilité dans une loi à part.

Ensuite, le Conseil d'Etat formule, pour cause d'insécurité juridique, des oppositions formelles à l'encontre de l'emploi respectivement de la définition de plusieurs termes et propose des alternatives.

En outre, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'insertion des termes « exploitant » et « gérant » dans la loi précitée du 21 septembre 2006. L'emploi de ces termes serait inadéquat dans une législation qui régit exclusivement les relations juridiques entre bailleur et locataire. Il propose ainsi le recours au terme « bailleur ».

Le Conseil d'Etat s'oppose également formellement au fait que les seuils de revenu à respecter suivant la composition du ménage figurent uniquement dans un règlement grand-ducal. Comme il s'agit d'une mesure s'inscrivant dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, ce qui est, selon la Constitution, une matière réservée à loi, il recommande d'intégrer au moins les critères généraux de fixation de ce revenu dans le projet de loi.

Finalement, le Conseil d'Etat propose encore d'autres modifications afin de lever des incohérences et d'apporter plus de clarté au projet de loi sous avis et il formule également des observations d'ordre légistique.

b) Avis complémentaire du 2 juillet 2019

Dans son avis complémentaire, le Conseil d'Etat lève toutes les oppositions formelles à l'exception de celle relative aux modalités de calcul du revenu mensuel du ménage. En effet, même si la Commission a suivi la recommandation du Conseil d'Etat en insérant dans le projet de loi 7258A les critères fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives, les critères du seuil de revenu de la composition du ménage figurent seulement dans un tableau annexé à un règlement grand-ducal. Comme ces critères portent sur une mesure s'inscrivant dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, ce qui est, selon la Constitution, une matière réservée à la loi, le Conseil d'Etat recommande de les insérer dans la loi.

c) 2e Avis complémentaire du 26 novembre 2019

Dans son 2e avis complémentaire, le Conseil d'Etat lève son opposition formelle étant donné que la commission parlementaire a suivi la recommandation de la Haute Corporation de faire figurer dans la loi le tableau reprenant les seuils de revenu fixés suivant la composition de ménage à respecter en vue de l'obtention de l'aide sous forme de garantie locative.

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

a) Avis de la Chambre des Métiers (25 janvier 2018)

La Chambre des Métiers approuve le projet de loi sous avis tout en formulant quelques observations.

Tout d'abord, la Chambre des Métiers salue l'harmonisation des dispositions sur la définition de revenu de l'aide au financement de la garantie locative et de la subvention de loyer qui apportent une simplification pour le demandeur. Pourtant, elle note que ces aides ne constituent pas une solution efficace au problème du logement.

Ensuite, la Chambre des Métiers approuve entièrement l'objectif de résorber le logement insalubre et indigne en procédant à une refonte des dispositions légales sur les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité. Pourtant, elle s'inquiète quant au fait que les nouveaux critères minimaux pourront avoir des répercussions négatives sur l'offre de logement.

La Chambre des Métiers estime également que le délai de deux ans endéans lequel les propriétaires seront obligés de mettre en conformité leurs logements pourra générer des difficultés dans le cas où le bail d'un logement non-conforme s'étend sur plus de deux ans.

La Chambre des Métiers salue enfin le fait que les auteurs du texte ne veulent pas contrarier les communes dans leur autonomie d'agir au cas par cas. Elle souligne cependant l'importance de veiller à ce que les bourgmestres de toutes les communes déploient les moyens nécessaires pour effectuer les contrôles de façon homogène.

b) Avis de la Chambre de Commerce (15 mai 2018)

D'une manière générale, la Chambre de Commerce salue les progrès apportés par le projet de loi en ce qui concerne la simplification des aides au logement et la qualité de l'habitat, mais elle estime qu'il ne constitue pas en soi une réponse à la mesure de l'ampleur de la problématique qu'est le logement aujourd'hui au Luxembourg.

Quant au premier volet du projet de loi, la Chambre de Commerce signale tout d'abord que dans le cas d'une non-obtention de l'aide, rien ne certifie que le locataire puisse alors financer la garantie locative inscrite dans le bail. Cette situation est source de confusion et de pénible conflit entre le bailleur et le locataire et pourrait limiter considérablement la portée du projet de loi.

Ensuite, l'augmentation de la limite supérieure du taux d'effort à 40% a tendance à inquiéter la Chambre de Commerce qui juge qu'un tel taux d'effort peut amener à des difficultés en termes d'endettement. La Chambre de Commerce préconise de ne pas incorporer ce nouveau taux dans une loi mais au sein du règlement grand-ducal fixant les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide qui lui est associé.

Quant au deuxième volet du projet de loi, la Chambre de Commerce salue les modifications proposées, mais s'inquiète toutefois de l'obligation pour les chambres données en location d'avoir une surface égale ou supérieure à 9 m² alors que les textes actuellement en vigueur sur le sujet font état d'une obligation de surface totale pour le logement donné en location, critère qui apparaît plus adapté à la réalité du marché locatif.

La Chambre de Commerce s'interroge aussi sur les éventuelles difficultés occasionnées par l'obligation de mise en conformité à l'issue d'une période de deux ans suite à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions. En effet, dans le cas où un bail conclu avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions aurait une durée de plus de deux ans et que le logement en location ne serait pas conforme aux nouveaux critères, le propriétaire pourrait se retrouver dans une pénible situation d'illégalité.

Comme le projet de loi octroie l'autorité au bourgmestre en matière de contrôle et de fermeture des logements et chambres loués, la Chambre de Commerce soulève le risque pour l'homogénéité des contrôles effectués sur l'ensemble du territoire national.

Finalement, la Chambre de Commerce émet encore plusieurs critiques concernant la fiche financière annexée au projet de loi.

c) Avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics (17 mai 2018)

D'une manière générale, la Chambre des Fonctionnaires et des Employés note que le projet de loi n'est qu'un exemple illustrant l'absence d'une politique du logement cohérente sur base d'une stratégie à long terme. La Chambre recommande au Gouvernement de mener une étude se basant sur une approche scientifique pour évaluer les besoins réels en logements.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics salue les modifications apportées aux conditions d'éligibilité de la garantie locative tout en formulant quelques observations. Ainsi, le texte du projet de loi devrait préciser que le loyer, notamment dans le cadre du calcul du taux d'effort, est à comprendre sans les charges locatives.

Si, à la fin du contrat de bail, le bailleur ne fait pas, dans les six mois, appel à la garantie locative, le montant du dépôt conditionné devra être débloqué et remboursé au locataire dans les meilleurs délais. Comme le projet de loi reste muet à ce sujet, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics estime que le texte devrait être complété dans ce sens.

La Chambre fait en outre remarquer qu'en cas d'appel à la garantie locative par le bailleur, le montant réclamé sera (dans la limite du montant garanti) sans délai versé par l'Etat au bailleur, et sans contrôle du bien-fondé du montant réclamé. Il s'ensuit qu'en cas de contestation par le locataire, ce dernier, en l'occurrence une personne à revenu modéré ou faible, devra faire un recours en justice et prendre à sa charge les frais afférents.

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics approuve l'objectif de résorber le logement insalubre et indigne en procédant à une refonte des dispositions légales sur les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité. Elle fait toutefois remarquer que la mise en location de logements indécents par des bailleurs peu scrupuleux ne constitue qu'une partie du problème et qu'une révision de toute la législation et la réglementation sur le bail à usage d'habitation s'impose.

d) Avis de la Chambre des Salariés (19 juin 2018)

La Chambre des Salariés salue l'augmentation du taux d'effort du tiers à 40% du revenu, de même que l'ajustement de la condition de pouvoir justifier de revenus réguliers depuis six mois au moins à 3 mois. Toutefois, elle note que cette période minimale exclut toujours les personnes entrant dans la vie active du bénéfice de la garantie locative, pendant les 3 premiers mois de leur embauche, où la recherche d'un logement peut toutefois être très importante. Il en est de même pour les salariés ayant des interruptions de carrière résultant de l'enchaînement de contrats à durée déterminée ou de missions intérimaires et qui ne remplissent pas les conditions pour toucher l'indemnité de chômage pendant ces interruptions.

D'autre part, la Chambre des Salariés regrette que le taux d'effort ne tienne pas compte du lieu géographique du logement. Or, les loyers peuvent diverger considérablement en fonction de la localisation de l'immeuble. Elle propose de tenir compte de ces différences en prévoyant différents paliers ou zones de loyers.

e) Avis de la Commission nationale pour la protection des données (14 septembre 2018)

Concernant l'alignement des dispositions relatives à l'aide au financement de garanties locatives à celles concernant la subvention de loyer, la Commission nationale pour la protection des données renvoie aux avis émis relatifs à la loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant des dispositions diverses. La CNPD constate cependant que le projet de loi sous examen ne prévoit pas d'échange de données entre le Ministère du Logement et d'autres ministères ou administrations, les risques en matière de protection de la vie privée et des données à caractère per-

sonnel n'apparaissent par conséquent pas aussi élevés que dans la solution retenue en matière de subventions de loyer.

Comme le projet de loi génère un nouveau traitement de données à caractère personnel en vue de la gestion et du suivi administratif des dossiers des demandeurs d'aide au financement d'une garantie locative, la CNPD recommande que les conditions, critères et modalités des traitements des données mis en œuvre par le Ministère du Logement en vue de la gestion et du suivi administratif des dossiers des demandeurs d'aide au financement d'une garantie locative soient précisés dans une mesure législative ou réglementaire.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Intitulé du projet de loi

Le Conseil d'Etat critique que le Gouvernement propose une modification de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil en ajoutant un nouveau chapitre *VIbis* portant sur les « 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 ».

Le Conseil d'Etat est d'avis qu'il faut donc se poser la question de savoir si les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité ne devraient pas figurer dans une loi particulière.

La Commission du Logement partage cette vue.

Au vu des observations du Conseil d'Etat et des oppositions formelles qu'il a formulées au niveau du chapitre II du projet de loi initial, la commission parlementaire décide de scinder le projet de loi en deux parties.¹

L'intitulé serait donc à adapter et devrait se lire comme suit:

« Projet de loi 7258A

portant modification

1^o 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) 2^o de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg »

« Projet de loi 7258B

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 »

La suppression du 3e point de l'ancien intitulé est la conséquence de la suppression du chapitre III du projet de loi 7258 initial.

La version de texte proposée par la Commission parlementaire tient également compte d'une observation d'ordre légistique de la part du CE concernant les numéros de chapitres (en chiffres romains à remplacer par des chiffres arabes).

*

Chapitre 1^{er} – Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Article 1^{er}

La Commission du Logement décide de suivre le Conseil d'Etat concernant la reformulation de la phrase liminaire de l'article 1^{er}. Au vu des nombreuses dispositions – concernant l'aide au financement

¹ Les **propositions d'amendement de la Commission du Logement** figurent **en gras dans le texte**. Les propositions de modification émises par le Conseil d'Etat que la Commission fait siennes sont soulignées.

d'une garantie locative – à insérer dans la loi de 1979, il y a lieu de prévoir une abrogation explicite de l'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, au lieu d'un simple remplacement des dispositions en question.

L'amendement n'a pas appelé d'observation de la part du Conseil d'Etat.

Un deuxième amendement porte sur la phrase introductive de l'article 1^{er}

Les modifications étant à faire suivant la numérotation du texte originel, il y a lieu de prévoir, sous un point 1^o, l'abrogation explicite de l'article 14^{quater}, pour prévoir ensuite, sous un point 2^o, l'insertion dans le chapitre 2^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 des articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 nouveaux, alors que, conformément à l'observation du Conseil d'Etat, ci-après, relative à l'article 4 du projet sous avis, la disposition abrogeant les articles 32 à 36 de la loi précitée du 25 février 1979 trouvera sa place sous un point 3^o.

La phrase liminaire de l'article 1^{er} prendrait la teneur suivante:

« **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:~~ La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:

1^o L'article 14^{quater} est abrogé.

2^o Dans le chapitre 2^{quater} à la suite de l'article 14^{quater} sont insérés les articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante: « (...) ».

3^o Les articles 32 à 36 sont abrogés. ».

Article 1^{er} – Article 14^{quater}-1, paragraphe 1^{er}

Le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, énonce la première condition qu'un ménage doit remplir pour profiter de l'aide accordée par les dispositions du projet de loi sous avis.

Le Conseil d'Etat demande à ce que le terme « ménage » soit omis et remplacé par le terme « personne ». Le terme « ménage » n'étant pas autrement défini, le Conseil d'Etat se doit d'émettre une opposition formelle à l'encontre de l'emploi de celui-ci, pour cause d'insécurité juridique.

La Commission du Logement accepte la proposition du Conseil d'Etat de remplacer le terme « ménage » par le terme « personne » concernant le paragraphe 1^{er} de l'article 14^{quater}-1.

La Commission du Logement note que se pose alors la question de savoir comment le ministre ayant le Logement dans ses attributions contrôlera l'existence éventuelle de ces fonds nécessaires. Le demandeur devra-t-il demander un certificat négatif auprès de chaque établissement de crédit, solution qui n'est guère envisageable en pratique, afin de le soumettre ensemble avec sa demande? Les auteurs du texte ont prévu cette condition pour avoir une possibilité d'agir en cas de doute (p.ex. cas d'une personne fortunée au vu d'un certificat d'imposition transmis au Service des aides au logement lors de l'instruction de la demande).

Le Conseil d'Etat n'a pas émis de remarque relative au second alinéa de cet article. La Commission décide de le garder dans sa version initiale.

L'article 14^{quater}-1 (1) prendrait la teneur suivante:

« **Art. 14^{quater}-1.** (1) Dans les cas où ~~un ménage~~ une personne 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. »

Dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019, le Conseil d'Etat se montre d'accord avec cette modification et lève son opposition formelle.

Article 1^{er} – Art. 14^{quater}-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}

Le point 1^o du paragraphe 2 reste inchangé.

Ad Point 2^o:

Le Conseil d'Etat constate que la condition mentionnée dans le texte ne s'applique qu'au demandeur, alors que la condition prévue par l'article 14^{quater}-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, relative au revenu

mensuel du ménage, s'applique également aux membres du ménage du demandeur. La Haute Corporation estime qu'il y a une incohérence entre le point 2 et l'article 14^{quater}-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2. Le Conseil d'Etat estime qu'il y a lieu de compléter le paragraphe 2, point 2, afin de viser non seulement le demandeur, mais également les membres de son ménage.

La Commission du Logement ne partage pas l'avis du Conseil d'Etat et décide de ne pas le suivre dans son raisonnement. En effet, il se pourrait qu'une personne habite temporairement dans le logement du demandeur (p.ex. suite à un divorce) sans être ni demandeur, ni bénéficiaire de l'aide. Il serait exagéré d'exiger de celui-ci de n'être p.ex. ni copropriétaire ou usufruitier d'un logement pour que le demandeur puisse obtenir l'aide. La Commission parlementaire décide dès lors de maintenir le texte actuel du point 2^o (tout en apportant les modifications d'ordre légistique aux points 1^o et 2^o).

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

- 1^o le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- 2^o 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; »

Dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019, le Conseil d'Etat suit le raisonnement de la commission parlementaire et lève son opposition formelle.

Article 1^{er} – Article 14^{quater}-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3^o

Le Conseil d'Etat relève, tout d'abord, que le terme « ménage » et les termes « membres du ménage » ne sont définis ni dans la loi précitée du 25 février 1979, qu'il s'agit de modifier, ni dans le projet de loi sous examen, ce qui est source d'insécurité juridique. Se pose, selon le Conseil d'Etat, la question de savoir quelles personnes sont à considérer comme faisant partie du ménage. Le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'emploi de ces termes. A ce titre, le Conseil d'Etat renvoie à la loi du 28 juillet 2018 relative au revenu d'inclusion sociale, qui emploie le concept de « communauté domestique », qui est défini et déterminé avec précision à l'article 4 de la loi précitée du 28 juillet 2018 relative au Revis (« Sont présumées former une communauté domestique toutes les personnes qui vivent dans le cadre d'un foyer commun, dont il faut admettre qu'elles disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles (*précisions à prévoir par un RGD, comme pour le Revis*) qu'elles résident ailleurs »). Le Conseil d'Etat serait d'accord avec l'emploi et la définition de ce concept dans le cadre des dispositions à insérer dans la loi précitée du 25 février 1979. Par souci de clarté, le Conseil d'Etat est aussi d'avis qu'il serait préférable de préciser que le demandeur et les membres de la communauté domestique doivent être en séjour légal au Luxembourg. Cette formulation a l'avantage de viser aussi expressément le demandeur.

La Commission du Logement comprend le raisonnement du Conseil d'Etat, mais la commission parlementaire propose de maintenir ici – et par la suite – le terme « ménage ». Elle est en effet d'avis qu'il est préférable de maintenir la notion de « ménage » au lieu d'introduire une toute nouvelle notion comme celle de « communauté domestique » dans la loi de 1979 concernant l'aide au logement. Le terme « ménage » serait ainsi maintenu dans la législation jusqu'à la réforme globale de la loi de 1979, afin de garder une cohérence de terminologie avec les autres aides prévues par la loi. La Commission propose cependant d'insérer une définition de la notion de « ménage » au présent paragraphe 2 – donc dans la base légale –, afin qu'il n'y ait plus d'insécurité juridique sur cette notion.

En effet, la notion de « ménage » est à l'heure actuelle prévue par la plupart des dispositions concernant les aides individuelles au logement (voir p.ex. art. 11 (primes) et art. 14^{quinquies} (subvention de loyer) dans la loi modifiée du 25 février 1979, respectivement dans le règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété).

Dans le cadre de la réforme envisagée de la prédite loi de 1979 concernant l'aide au logement, la terminologie et les définitions actuelles seront revues et, le cas échéant, échangées contre des notions/définitions plus adaptées aux exigences nouvelles. Le législateur est conscient du fait qu'il faudra notamment clarifier certains concepts et préciser des formulations jugées ambiguës afin de d'éviter à l'avenir toute insécurité juridique contraire à la volonté du législateur.

La Commission accepte la proposition du Conseil d'Etat qu'il est préférable de préciser que le demandeur doit également être en séjour légal au Luxembourg (comme les autres membres du ménage).

Le point 3° serait ainsi à libeller comme suit:

« 3° le demandeur et 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; »

Le Conseil d'Etat se voit en mesure de lever son opposition formelle.

Article 1^{er} – Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, points 4° à 7°

Le libellé de ces textes reste inchangé, sauf les adaptations d'ordre légistique proposées par le Conseil d'Etat.

Il convient encore de noter que par « loyer », il y a lieu d'entendre dans le cadre des conditions d'octroi d'une aide au financement d'une garantie locative le loyer sans les charges locatives (comme pour les conditions d'octroi d'une subvention de loyer).

Article 1^{er} – Article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2

Le paragraphe 2, alinéa 2, énonce ensuite que si « l'aide est accordée à plusieurs personnes, l'aide est répartie à parts égales entre celles-ci ». Selon le Conseil d'Etat, cette formulation est erronée. Comme l'aide garantit les dettes résultant du contrat de bail, elle doit être remboursée, en cas de pluralité de locataires, solidairement par ceux-ci à l'Etat dans les conditions prévues par les articles 14quater-3, 14quater-5 et 14quater-6.

Le paragraphe 2, alinéa 2, précise tout d'abord que le terme « demandeur » désigne « la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative ». Le Conseil d'Etat critique que le projet de loi ne définit pas de situation dans laquelle il y aurait une pluralité de demandeurs. S'agit-il du cas où deux personnes signent un contrat de bail en tant que locataires et où elles seraient, dès lors, tenues d'introduire une demande conjointe? Dans l'affirmative, il y a lieu de le préciser dans le projet de loi sous avis. Pour les raisons qui précèdent, le Conseil d'Etat s'oppose formellement à la définition du terme « demandeur », qui est source d'insécurité juridique.

En réponse à cette opposition du Conseil d'Etat, la commission parlementaire propose un amendement relatif à l'article 1^{er}, article 14quater-1, paragraphe 2, alinéa 2.

Tout en maintenant le terme de « ménage » (voir observation plus haut), et dans un souci de répondre au reproche du Conseil d'Etat, il est proposé d'ajouter une définition de la notion de « ménage » – il s'agit de la même définition que celle prévue par l'article 1^{er} du règlement grand-ducal modifié du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer – à la première phrase de l'alinéa 2 du paragraphe 2, qui se lirait désormais comme suit:

« Au sens du présent chapitre, on entend 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;
- ménage: **une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.** ».

De plus, il est proposé de faire des 2e et 3e phrases de l'alinéa 2 du paragraphe 2 un nouvel alinéa 3, qui aurait la teneur suivante:

« Cette demande ~~doit être signée~~ est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation **en tant que locataire** avec le bailleur. Au cas où ~~l'aide est accordée à la demande est signée par~~ plusieurs personnes, l'aide **accordée** est répartie à parts égales entre celles-ci. ».

Il convient d'ajouter « en tant que locataire » dans le texte, car uniquement les personnes signant le contrat de bail à loyer en qualité de « locataire » sont à considérer dans le cadre de l'obtention d'une aide au financement d'une garantie locative. En effet, dans certains cas, le bailleur exige que les parents du ou des locataires doivent également signer le contrat de bail en tant que « garant(s) » pour que les locataires obtiennent le logement locatif en question, bien qu'ils n'aient pas l'intention d'y habiter. Il semble normal et justifié de ne pas considérer les parents dans le cadre de la demande d'aide.

La commission parlementaire considère que la dernière phrase de l'alinéa 3 est maintenant suffisamment claire d'un point de vue juridique. En cas d'octroi de l'aide sous forme de garantie locative, si la demande a été signée p.ex. par 2 personnes, l'aide est répartie à parts égales, donc par moitié,

entre les deux demandeurs de l'aide. En cas d'appel à la garantie par le bailleur et si les avoirs épargnés sur le dépôt conditionné sont insuffisants pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, chacun des 2 bénéficiaires devra alors payer sa part (1/2) du solde restant dû à l'Etat.

Le Conseil d'Etat suit le raisonnement de la commission parlementaire et lève son opposition formelle.

Article 1^{er} – Article 14quater-1, paragraphe 3

Le paragraphe 3, qui énumère quatre situations dans lesquelles l'aide est refusée, est superflu, selon le Conseil d'Etat. Le point 1 ne fait que reprendre la condition négative figurant à l'article 14quater-1, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, tandis que les points 2 à 4 reprennent des évidences, de sorte que le Conseil d'Etat suggère d'énumérer les seules conditions d'accès, figurant aux paragraphes 1^{er} et 2, et de supprimer le paragraphe 3.

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat et décide de supprimer le paragraphe 3.

(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.

Article 1^{er} – Article 14quater-1, paragraphe 4

Le paragraphe 4 devient le paragraphe 3 suite à la suppression de l'ancien paragraphe 3.

«(4) (3) 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. »

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}

Le paragraphe 1^{er} définit le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide au logement. Tel qu'exposé ci-avant, le but est d'harmoniser les définitions de revenu à prendre en considération en matière d'aide sous forme de garantie locative et de subvention de loyer.

Le demandeur doit justifier de revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 14quater-1, paragraphe 2. Cette justification est difficilement réalisable en pratique. Le demandeur ignore la date de la prise de décision et serait obligé d'actualiser constamment son dossier par de nouvelles pièces. Il convient donc, selon le Conseil d'Etat, de remplacer les termes « au moment de la décision » par les termes « au moment de la demande ».

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat concernant l'alinéa 1^{er} du paragraphe 1^{er}.

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

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2

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.

La commission propose d'amender l'article 1^{er}, article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2.

Afin de satisfaire à l'exigence de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution, la Commission du Logement propose d'insérer les critères figurant à l'article 4 du projet de RGD dans le projet de loi. Cependant, il est proposé de maintenir en annexe au RGD le tableau auquel cet article 4 renvoie, afin de garantir une certaine flexibilité p.ex. pour pouvoir, le cas échéant, si nécessaire, modifier rapidement les chiffres du tableau et tenir compte de l'indexation automatique des salaires) tout en prévoyant le montant minimal et le montant maximal des seuils de revenu dans la base légale.

L'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} de l'article 14quater-2 se lirait comme suit:

« Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, **compris entre 350 et 1 500 euros, 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. Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. ».

Dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019, le Conseil d'Etat demande que la formule consacrée en matière d'adaptation du coût de la vie soit employée. Il y a donc lieu de remplacer les termes « 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 » par « au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires ».

Le Conseil d'Etat maintient cependant son opposition formelle formulée dans son avis du 9 octobre 2018, estimant que l'article en question constitue une mesure de lutte contre la pauvreté au sens de l'article 11, paragraphe 5 de la Constitution, laquelle est réservée à une loi formelle. Les conditions dans lesquelles une aide peut être accordée, donc les critères financiers, ainsi que les obligations du demandeur sont à préciser dans le texte du projet de loi. Les critères du seuil de revenu fixés en fonction de la composition du ménage doivent être déterminés dans la loi, et non à travers le renvoi à un tableau annexé à un règlement grand-ducal.

Au cours de la réunion du 16 septembre 2019, les membres de la Commission du Logement proposent d'insérer le tableau des seuils de revenu fixés en fonction de la composition du ménage dans la loi.

Cette proposition de modification est censée répondre à l'argument développé par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019 justifiant le maintien de son opposition formelle. L'aide au financement d'une garantie locative en fonction d'un certain revenu est à considérer comme étant une mesure de lutte contre la pauvreté au sens de l'article 11, paragraphe 5 de la Constitution laquelle est réservée par la Constitution à la loi formelle. Il s'ensuit que les seuils de revenu fixés en fonction de la composition du ménage doivent être déterminés par la loi et non par le biais d'un renvoi à un tableau annexé à un règlement grand-ducal.

Le texte amendé se lit comme suit:

« **Art. 14quater-2. (1) [...]**

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, compris entre 350 et 1 500 euros, 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 cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires, conformément à l'annexe du présent règlement de la présente loi. Un règlement grand-ducal fixe le tableau des seuils de revenu à respecter selon la composition du ménage. »

Dans son 2^e avis complémentaire du 26 novembre 2019, le Conseil d'Etat lève son opposition formelle. La commission parlementaire se prononce en faveur du libellé reproduit ci-dessus.

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 1^{er}, alinéa 3

Cet alinéa reste inchangé par rapport au texte initial.

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 2

Le Conseil d'Etat constate une contradiction entre les points 1 et 5. Sont pris en compte, d'une part, les revenus nets, et d'autre part, les rémunérations brutes au titre des heures supplémentaires. Il y a lieu d'éliminer cette incohérence. En outre, le projet de loi sous avis ne précise pas si, pour le calcul du revenu de la communauté domestique, les rentes d'accident et les indemnités de congé parental sont à prendre en compte dans leur montant brut ou dans leur montant net, sachant qu'aussi bien les rentes d'accident que les indemnités de congé parental sont soumises à l'impôt.

Elle suit la proposition du Conseil d'Etat en précisant que l'indemnité pour congé parental et les rentes d'accident (soumises à l'impôt) sont à prendre en compte dans leur montant net.

Cependant, comme pour le régime de la subvention de loyer, il convient de prendre en compte ici le montant brut des rémunérations allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par ladite disposition, donc le supplément (part majorée) pour heure supplémentaire, qui est exempt de l'impôt

sur le revenu et des charges sociales (contrairement à la part non-majorée de l'heure supplémentaire, pour laquelle les cotisations pour prestations en nature (assurance-maladie et soins de santé) et les cotisations dépendance ne sont pas exonérées).

Le paragraphe 2 se lira comme suit:

« (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° des montants nets de l'indemnité pour congé parental;

3° des rentes alimentaires perçues;

4° des montants nets 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. »

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 3

Ce paragraphe reste inchangé par rapport au texte initial.

Article 1^{er} – Article 14quater-2, paragraphe 4

La Commission du Logement décide de ne pas suivre la proposition d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

Le paragraphe 4 se lit comme suit:

« (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. »

Article 1^{er} – Article 14quater-3

Le projet de loi prévoit un délai maximum de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné pour alimenter ce dernier. Il ne prévoit toutefois aucune sanction au cas où cette alimentation n'aurait pas été effectuée dans le délai de trois ans. Dans un souci d'efficacité du dispositif sous examen, le Conseil d'Etat préconise de prévoir une sanction pour le cas où le délai visé n'aurait pas été respecté.

Au vu de l'objectif de l'aide (et comme l'Etat se porte uniquement garant pour le paiement d'une garantie locative en cas d'un éventuel appel à la garantie par le bailleur) et au vu de la population cible visée, la Commission du Logement est d'avis qu'il n'est pas jugé utile de prévoir ici une sanction.

La Commission du Logement est d'accord pour suivre le Conseil d'Etat dans ses propositions de texte. L'article 14quater-3 prend la teneur suivante:

« **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 l'expiration de 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités. »

Article 1^{er} – Article 14quater-4

Ce texte est resté sans observation particulière de la part du Conseil d'Etat, sauf une adaptation d'ordre légistique.

« **Art. 14quater-4.** Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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. »

Article 1^{er} – Article 14quater-5

A l'alinéa 2, il y a lieu de préciser la forme dans laquelle le bénéficiaire est informé du versement des avoirs sur le dépôt conditionné à l'Etat par voie d'amendement. Cette modification trouve l'assentiment du Conseil d'Etat.

« **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 ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 **par voie postale.** »

Article 1^{er} – Article 14quater-6

A la lecture de la disposition sous examen, le Conseil d'Etat considère qu'il serait préférable de parler de paiement du solde du montant restant dû, au lieu de remboursement.

En ce qui concerne le paragraphe 1^{er}, le Conseil d'Etat suggère de regrouper les alinéas 1^{er} et 2 sous un seul alinéa, en tenant compte de l'observation précédente, pour écrire, à titre d'exemple: « (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné. »

Le paragraphe 2 précise que les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises aux bénéficiaires concernés. Le Conseil d'Etat renvoie à son observation relative à l'article 14quater-5, concernant la forme de la correspondance avec le bénéficiaire.

Le paragraphe 3 prévoit que le bénéficiaire de l'aide au financement de la garantie locative ayant profité d'une dispense totale ou partielle de remboursement ne peut plus se voir accorder une nouvelle aide. Le Conseil d'Etat estime que cette exclusion est difficilement concevable avec l'objectif du projet de loi sous avis, qui consiste à soutenir les ménages à revenu modeste.

La Commission du Logement ne partage pas cette vue. Pour des raisons d'équité et pour éviter des tentatives d'abus, elle propose de maintenir la phrase et de la compléter.

La Commission du Logement fait siennes les propositions de texte du Conseil d'Etat. Dans le respect du parallélisme des formes, il est proposé de préciser que la transmission des décisions ministérielles se fera par voie postale (cf. article 14quater-5.).

L'article 14quater-6 prend la teneur suivante:

« **Art. 14quater-6.** (1) Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide pré suppose 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 de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire doit restituer le montant du solde restant dû de l'aide versée par l'Etat au bailleur paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises **par voie postale** aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 **pas plus** être accordée à ce bénéficiaire **pour un autre logement que s'il rembourse le montant dispensé de la première aide**.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.»

Article 2 initial

Suite à la scission du projet de loi en deux, les commentaires relatifs aux articles 3 à 5 (chapitres III et IV du projet de loi initial) s'insèrent à la suite de l'amendement 12.

Au vu des observations du Conseil d'Etat et des oppositions formelles que la Haute Corporation a formulées au niveau du Chapitre II du projet de loi initial, la Commission du Logement décide de scinder le projet 7258 en deux parties. L'intitulé proposé du projet de loi 7258B ne donne pas lieu à observation de la part du Conseil d'Etat.

L'intitulé du projet de loi 7258B se lira comme suit:

« Projet de loi 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 »

***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***

Article 1^{er} du projet de loi 7258B

L'article 1^{er} reprend le libellé de l'article 28bis initialement prévu par l'article 2 du projet de loi 7258.

Etant donné que les dispositions légales concernant les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité sont prévus par un nouveau projet de loi, les propositions de reformulation des points 1^o et 2^o de l'article 28bis ancien deviennent superfétatoires.

La Commission du Logement décide de faire siennes toutes les modifications d'ordre légistique, sauf celles qui sont énumérées de manière explicite. Dans un souci de parallélisme des formes, il est proposé d'apporter les modifications similaires à tous les endroits du texte où elles s'imposent.

Le Conseil d'Etat propose de reformuler la phrase liminaire comme suit: « Pour l'application du présent chapitre, on entend par: (...) ».

Vu que le projet de loi, dans sa version amendée, ne comporte plus de chapitres, la commission parlementaire propose d'adapter le libellé qui se lirait comme suit: « Pour l'application de la présente loi, on entend par: (...) ».

Les modifications d'ordre légistique sont reprises à l'endroit des différents articles.

L'article 2 du projet de loi 7258 initial est amendé.

Le Conseil d'Etat note que la surface est définie par rapport à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable.

Il rappelle dans ce contexte que le juge administratif considère que, même si aucune disposition constitutionnelle ou légale n'interdit d'intégrer dans un acte législatif ou réglementaire une référence à de telles normes, le défaut de publication officielle de celles-ci, conformément à l'article 112 de la Constitution, a pour effet que les personnes qui sont visées par la disposition de l'acte national comportant cette référence, ne sauraient se voir imposer une obligation d'appliquer les normes en question

sur le territoire luxembourgeois.² Une condamnation pénale, comme prévue à l'article 28septies, en cas de non-respect d'une telle norme n'est pas concevable au regard des exigences du principe de la légalité des incriminations au sens de l'article 14 de la Constitution, qui exige que les dispositions fixant les éléments constitutifs d'une infraction soient portés à connaissance du public. En outre, il s'agit d'une norme technique qui « vit » et qui est susceptible d'évoluer et d'être modifiée.

La Commission du Logement propose de retenir dans le texte de loi la définition de la « surface habitable nette » prévue par le Règlement-type sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (dans la version initiale du projet de loi), qui sert de modèle aux communes dans le cadre de l'élaboration de la confection de leur règlement sur les bâtisses. Cette définition est considérée comme la meilleure solution de compromis, afin d'éviter le risque de devoir évincer de leurs logements certains occupants après l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions en la matière.

Le Conseil d'Etat constate que la loi en projet introduit, dans la loi précitée du 21 septembre 2006, les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire ».

Il note que les trois termes ont une signification bien précise dans cette loi. Le Conseil d'Etat s'oppose formellement, pour insécurité juridique, à l'emploi et à la définition de ce terme dans le projet de loi 7258.

La même critique vaut pour le terme « exploitant » et « gérant ». Le Conseil d'Etat est d'avis que l'utilisation de ces termes n'a pas sa place dans la loi précitée du 21 septembre 2006. Le Conseil d'Etat met en garde devant l'insécurité juridique qui pourrait naître de l'emploi de ces termes et s'oppose formellement à leur insertion dans la loi du 21 septembre 2006.

Le Conseil d'Etat pourrait se montrer d'accord avec le terme « bailleur ».

La Commission du Logement considère 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.

La Commission parlementaire a une préférence pour les termes « occupant », « exploitant » et « propriétaire », dont l'utilisation n'a – à sa connaissance – posé aucun problème jusqu'à ce jour, d'autant plus que par la scission du projet de loi initial et l'intégration des dispositions relatives à la salubrité dans une loi à part, le risque d'insécurité juridique dans le contexte d'une modification de la loi précitée du 21 septembre 2006 n'est plus donné. Par conséquent, elle souhaite maintenir la terminologie du texte en projet, tout en faisant siennes certaines modifications d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

L'article 1^{er} amendé prend la teneur suivante:

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

« Art. *28bis*.

« Art. 1^{er}. Pour l'application de la présente loi, on entend par du présent chapitre, il y a lieu d'entendre par:

1^o « 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^o « 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;

² Voir en ce sens l'avis du Conseil d'Etat du 10 juillet 2018 relatif au projet de règlement grand-ducal déterminant les caractéristiques techniques du câblage adapté au haut débit visé au point 9 de l'article 2 de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communications électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (n° CE 52.960).

3° « surface »: la surface calculée conformément à la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable; brute, déduction faite de l'emprise des murs, cloisons, gaines, escaliers et espaces d'une hauteur libre sous plafond inférieure à 1 mètre; les espaces d'une hauteur libre sous plafond comprise entre 1 et 2 mètres ne sont prises en compte qu'à 50% pour cent;

4° « occupant »: la personne physique résidant dans un logement ou dans une chambre;

5° « exploitant »: la personne physique ou morale qui est gérante du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation;

6° « propriétaire »: la personne physique ou morale qui a la pleine propriété du logement respectivement de la chambre donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation. »

Dans son avis du 2 juillet 2019, le Conseil d'Etat lève ses oppositions formelles, au vu de la décision de scinder le projet de loi initial en deux et de fixer les dispositions relatives à la salubrité dans une loi à part.

Article 2 du projet de loi 7258B

L'article 2 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'article 28ter ayant figuré à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.

Au paragraphe 1^{er}, Le Conseil d'Etat propose d'employer le terme « exigences » au lieu de « exigences minimales ».

La commission parlementaire est d'accord avec cette proposition.

Pour les raisons énoncées à l'article 28bis, le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « occupant ».

La Commission du Logement tient encore à noter que, depuis 1979, le terme « occupant » respectivement « exploitant-gérant » est utilisé par les dispositions légales (et réglementaires) sur les critères de salubrité. Le terme « occupant » est également utilisé par le Règlement-type sur les bâtisses (voir l'article 63), comme d'ailleurs par le récent projet de loi n°7326 relatif à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement, lequel propose de définir l'occupant comme une « personne qui occupe un logement et qui l'habite effectivement en vertu d'un bail ou d'un autre droit de jouissance ». Elle renvoie à ses observations sous l'article 28bis devenant l'article 1^{er} du projet de loi 7258B.

Au paragraphe 2, le Conseil d'Etat recommande d'écrire qu'« Un règlement grand-ducal précise le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1^{er} », étant donné que le paragraphe 1^{er} offre, aux yeux du Conseil d'Etat, un cadre suffisant répondant aux critères de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution.

La Commission est d'accord avec cette modification.

« ~~Art. 28ter.~~ **Art. 2.** (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 précise fixe le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1^{er}. »

Article 3 du projet de loi 7258B

L'article 3 reprend le libellé de l'article 28quater ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial.

Cet article contient une nouvelle fois le terme « exploitant ». Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28*bis* ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ».

La Commission du Logement renvoie à ses explications ci-dessus et souhaite maintenir le texte.

L'article 28*quater* devient le nouvel article 3, qui se lit comme suit :

« ~~Art. 28*quater*.~~ **Art. 3.** Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux. »

Suite à la décision de scinder le projet en deux et de fixer les dispositions relatives à la salubrité dans une loi à part, le Conseil d'Etat lève son opposition formelle.

Article 4 du projet de loi 7258B

L'article 28*quinquies* ayant figuré à l'article 2 du projet de loi initial devient l'article 4 du projet de loi 7258B.

L'article sous revue investit le bourgmestre de la « compétence du contrôle desdits logements et chambres ». Selon le Conseil d'Etat, la compétence de contrôle attribuée au bourgmestre se heurte à l'inviolabilité du domicile garantie par l'article 15 de la Constitution et par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, signée à Rome, le 4 novembre 1950 et approuvée par la loi du 29 août 1953.

Le Conseil d'Etat précise que si le législateur estime qu'il existe des cas dans lesquels le bourgmestre doit être habilité à accéder à un logement ou à une chambre sans l'accord des occupants, le cas échéant par la force, il devra, dans le cadre de la loi, énoncer ces cas avec précision et régler de manière précise les formes d'une telle visite domiciliaire.

Le Conseil d'Etat renvoie à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28*bis* ci-avant et s'oppose formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant » ainsi qu'à l'emploi du terme « occupant ». Il estime, par ailleurs, qu'il est préférable que le bourgmestre informe aussi bien le bailleur que le locataire du contrôle prévu.

Suite à la proposition du Conseil d'Etat, la commission parlementaire propose d'amender le libellé initial comme suit: « le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres ».

La Commission du Logement accorde une suite aux observations du Conseil d'Etat et propose de modifier le libellé de l'alinéa 1^{er} de l'article 4 comme suit:

« **Art. 4. 28*quinquies*.** Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler ~~a la compétence du contrôle desdits~~ lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2 ~~28*ter*~~, paragraphe 1^{er}. ».

La commission parlementaire est d'accord avec le Gouvernement pour estimer qu'une visite domiciliaire pourrait, par exemple, se justifier dans les cas suivants: le stockage de matériaux dangereux dans le logement ou la chambre, des installations sanitaires bouchonnées, obstruction de l'accès à une deuxième sortie d'évacuation, boiler au gaz ou poêle avec chauffage à bois défectueux (voir aussi les exemples cités dans le commentaire de l'article 28*quinquies* du projet de loi initial), et certainement en cas de risque/danger réel pour la santé ou la sécurité des occupants concernés.

En tenant compte des propositions d'ordre légistique du Conseil d'Etat, la Commission propose d'ajouter, à la suite de l'alinéa 1^{er} de l'article 4, un alinéa 2 libellé comme suit:

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

La Commission propose de faire de la deuxième phrase de l'alinéa 1^{er} de l'ancien article 28quinquies un nouvel alinéa 3 de l'article 4, à libeller comme suit:

« Le bourgmestre **ou celui qui le remplace** peut se faire assister par des agents de la Direction de la santé pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1^{er}, alinéa 1, point 1^o, ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1^{er}. »

Le Conseil d'Etat lève ses oppositions formelles.

L'amendement 11 a pour objet l'insertion d'un article 4 nouveau.

Le texte du projet de loi initial prévoyait d'informer l'exploitant respectivement le propriétaire du logement ou de la chambre au moins 8 jours avant le jour du contrôle. Or, dans bien des cas, le contrôle pourrait se faire plus rapidement. Il est dès lors proposé de prévoir uniquement un délai minimal d'un jour – au lieu de 8 jours – pour informer l'exploitant respectivement le propriétaire sur ledit contrôle.

Dans le cas de la Ville de Luxembourg, l'exploitant est informé d'un contrôle ordonné par le bourgmestre d'une manière générale au moins 8 jours à l'avance. Ainsi, l'exploitant et/ou l'occupant concerné peut s'organiser pour être présent lors du contrôle. En principe, l'exploitant informe alors les occupants concernés du contrôle prévu. Dans beaucoup de cas, le bourgmestre ne connaît, en effet, pas le nom des occupants des logements respectivement des chambres à contrôler (surtout dans les grandes villes du pays).

Afin d'éviter toute équivoque, le Conseil d'Etat suggère, par ailleurs, de remplacer le terme impropre « procès-verbal », par celui, plus approprié, de « rapport ». La commission parlementaire fait sienne cette proposition.

A l'heure actuelle, après un contrôle, un rapport sur le contrôle en question est dressé et transmis au Collège des bourgmestre et échevins (comme c'est p.ex. le cas de la Ville de Luxembourg) pour décider sur les suites à réserver au cas concret. Un courrier avec des informations/conclusions sur ledit contrôle est alors envoyé à l'exploitant respectivement au propriétaire (le cas échéant, si chambre à café, à la brasserie concernée).

Il est jugé utile de prévoir dans le texte les données minimales que devra contenir un tel rapport, et qu'une copie de ce rapport est à remettre à l'exploitant respectivement au propriétaire.

En tenant compte des propositions d'ordre légistique du Conseil d'Etat, la Commission propose de libeller l'alinéa 4 (ancien alinéa 2 de l'article 28quinquies) comme suit:

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

Article 5 du projet de loi 7258B

L'article 5 nouveau du projet de loi 7258B reprend les dispositions de l'art. 28sexies figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.

Le Conseil d'Etat s'oppose à nouveau formellement, pour cause d'insécurité juridique, à l'emploi du terme « exploitant ». La Commission du Logement renvoie, à ce sujet, à ses considérations formulées à l'endroit de l'article 28bis devenant l'article 2 du projet de loi 7258B.

Le Conseil d'Etat estime que l'arrêté du bourgmestre et les mesures de fermeture, de relogement et autres, devraient viser la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 28ter devenant l'article 3 du projet de loi 7258B.

« ~~Art. 28sexies.~~ **Art. 5.** Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou respectivement à l'exploitant la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article **28ter 2** de se conformer aux prescriptions de l'article **28ter 2** dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article **28ter 2**.

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^{er} devra être pris en charge par le propriétaire ou l'exploitant pour une durée maximale de 3 mois. »

Suite à la scission du projet de loi en deux, le Conseil d'Etat lève son opposition formelle.

Article 6 du projet de loi 7258B

Il est proposé d'insérer entre l'article 28^{sexies} (nouvel article 5) et l'article 28^{septies} (devenant le nouvel article 7) un nouvel article 6 relatif à la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 nouveau est libellé comme suit:

« **Art. 6. L'exploitant ou respectivement le propriétaire 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 sont à contresigner par les occupants respectifs. »

Dans son avis sur l'article 18 du projet de règlement grand-ducal déterminant les critères de salubrité, le Conseil d'Etat avait sanctionné – en se référant à l'article 95 de la Constitution – que le projet de loi ne prévoit pas la tenue d'un registre des occupants.

L'article 6 tel que proposé entend répondre à cette critique du Conseil d'Etat.

Selon le Conseil d'Etat, le règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données s'applique ici.

Dans son avis du 2 juillet 2019, le Conseil d'Etat se demande s'il n'y a pas lieu de prévoir une sanction au cas où l'obligation de tenir un registre n'est pas respectée.

Lors de sa réunion du 16 septembre 2019, la Commission du Logement décide de ne pas prévoir une sanction en cas d'inobservation de l'obligation de tenir à jour un registre des occupants.

La commission parlementaire décide de maintenir au pluriel le substantif « nom » et, en ce faisant, de ne pas tenir compte de la proposition y afférente du Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat propose de même de remplacer **2° le numéro d'identification national; par « le numéro de la pièce d'identité »** afin de s'aligner sur les conditions applicables en hôtellerie, mais également pour permettre une identification des personnes qui ne disposent pas d'un numéro d'identification national.

Lors de sa réunion du 16 septembre 2019, la Commission du Logement fait sienne la proposition du Conseil d'Etat.

Article 7 du projet de loi 7258B

L'article 7 du projet de loi 7258B reprend le libellé de l'art. 28^{septies} figurant à l'article 2 du projet de loi 7258 initial.

Le Conseil d'Etat demande à ce que le renvoi au règlement d'exécution soit omis, étant donné qu'en vertu de deux arrêts de la Cour constitutionnelle du 2 mars 2018³, les éléments constitutifs de l'infraction doivent, en vertu de l'article 14 de la Constitution, figurer dans la loi.

La commission parlementaire est d'accord avec le Conseil d'Etat et décide de libeller l'article comme suit:

Art. 28^{septies}. Art. 7. Les infractions aux dispositions des articles 28^{ter} 2 et 28^{quater} 3 et de leur règlement d'exécution sont punies d'une amende de 251 euros à 125.000 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement. ».

³ Arrêts n^{os} 134/18 et 135/18 du 2 mars 2018 de la Cour constitutionnelle (Mém. A n^{os} 198 et 199 du 20 mars 2018).

Article 8 du projet de loi 7258B

Le législateur propose de prévoir une période transitoire de deux ans suite à l'abrogation des articles 32 à 36 de la loi de 1979 concernant les dispositions sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

Concernant les dispositions transitoires, le Conseil d'Etat a proposé d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La Commission du Logement, tout en suivant le Conseil d'Etat dans sa proposition de texte relative aux dispositions transitoires, est cependant d'avis qu'il est préférable, notamment pour plus de transparence, d'insérer le paragraphe (2) de l'article 69-2 proposé – qui concerne la disposition transitoire relative aux dispositions légales sur les critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité – à la fin du projet de loi 7258B, avant l'article concernant la mise en vigueur.

Par voie d'amendement, la commission propose d'insérer à la suite de l'article 7 un article 8 nouveau libellé comme suit:

« **Art. 8.** ~~Par dérogation aux articles 28bis à 28septies de la présente loi 1^{er} à 7 de 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, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la loi du XXX 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, pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la loi du XXX 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.~~ »

Le Conseil d'Etat n'émet pas d'observation sur cet amendement.

Article 3 initial

La disposition vise à compléter l'article 4 de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg par un nouvel alinéa.

D'après le Conseil d'Etat, il faudra préciser que les exigences minimales concernent la surface, la ventilation et la santé en général, mais que des exigences maximales doivent être prévues pour l'humidité et la nocivité des murs et de l'air. Des exigences minimales pour l'humidité et la nocivité ne donnent pas de sens.

Le chapitre III initial comporte l'article 3.

La Commission du Logement prend acte du fait que le Gouvernement a l'intention de proposer, par voie d'amendements, l'insertion au projet de loi 7403 portant création de l'Office national de l'accueil (ONA) de dispositions analogues à celles prévues par le chapitre III du projet de loi 7258 initial.

Elle propose dès lors de supprimer ledit chapitre III, ce qui rendrait superflu le 3e point de l'intitulé du projet de loi 7258.

Le Conseil d'Etat n'a pas émis d'observation sur cet amendement.

**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 1er.»

Article 4 initial

Cet article est initialement resté sans observation de la part du Conseil d'Etat, à l'exception d'observations d'ordre légistique.

Faisant suite à la suggestion du Conseil d'Etat, la disposition est insérée dans le projet de loi 7258A, à l'endroit de l'article 1^{er} *in fine*, sous un point 3°.

En conséquence, l'article 4 du projet de loi 7258 est supprimé à cet endroit.

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

Article 5 initial

L'article 5 du projet de loi 7258 devient l'article 4 du projet de loi 7258A.

L'article sous examen contient des dispositions transitoires, lesquelles, selon le Conseil d'Etat, auraient mieux leur place dans le corps de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. La Haute Corporation suggère d'insérer un nouvel article 69-2 dans la loi précitée du 25 février 1979. Dans son avis du 2 juillet 2019, le Conseil d'Etat, propose également de restructurer le texte du projet de loi 7258A.

La commission parlementaire se rallie à cette vue concernant la disposition transitoire relative aux articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 de la loi de 1979. L'article 5 du projet de loi initial, devenant l'article 2, trouvera sa place au projet de loi 7258A.

Art. 5-3-2 4. (1) Par dérogation à l'article 1^{er}, l'article 14^{quater} 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. »

Après l'article 69-1 de la présente loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il est inséré un article 69-2 nouveau qui prend la teneur suivante:

« **Art. 69-2. (1)** Par dérogation aux articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 de la présente loi, l'article 14^{quater} 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 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. »

Article 6 initial

Cet article 6 ancien devient l'article 5 du projet de loi 7258A et l'article 9 du projet de loi 7258B.

Pour le projet loi 7258A, le texte est à libeller comme suit:

« **Art. 6 5.** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Pour le projet loi 7258B, le texte est à libeller comme suit:

« **Art. 9. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.** ».

Dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019, le Conseil d'Etat a émis un certain nombre d'observations d'ordre légistique que la commission décide de suivre.

*

VII. TEXTES PROPOSES PAR LA COMMISSION

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement propose à la Chambre des Députés de voter les projets de loi dans la teneur qui suit:

*

7258A

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Art. 1^{er}. L'article 14^{quater} de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est abrogé.

Art. 2. A la suite de l'article 14^{quater} de la même loi sont insérés les articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante:

« **Art. 14^{quater}-1 (1)** Dans les cas où une personne 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° le demandeur et 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.

Au sens du présent chapitre, on entend par:

- 1° « demandeur »: la ou les personnes physiques qui introduisent une demande en obtention d'une aide au financement d'une garantie locative;
- 2° « ménage »: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter dans un logement locatif privé, y compris le demandeur.

Cette demande est à signer par toutes les personnes concluant le contrat de bail à usage d'habitation en tant que locataire avec le bailleur. Au cas où la demande est signée par plusieurs personnes, l'aide accordée est répartie à parts égales entre celles-ci.

(3) 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. 14quater-2 (1) L'aide peut uniquement être accordée si le demandeur peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la demande prévue à l'article 14quater-1, paragraphe 2.

Le revenu mensuel du ménage doit être inférieur ou égal au seuil de revenu fixé suivant la composition du ménage, compris entre 350 et 1 500 euros, ramené à la valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948 et adapté suivant les modalités applicables aux traitements et pensions des fonctionnaires de l'Etat, conformément à l'annexe de la présente loi.

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° des montants nets de l'indemnité pour congé parental;
- 3° des rentes alimentaires perçues;
- 4° des montants nets 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 l'expiration de 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 14^{quater}-4. Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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. 14^{quater}-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 ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale 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 ayant le Logement dans ses attributions 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 par voie postale.

Art. 14^{quater}-6. (1) En cas de versement préalable du montant total ou partiel de l'aide au bailleur et en cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour rembourser le montant de l'aide versée par l'Etat, le bénéficiaire paie à l'Etat, totalement ou partiellement, le solde du montant restant dû après mise en compte des avoirs sur le dépôt conditionné.

(2) Les décisions concernant le remboursement total ou partiel de l'aide sont prises par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Elles sont transmises par voie postale aux bénéficiaires concernés.

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 être accordée à ce bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci rembourse le montant dispensé de la première aide.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions 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 ayant le Logement dans ses attributions entraîne de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide. »

Art. 3. Les articles 32 à 36 de la même loi sont abrogés.

Art. 4. Après l'article 69-1 de la même loi, il est inséré un article 69-2 nouveau qui prend la teneur suivante:

« Art. 69-2. Par dérogation aux articles 14^{quater}-1 à 14^{quater}-6, de la présente loi, l'article 14^{quater} 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.».

Art. 5. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

ANNEXE:

Tableau des seuils de revenu

Type de ménage	Seuils de revenu
	(en euros au nombre indice 100)
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.

*

7258B

PROJET DE LOI

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

Art. 1^{er}. Pour l'application de la présente loi, on entend par:

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

Art. 2. (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 relatives à la surface, l'humidité, la ventilation, la nocivité des murs et de l'air et la santé en général des personnes logées dans un logement ou dans une chambre;
- 2° à des critères de sécurité, comprenant les exigences relatives à l'accès, la stabilité, l'électricité, le chauffage, le gaz et la prévention incendie d'un logement ou d'une chambre;

3° à des critères d'habitabilité, comprenant les exigences relatives à la hauteur des pièces d'un logement ou d'une chambre ainsi que les exigences relatives aux équipements élémentaires dont doit disposer un logement ou une chambre.

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

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

Art. 3. Tout propriétaire ou exploitant qui donne en location ou met à disposition une ou plusieurs chambres est tenu de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux.

Art. 4. Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la Police grand-ducale, le bourgmestre est compétent pour contrôler lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article 2, paragraphe 1^{er}.

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

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

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

Art. 5. Le bourgmestre peut, par arrêté, soit ordonner au propriétaire ou à la personne, physique ou morale, responsable du non-respect des prescriptions de l'article 2 de se conformer aux prescriptions de l'article 2 dans un délai qu'il détermine, soit ordonner la fermeture d'un logement ou d'une chambre ne correspondant pas aux critères fixés en vertu de l'article 2.

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

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

Art. 6. L'exploitant ou le propriétaire tient à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant:

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

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

Art. 7. Les infractions aux dispositions des articles 2 et 3 sont punies d'une amende de 251 à 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement.

Art. 8. Par dérogation aux articles 1^{er} à 7 de la présente loi, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 9. La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Luxembourg, le 5 décembre 2019

La Présidente-Rapporteuse,
Semiray AHMEDOVA

7258B

Bulletin de Vote (Vote Public)

Date: 10/12/2019 20:16:15	Président: M. Etgen Fernand
Scrutin: 15	Secrétaire A: M. Frieseisen Claude
Vote: PL 7258 Critères des logem. en location	Secrétaire B: Mme Barra Isabelle
Description: Projet de loi 7258B	

	Oui	Abst	Non	Total
Présents:	49	0	0	49
Procuration:	11	0	0	11
Total:	60	0	0	60

Nom du député	Vote	(Procuration)	Nom du député	Vote	(Procuration)
CSV					
Mme Adehm Diane	Oui		Mme Arendt Nancy	Oui	(Mme Hetto-Gaasch Françoise)
M. Eicher Emile	Oui		M. Eischen Félix	Oui	
M. Galles Paul	Oui	(Mme Adehm Diane)	M. Gloden Léon	Oui	
M. Halsdorf Jean-Marie	Oui		Mme Hansen Martine	Oui	
Mme Hetto-Gaasch Françoise	Oui		M. Kaes Aly	Oui	
M. Lies Marc	Oui		M. Mischo Georges	Oui	
Mme Modert Octavie	Oui		M. Mosar Laurent	Oui	
Mme Reding Viviane	Oui	(M. Mosar Laurent)	M. Roth Gilles	Oui	
M. Schank Marco	Oui		M. Spautz Marc	Oui	
M. Wilmes Serge	Oui	(M. Schank Marco)	M. Wiseler Claude	Oui	
M. Wolter Michel	Oui	(Mme Hansen Martine)			

déi gréng					
Mme Ahmedova Semiray	Oui		M. Back Carlo	Oui	
M. Benoy François	Oui	(Mme Lorsché Josée)	Mme Bernard Djuna	Oui	
Mme Empain Stéphanie	Oui		Mme Gary Chantal	Oui	
M. Hansen- Marc	Oui		Mme Lorsché Josée	Oui	
M. Margue Charles	Oui				

DP					
M. Arendt Guy	Oui		M. Bauler André	Oui	
M. Baum Gilles	Oui		Mme Beissel Simone	Oui	
M. Berger Eugène	Oui		M. Colabianchi Frank	Oui	
Mme Elvinger Joëlle	Oui		M. Etgen Fernand	Oui	
M. Graas Gusty	Oui		M. Hahn Max	Oui	
Mme Hartmann Carole	Oui		Mme Polfer Lydie	Oui	(M. Hahn Max)

déi Lénk					
M. Baum Marc	Oui		M. Wagner David	Oui	

LSAP					
M. Biancalana Dan	Oui		M. Bodry Alex	Oui	(M. Engel Georges)
Mme Burton Tess	Oui	(M. Cruchten Yves)	Mme Closener Francine	Oui	
M. Cruchten Yves	Oui		M. Di Bartolomeo Mars	Oui	
M. Engel Georges	Oui		M. Fayot Franz	Oui	
M. Haagen Claude	Oui		Mme Mutsch Lydia	Oui	

groupe technique					
M. Clement Sven-Piraten	Oui	(M. Goergen Marc-Piraten)	M. Engelen Jeff-ADR	Oui	
M. Gibéryen Gast-ADR	Oui	(M. Kartheiser Fernand-ADR)	M. Goergen Marc-Piraten	Oui	
M. Kartheiser Fernand-ADR	Oui		M. Reding Roy-ADR	Oui	

Le Président:



Le Secrétaire général:



7258B/06

N° 7258B⁶**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**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**

* * *

DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(10.12.2019)

Par dépêche du 10 décembre 2019, le président de la Chambre des députés a proposé au Conseil d'Etat de redresser des erreurs matérielles qui se seraient glissées dans l'article 8 du texte coordonné du projet de loi sous rubrique.

D'après cette lettre, il y aurait lieu de remplacer les termes « de la loi du XXX portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement » par les termes « de la présente loi », et ceci à deux reprises.

Selon la lettre précitée, ces erreurs matérielles seraient survenues dans le texte coordonné suite à une observation d'ordre légistique formulée par le Conseil d'Etat dans son avis complémentaire du 2 juillet 2019.

Or, l'observation d'ordre légistique visée ci-avant se rapportait au seul remplacement des termes « de 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 » par les termes « de la présente loi » et non pas au remplacement des termes « de la loi du XXX portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement » par ces mêmes termes.

Aux yeux du Conseil d'Etat, ces redressements sont à qualifier comme amendements à la loi en projet, amendements qui ne font pas l'objet d'observation de la part du Conseil d'Etat.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 18 votants, le 10 décembre 2019.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Agy DURDU

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7258A/06, 7258B/05

N° 7258A⁶N° 7258B⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979
concernant l'aide au logement

PROJET DE LOI

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

* * *

DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT

(10.12.2019)

Madame le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser la présente pour vous informer que la Commission du Logement propose de corriger une erreur matérielle survenue dans le texte coordonné suite à l'avis du Conseil d'Etat du 2 juillet 2019.

Dans ses remarques d'ordre légistique, le Conseil d'Etat avait estimé qu'« il convient de remplacer à l'article 8 nouveau du projet de loi n° 7258B les termes « de 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 » par les termes « de la présente loi ». ». La commission parlementaire a suivi le Conseil d'Etat, sauf qu'elle a appliqué le même principe au texte entier de l'article 8 nouveau pour lui donner le libellé suivant :

« **Art. 8.** Par dérogation aux articles 1^{er} à 7 de la présente loi, les articles 32 à 36 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement restent applicables aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur de la présente loi pour une période transitoire qui expire deux ans après l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Les parties de texte soulignées se réfèrent en effet à la future loi du xx.yy.zzzz 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 (projet 7258B né de la scission en deux du projet de loi 7258 initial). Les remplacer par « par la présente loi » tient donc compte de la remarque d'ordre légistique du Conseil d'Etat.

Etant donné que les discussions ainsi que le vote des deux projets de loi sous rubrique sont prévus pendant la séance publique de ce jour, je vous saurais gré de bien vouloir me communiquer votre réponse dans les meilleurs délais en vue de l'évacuation desdits projets de loi.

*

Copie de la présente est adressée pour information à Monsieur Xavier Bettel, Premier Ministre, Ministre d'État, à Monsieur Marc Hansen, Ministre aux Relations avec le Parlement et à Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement.

Veillez agréer, Madame le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Fernand ETGEN

7258B/07

N° 7258B⁷

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI

**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**

* * *

**DISPENSE DU SECOND VOTE CONSTITUTIONNEL
PAR LE CONSEIL D'ETAT**

(20.12.2019)

Le Conseil d'État,

appelé par dépêche du Président de la Chambre des députés du 10 décembre 2019 à délibérer sur la question de dispense du second vote constitutionnel du

PROJET DE LOI

**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**

qui a été adopté par la Chambre des députés dans sa séance du 10 décembre 2019 et dispensé du second vote constitutionnel ;

Vu ledit projet de loi et les avis émis par le Conseil d'État en ses séances des 2 juillet, 9 octobre et 10 décembre 2019 ;

se déclare d'accord

avec la Chambre des députés pour dispenser le projet de loi en question du second vote prévu par l'article 59 de la Constitution.

Ainsi décidé en séance publique à l'unanimité des 18 votants, le 20 décembre 2019.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente du Conseil d'État,
Agy DURDU

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

04



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 05 décembre 2019

Ordre du jour :

1. Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 17 octobre, du 7 novembre et du 14 novembre 2019
2. 7258A Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova
- 7258B Projet de loi 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
- Rapportrice : Madame Semiray Ahmedova
- Discussion et adoption des projets de rapport 7258A et 7258B
3. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Yves Cruchten, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. David Wagner

M. Marc Goergen, observateur délégué

M. Henri Kox, Ministre du Logement
M. Mike Mathias, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Yves Cruchten, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission

*

1. **Adoption des projets de procès-verbal des réunions du 17 octobre, du 7 novembre et du 14 novembre 2019**

Les projets de procès-verbal sont approuvés sans modification.

2. 7258A Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

7258B Projet de loi 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

Les projets de rapport sont adoptés à l'unanimité des membres présents, avec des modifications d'ordre rédactionnel.

La commission parlementaire se prononce en faveur du modèle 1 pour la discussion conjointe des deux textes. Le débat en séance publique est prévu pour mardi, le 10 décembre 2019.

Les projets de règlement grand-ducal seront communiqués à la Chambre des Députés dans les meilleurs délais et transmis aux membres de la commission en vue du débat en séance publique prévu pour mardi prochain.

M. le Ministre revient à l'avis complémentaire du Conseil d'Etat du 26 novembre 2019 relatif au 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.

Un amendement tend à modifier l'article 3, paragraphe 2, du projet de règlement grand-ducal sous examen et vise à remplacer les termes « 4 personnes » par les termes « deux personnes majeures ». Le Conseil d'État, tout en comprenant la démarche des auteurs, donne à considérer que différentes situations peuvent se présenter, où les enfants devenus majeurs continuent à habiter auprès de leurs parents, ou en cas de séparation des parents, des enfants majeurs rendent visite à l'un de leur parent qui s'est remis en couple avec une autre personne. Le texte indique « occupée » de sorte que même ces situations temporaires risquent d'être visées et les personnes concernées risquent de violer, du moins temporairement, cette disposition.

Le Conseil d'État s'est demandé si la condition légale reprise à l'article 2, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, du projet de loi n° 7258B 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, à savoir que la surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m² par occupant, ne constitue pas un critère suffisant pour éviter les situations de suroccupation regrettables. Il avait dès lors proposé de supprimer l'article 3, paragraphe 2, du projet de règlement grand-ducal sous examen. M. le Ministre informe qu'il préfère la version telle qu'amendée qui se lit comme suit :

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

3. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point de l'ordre du jour.

* * *

Luxembourg, le 05 décembre 2019

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

7258B

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

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

Notre Conseil d'État entendu ;

De l'assentiment de la Chambre des Députés ;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 10 décembre 2019 et celle du Conseil d'État du 20 décembre 2019 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote ;

Avons ordonné et ordonnons :

Art. 1^{er}.

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

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

Art. 2.

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

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

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

Art. 3.

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

Art. 4.

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

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

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

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

Art. 5.

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

En cas de décision de fermeture, il appartient à l'exploitant, ou à défaut, au propriétaire, de pourvoir au relogement des occupants. À défaut, le bourgmestre y pourvoit pour le compte et aux frais du propriétaire ou de l'exploitant. Les coûts liés au relogement comprennent les frais de déménagement, les frais d'huissier et les frais de loyers qui en résulteraient.

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

Art. 6.

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

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

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

Art. 7.

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

Art. 8.

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

Art. 9.

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

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Le Ministre du Logement,
Henri Kox

Crans-Montana, le 20 décembre 2019.
Henri

Doc. parl. 7258B ; sess. ord. 2017-2018, 2018-2019 et 2019-2020.

