



CHAMBRE DES DÉPUTÉS  
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Session ordinaire 2018-2019

FC/CE

P.V. LOG 04

**Commission du Logement**

**Procès-verbal de la réunion du 21 mars 2019**

Ordre du jour :

1. 7258 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

- Désignation d'un rapporteur
- Présentation du projet de loi
- Examen du texte et de l'avis du Conseil d'Etat
- Examen des avis des chambres professionnelles et de la Commission nationale pour la protection des données

2. Divers

\*

Présents : M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Félix Eischen, M. Fernand Etgen remplaçant M. André Bauler, M. Franz Fayot, M. Max Hahn, M. Marc Hansen remplaçant M. Roberto Traversini, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Henri Kox, M. Marc Lies, Mme Octavie Modert remplaçant M. Serge Wilmes, M. Roy Reding, M. David Wagner

Mme Sam Tanson, Ministre du Logement

M. Romain Alff, Mme Diane Dupont, M Jérôme Krier, du Ministère du Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. Emile Eicher, M. Roberto Traversini, M. Serge Wilmes

M. Marc Goergen, observateur délégué

\*

Présidence : M. Henri Kox, Président de la Commission

\*

**1. 7258 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**

a) Désignation d'un rapporteur

M. le Président Henri Kox (déi gréng) est désigné rapporteur du projet de loi.

b) Présentation du projet de loi

Le projet de loi prévoit la modification des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative et la refonte des dispositions légales sur les critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité.

Une révision globale de la législation de 1979 sur les aides individuelles au logement nécessite encore du temps. Au vu de la situation actuelle tendue sur le marché du logement, le Gouvernement estime qu'il convient de procéder déjà maintenant dans une étape intermédiaire à la refonte des dispositions sur l'aide au financement d'une garantie locative.

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

Jusqu'à l'heure actuelle, la condition de revenu prévue dans le cadre de la garantie locative (article 14<sup>quater</sup>) diffère fondamentalement de celle prescrite pour la subvention de loyer (article 14<sup>quienquies</sup>). Comme les deux aides en matière de location sont liées, il convient d'harmoniser les dispositions sur la définition de revenu des deux aides prévues par la loi fondamentale de 1979. Dorénavant, la subvention de loyer comme l'aide au financement d'une garantie locative seront ainsi calculées selon la même définition de revenu.

Les critères d'éligibilité de l'aide au financement de la garantie locative sont également revus et modifiés. Mme la Ministre explique qu'il s'agit probablement de la dernière modification de la loi de 1979 avant une refonte globale de la législation relative aux aides au logement, qui est actuellement en préparation au Ministère du Logement.

Les modifications apportées à la législation de 1979 sont principalement les suivantes:

- les termes « demandeur » et « ménage » sont maintenant définis dans la loi, et avec davantage de précision;
- le demandeur doit dorénavant seulement faire preuve de revenus réguliers depuis 3 mois (actuellement: 6 mois);
- le revenu net (et non plus le revenu brut) est pris en compte pour le calcul de l'aide (il s'agit d'une harmonisation avec la réglementation en matière de subvention de loyer);

- 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 limite de revenu est révisée: elle variera en fonction de la composition du ménage; les seuils de revenu étant dorénavant fixés sur base des unités de consommation (UC), comme c'est déjà le cas pour la subvention de loyer;
- les critères généraux de fixation du revenu sont maintenant prévus dans la base légale (uniquement le tableau de seuils de revenu sera maintenu dans le règlement d'exécution).

Suite à la révision constitutionnelle du 18 octobre 2016 (modification de l'article 32, paragraphe 3, de la Constitution), le Gouvernement propose d'insérer - à part les nouvelles modifications proposées - dans la base légale relative à l'aide au financement de la garantie locative, en l'occurrence au chapitre *2quater* de la loi de 1979 tous les principes, conditions et points essentiels qui sont encore actuellement prévus par le règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article *14quater* de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, qui a été pris au vu de l'urgence à l'époque.

Il est également profité de l'occasion pour revoir et simplifier la terminologie des dispositions légales et réglementaires sur l'aide au financement d'une garantie locative.

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

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

## c) Examen du texte, de l'avis du Conseil d'Etat, des avis des chambres professionnelles et de la Commission nationale pour la protection des données

### **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 ».

Aux yeux du Conseil d'Etat, cet ajout pose problème, étant donné que le texte prévoit d'appliquer les critères précités aussi bien aux logements donnés en location qu'aux logements mis à disposition à des fins d'habitation, qui ne relèvent pas du contrat de bail au sens classique du terme.

Or, la base contractuelle n'est pas la même. Si les logements donnés en location sont bel et bien régis par la loi précitée du 21 septembre 2006, englobant une contrepartie financière, à savoir le loyer, il n'en est pas le cas des logements mis à disposition à des fins d'habitation. Cette mise à disposition peut, en l'absence de précision, se faire de façon gratuite. Dans une telle éventualité, l'insertion des critères précités, en tant qu'ils s'appliquent également aux logements mis à disposition à des fins d'habitation, dans la loi sur le bail à usage d'habitation est inadaptée. Cette dernière hypothèse relèverait plutôt d'un prêt à usage.

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'elle 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.

**N.B. 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.

### **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 n°7258A

portant modification

1<sup>er</sup> 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<sup>o</sup> de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au 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 »

La suppression du 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> - Modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement**

### **Article 1<sup>er</sup>**

La Commission du Logement décide de suivre le Conseil d'Etat concernant la reformulation de la phrase liminaire de l'article 1<sup>er</sup>. 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<sup>quater</sup> 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<sup>er</sup>**

Les modifications étant à faire suivant la numérotation du texte originel, il y a lieu de prévoir, sous un point 1°, l'abrogation explicite de l'article 14<sup>quater</sup>, pour prévoir ensuite, sous un point 2°, l'insertion dans le chapitre 2<sup>quater</sup> de la loi modifiée du 25 février 1979 des articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-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°.

La phrase liminaire de l'article 1<sup>er</sup> prendrait la teneur suivante:

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

1° L'article 14<sup>quater</sup> est abrogé.

2° Dans le chapitre 2<sup>quater</sup> ~~À la suite de l'article 14<sup>quater</sup>~~ sont insérés les articles 14<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6 nouveaux, qui prennent la teneur suivante: « (...) ».

3° Les articles 32 à 36 sont abrogés. ».

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 1<sup>er</sup>**

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> de l'article 14<sup>quater</sup>-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).

L'article 14<sup>quater</sup>-1 prendrait la teneur suivante:

« **Art. 14<sup>quater</sup>-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. »

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'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<sup>er</sup> - Art. 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>**

Le point 1° du paragraphe 2 reste inchangé.

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<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, 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<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 3<sup>o</sup>**

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 certaine 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<sup>quinquies</sup> (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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, points 4° à 7°**

Le Conseil d'Etat constate que, selon le paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, point 4, le demandeur doit avoir 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. Le projet de loi sous avis tient compte des observations que le Conseil d'Etat avait formulées dans son avis du 15 novembre 2016 concernant le projet de loi relative à un régime d'aides à des prêts climatiques<sup>1</sup>. Il s'agit donc bel et bien d'une convention réglant uniquement les modalités de la mise en œuvre du dépôt conditionné et restant, par ailleurs, ouverte à tout établissement financier. Chaque établissement de crédit se verra proposer la même convention par l'État.

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

« 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<sup>quater</sup>-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. »

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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2, alinéa 2**

---

<sup>1</sup> Avis du Conseil d'État n° 51.781 du 15 novembre 2016 sur le projet de loi relative à un régime d'aides à des prêts climatiques (doc. parl. n° 7055<sup>3</sup>).



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 14~~quater~~-3, 14~~quater~~-5 et 14~~quater~~-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<sup>er</sup>, article 14~~quater~~-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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> 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 ~~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 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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-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 14<sup>quater</sup>-1, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>**

Le paragraphe 1<sup>er</sup> 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 14<sup>quater</sup>-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<sup>er</sup>

du paragraphe 1<sup>er</sup>.

« **Art. 14<sup>quater</sup>-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<sup>quater</sup>-1, paragraphe 2. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2**

Le paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, deuxième phrase, indique qu'un règlement grand-ducal fixe les seuils de revenu à respecter suivant la composition du ménage. S'agissant d'une mesure s'inscrivant dans le cadre de la lutte contre la pauvreté, le Conseil d'Etat observe que la loi devrait au moins contenir les critères généraux de fixation de ce revenu.

Les critères figurant à l'article 4 du projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14<sup>quater</sup>-1 et 14<sup>quater</sup>-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (avis du Conseil d'Etat n° 52.750) devraient donc être insérés dans le projet de loi sous examen. Partant, le Conseil d'Etat s'oppose formellement au libellé sous examen, étant donné qu'il s'agit d'une matière réservée à la loi en vertu de l'article 11, paragraphe 5, de la Constitution.

#### **Amendement 4 portant sur l'article 1<sup>er</sup>, article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> de l'article 14<sup>quater</sup>-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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3**

Cet alinéa reste inchangé par rapport au texte initial.

« 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. »

### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-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.

Il est rappelé que la commission parlementaire est d'avis qu'il faut garder le terme de ménage.

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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-2, paragraphe 3**

Ce paragraphe reste inchangé par rapport au texte initial.

« (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. »

#### **Article 1<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-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<sup>quater</sup>-3 prend la teneur suivante:

« **Art. 14<sup>quater</sup>-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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-4**

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

« **Art. 14<sup>quater</sup>-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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-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<sup>er</sup>, article 14<sup>quater</sup>-5**

« **Art. 14<sup>quater</sup>-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<sup>er</sup> - Article 14<sup>quater</sup>-6**

A la lecture de la disposition sous examen, le Conseil d'Etat comprend qu'un remboursement n'est dû que sous la condition cumulative d'appel à la garantie locative par le bailleur et d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné prévu par l'article 14<sup>quater</sup>-3. Or, lorsque, tel que prévu par l'article 14<sup>quater</sup>-5, le bailleur fait appel à la garantie locative et que le montant de l'aide octroyée par l'Etat au bénéficiaire est versé au bailleur, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, quant à eux, versés à l'Etat, après une demande de celui-ci, jusqu'à concurrence du montant de l'aide versée au bailleur. Ce dernier versement constitue en tant que tel un remboursement. Dans le cadre de l'article sous examen, il serait donc préférable de parler de paiement du solde du montant restant dû, au lieu de remboursement.

En ce qui concerne le paragraphe 1<sup>er</sup>, le Conseil d'Etat suggère de regrouper les alinéas 1<sup>er</sup> 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 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'État, 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.»

**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<sup>er</sup> du projet de loi 7258B

L'article 1<sup>er</sup> reprend le libellé de l'article 28*bis* 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<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> de l'article 28*bis* ancien deviennent superflues.

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.

~~Au point 1<sup>o</sup>, le Conseil d'Etat propose de reformuler la phrase liminaire.~~

~~Au point 2<sup>o</sup>, il y a lieu d'insérer une virgule entre les termes « chapitre VI*bis* » et « sont insérés ». Toujours au point 2<sup>o</sup>, au nouvel article 28*bis* à introduire dans la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, (...).~~

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 28*bis* devient l'article 1<sup>er</sup> 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.<sup>2</sup> 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 ».

Le terme « occupant » a une signification bien précise dans la loi précitée du 21 septembre 2006, en ce qu'il vise, d'une part, la personne à laquelle un logement a été mis à disposition au titre d'un contrat de travail et, d'autre part, le locataire dont le contrat de bail a pris fin et qui se maintient dans le logement, devenant ainsi un occupant sans droit ni titre. Le Conseil d'Etat doit s'opposer formellement, pour insécurité juridique, à l'emploi et à la définition de ce terme dans le projet de loi sous avis, étant donné que ce terme ne peut pas avoir plusieurs significations dans une même loi. Il serait donc préférable, comme indiqué précédemment dans les observations générales, d'intégrer ces dispositions dans une loi à part.

Le terme « exploitant » est défini dans le projet de loi sous avis comme « la personne physique ou morale qui est gérante respectivement du logement ou de la chambre donné en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ». Au commentaire de l'article, les auteurs du projet de loi expliquent vouloir viser notamment les exploitants d'un café, d'une brasserie ou d'un restaurant qui donnent en location des chambres. La loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales définit la profession de l'« exploitant d'un établissement d'hébergement » comme « l'activité commerciale consistant à 1) louer des chambres équipées ; 2) offrir aux locataires des petits déjeuners, plats cuisinés et repas à consommer sur place ou à emporter ; 3) vendre, à titre accessoire, des boissons alcoolisées et non alcoolisées dans les limites autorisées par la législation sur le cabaretage et à consommer sur place par les locataires ».

L'utilisation du terme « exploitant » ainsi que du terme « gérant » n'a pas sa place dans la loi précitée du 21 septembre 2006, qui est relative au bail à usage d'habitation et règle exclusivement les relations juridiques entre bailleur et locataire. L'utilisation de ces termes dans la loi précitée du 21 septembre 2006 conduirait à une incohérence du dispositif de cette

---

<sup>2</sup> 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).

loi. S'y ajoute le fait que la situation décrite par les auteurs dans le commentaire de l'article vise plutôt l'activité de l'hôtellerie, alors que les chambres d'hôtel sont expressément exclues du champ d'application de la loi précitée du 21 septembre 2006 par son article 2, augmentant ainsi l'incohérence du dispositif. Cette incohérence entraîne une insécurité juridique, raison pour laquelle le Conseil d'Etat s'oppose formellement à l'insertion des termes « exploitant » et « gérant » dans la loi précitée du 21 septembre 2006.

Le Conseil d'Etat pourrait se montrer d'accord avec le terme « bailleur », tout en sachant que le bailleur peut être le propriétaire ou une personne (physique ou morale) désignée par le propriétaire pour assurer la location ou la mise à disposition. Le terme « bailleur » aurait l'avantage de viser aussi bien le propriétaire que le locataire qui sous-loue, ce dernier étant lui-même à considérer comme bailleur dans sa relation avec le sous-locataire.

La notion de bailleur aurait encore l'avantage de viser également les usufruitiers ou les titulaires d'un autre droit réel comme l'emphytéote ou le superficiaire. Elle permettrait de tenir compte du fait que le bail de la chose d'autrui est licite et que pour louer une chose, il suffit d'être en mesure d'en garantir la jouissance paisible au locataire, même sans être titulaire d'un droit réel sur la chose louée.

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. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> », étant donné que le paragraphe 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> par occupant.

(2) Un règlement grand-ducal précise fixe le contenu et fixe les modalités d'application des critères prévus au paragraphe 1<sup>er</sup>. »

### **Article 3 du projet de loi 7258B**

**L'article 3 reprend le libellé de l'article 28~~quater~~ 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 tenue de les déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes pouvant y être logées et en joignant à la déclaration un plan des locaux. »

### **Article 4 du projet de loi 7258B**

**L'article 28~~quienquies~~ 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 ». Il s'agit en l'occurrence d'une police administrative spéciale, distincte de la police administrative générale dont le bourgmestre est investi par les dispositions combinées du décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités, de la loi des 16 et 24 août 1790 sur l'organisation judiciaire et de l'article 67 de la loi communale. Il est à noter que depuis la loi du 16 juin 1989 portant modification du livre premier du code d'instruction criminelle et de quelques autres dispositions légales, le bourgmestre n'a plus la qualité d'officier de police judiciaire pour constater d'éventuelles infractions pénales.

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. Il ne dispose, en effet, d'aucun titre pour accéder aux logements et chambres à contrôler en cas de refus des occupants. La référence, dans l'exposé des motifs, aux dispositions du Code de procédure pénale relatives à la visite domiciliaire ne sont pas pertinentes dans un contexte de police administrative.

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 cet égard à son avis du 11 novembre 2014<sup>3</sup> au sujet du projet de loi n° 6646 devenu la loi du 24 novembre 2015 modifiant la loi modifiée du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé et la loi modifiée du 16 août 1968 portant création du Centre de logopédie et de services audiométrique et orthophonique.

Les cas dans lesquels une visite domiciliaire pourrait avoir lieu contre le gré des occupants des logements et chambres visés devraient, en tout état de cause, s'inscrire dans les exceptions énumérées à l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, précitée, à savoir que : « dans une société démocratique [la visite] est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ».

Les pouvoirs de police administrative à conférer, le cas échéant, au bourgmestre, en vue d'accéder aux logements et chambres à contrôler, devraient être alignés sur ceux accordés aux médecins de la direction de la santé par l'article 5, paragraphe 2, de la loi du 21 novembre 1980 portant organisation de la direction de la santé. Il est souligné que, pour la visite des locaux destinés à l'habitation, cette disposition légale exige l'accord explicite du président du tribunal d'arrondissement du lieu de situation de l'habitation.

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<sup>er</sup> 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

---

<sup>3</sup> Avis du Conseil d'Etat n° 50.397 du 11 novembre 2014 (doc. parl. n° 6646<sup>1</sup>).

~~compétence du contrôle desdits~~ lesdits logements et chambres pour vérifier le respect des critères prévus à l'article **2 28ter**, paragraphe 1<sup>er</sup>.

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.

Après discussion (voir plus loin), la commission décide de revenir à cet article lors de sa prochaine réunion. Une modification du libellé de l'article fera l'objet d'un amendement 9.

#### **Amendement 10 portant sur l'article 4 nouveau**

La Commission propose de faire de la deuxième phrase de l'alinéa 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, alinéa 1, point 1., ou, si besoin, par tout expert pour vérifier les autres critères prévus à l'article **28ter 2**, paragraphe 1<sup>er</sup>. »

#### **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 huit 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 ainsi 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 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 entrés 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. 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 respectivement à l'exploitant à 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<sup>er</sup> 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 28sexies (nouvel article 5) et l'article 28septies (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 2018<sup>4</sup>, 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 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, afin de préciser les critères auxquels doivent répondre 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.

La modification proposée précise *in fine* qu'un règlement grand-ducal fixe le contenu et les modalités d'application de ces critères pour chaque type de structure d'hébergement visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>. Or, un tel projet de règlement n'a pas été versé au dossier, comme l'a bien constaté le Conseil d'Etat.

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.

---

<sup>4</sup> Arrêts nos 134/18 et 135/18 du 2 mars 2018 de la Cour constitutionnelle (Mém. A nos 198 et 199 du 20 mars 2018).



## **Amendement 12 portant sur le chapitre III ancien 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 3<sup>e</sup> 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 1<sup>er</sup>.».~~

### **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<sup>er</sup> *in fine*, sous un point 3<sup>o</sup>.

**En conséquence, l'article 4 du projet de loi 7258 est supprimé.**

~~« **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. L'article 5 du projet de loi initial, devenant l'article 2, trouvera sa place au projet de loi 7258A.

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.

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

**Art. 5 3 2.** (1) ~~Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup>, l'article 14<sup>quater</sup> 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<sup>quater</sup>-1 à 14<sup>quater</sup>-6, de la présente loi, l'article 14<sup>quater</sup> 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 4) 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.

(2) Par dérogation aux articles 28<sup>bis</sup> à 28<sup>septies</sup> de la présente loi 1<sup>er</sup> à 7 de la 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, les articles 32 à 36 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 4) 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 XX YY ZZZZ portant modification 4) 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 deviendra l'article 3 du projet de loi 7258A et l'article 8 du projet de loi 7258B.**

« **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. ».

\* \* \*

## **Discussion**

### Concernant le projet de loi 7258A

M. Yves Cruchten (LSAP) demande si le nouveau règlement permettra des interventions pour empêcher que des personnes vivent dans des caves. Mme la Ministre répond qu'en principe, les règlements des bâtisses communaux interdisent d'aménager des logements dans la cave d'un immeuble.

M. Franz Fayot (LSAP) se demande si la nouvelle loi est vraiment susceptible d'aider les personnes en situation de précarité rencontrant des problèmes d'accessibilité sur le marché locatif. Mme la Ministre répond que les problèmes structurels du marché des logements ne peuvent pas être résolus par le biais de la nouvelle législation. Il s'agit d'aider les personnes à loyer moyen à accéder aux aides au logement (personnes rentrant sur le marché de travail, jeunes, divorcés, ...).

M. David Wagner (déi Lénk) demande si la période des trois mois est vraiment nécessaire, vu que cette condition risque d'exclure les personnes travaillant en intérim. Mme la Ministre explique que le Gouvernement a souhaité prévoir une condition. Le demandeur doit faire preuve d'un effort personnel. La loi parle en plus de « revenu régulier » et non pas de « contrat de travail à durée indéterminé ».

L'oratrice rappelle les seuils pris en compte pour l'aide au financement d'une garantie locative : 2972 euros pour une personne seule ; 4458 euros pour un couple sans enfant ; 5350 euros pour un couple avec enfant.

Il ne s'agit pas d'une aide proprement dite, mais d'un dépôt conditionné. L'argent sera seulement versé si le locataire n'est pas capable de payer la garantie locative.

M. Fayot rend attentif à une critique de la Chambre des Salariés qui regrette que le taux d'effort ne tienne pas compte du lieu géographique du logement. Mme la Ministre est d'accord avec cette critique. En Ville les loyers varient même d'un quartier à l'autre.

M. David Wagner renvoie à ses propositions de loi 7094 et 7257. La première vise à imposer un maximum équivalent à un mois de loyer pour la garantie locative.

L'orateur estime que les modèles du « Mietspiegel » pourraient présenter une solution. Mme la Ministre répond que le modèle présente un risque : certains propriétaires pourraient revoir leurs loyers à la hausse.

Suite à une question de M. Cruchten (LSAP), il est rappelé que le Guichet unique en matière de Logement travaille avec les offices sociaux. Les informations publiées en ligne permettent déjà d'évaluer les chances et le montant éventuel auquel un demandeur peut prétendre.

## Concernant le projet de loi 7258B

M. Marc Lies (CSV) considère qu'une responsabilité importante incombe aux bourgmestres des communes. L'orateur décrit des situations où des personnes ont été logées dans des conditions effroyables logeant à des prix faramineux (chambres insalubres, à plusieurs dans une chambre, sans douche, garages aménagés où les gens couchent derrière des pneus). La commission discute longuement sur les possibilités dont disposent les responsables communaux et le législateur pour protéger les personnes qui cherchent un logement et sont exposés à des propriétaires malveillants qui louent des locaux insalubres.

M. Lies propose d'éviter, dans le texte, le terme de « refus » et de prévoir des procédures permettant d'intervenir rapidement.

La commission parlementaire est d'accord pour dire que le délai de huit jours, prévu dans le texte initial, est trop long. Elle propose de le ramener à un jour.

Les représentants gouvernementaux proposeront un autre texte tenant compte des suggestions de la commission parlementaire et sachant que l'inaccessibilité du logement est un principe garanti par la Constitution.

Suite à une question de Mme Françoise Hetto-Gaasch (CSV), les représentants ministériels expliquent que les rapports établissant l'état de la situation est rédigé par un agent communal.

Mme Hetto-Gaasch estime que la surface de 9 m<sup>2</sup>, prévue pour une chambre est insuffisante quand on considère qu'il est permis de pouvoir loger quatre personnes dans une chambre.

Le règlement grand-ducal parle également de critères d'habitabilité que la commission souhaite examiner plus en détail.

M. Marc Lies (CSV) rappelle le contenu de sa proposition de loi 6830 qui propose une précision de l'article 32 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement en définissant les critères auxquels doivent répondre les locaux d'habitation.

La Commission décide de se prononcer sur les amendements au cours de la réunion prévue pour le 4 avril 2019.

## **2. Divers**

A l'ordre du jour la réunion du 4 avril figurera également l'examen des dépenses que le Gouvernement entend effectuer en 2019 dans le contexte de sa politique en faveur du logement.

\* \* \*

Luxembourg, le 3 avril 2019

La Secrétaire-administratrice,  
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,  
Henri Kox