

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.

