

1919

MEMORIAL
Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg



MEMORIAL
Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg

RECUEIL DE LEGISLATION

A — N° 112

28 juillet 2005

S o m m a i r e

CARNET DE L'HABITAT

Règlement grand-ducal du 25 mai 2005 fixant les conditions et modalités d'octroi et de calcul de la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement page **1920**

Règlement grand-ducal du 25 mai 2005 fixant les conditions et modalités d'octroi et de calcul de la participation étatique aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement.

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

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et notamment son article 12bis;

Vu les avis de la Chambre de commerce, de la Chambre des employés privés, de la Chambre des métiers, de la Chambre de travail;

Les avis de la Chambre d'agriculture et de la Chambre des fonctionnaires et employés publics ayant été demandés;

Vu la fiche financière;

Vu l'article 2 (1) de la loi modifiée du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat et considérant qu'il y a urgence;

Sur le rapport de Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement et de Notre Ministre du Trésor et du Budget, et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Art. 1^{er}. Objet et champ d'application

(1) Chaque propriétaire d'un immeuble au sens du paragraphe (2) peut demander l'établissement d'un carnet de l'habitat de son immeuble.

Le carnet de l'habitat est un document remis au propriétaire et contenant des données récoltées par un expert à l'aide d'un programme informatique au cours de l'identification et de l'évaluation de l'immeuble sur place. Ces données décrivent et évaluent la structure et la qualité de l'immeuble sous les critères de la santé, de la sécurité, de l'énergie, de la technique et des aspects sociaux, tels que définis dans l'annexe du présent règlement, constatent les défauts que l'immeuble comporte le cas échéant, et indiquent dans ce cas des recommandations pour améliorer la qualité de l'habitat.

(2) Le présent règlement s'applique aux immeubles qui sont destinés et autorisés exclusivement ou partiellement à des fins de logement de personnes physiques.

Pour les immeubles qui ne sont pas destinés exclusivement à des fins de logement de personnes physiques, ne peuvent être analysées que les parties de l'immeuble à usage d'habitation ainsi que celles nécessaires pour une évaluation approfondie de l'immeuble.

Art. 2. Définitions

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

1° *immeuble*: bâtiment situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg;

2° *ministre*: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;

3° *propriétaire*: la ou les personnes physiques ou morales qui ont la pleine et exclusive propriété de l'immeuble, respectivement les copropriétaires ou indivisaires de l'immeuble ou le mandataire dûment habilité par ceux-ci pour prendre toutes démarches nécessaires dans le cadre de l'établissement d'un carnet de l'habitat;

4° *expert*: architecte ou ingénieur-conseil ayant des qualifications professionnelles telles que prévues par l'article 1^{er} de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et pouvant effectuer les tâches prévues à l'article 7;

5° *participation financière*: aide de l'Etat aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un immeuble pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son immeuble.

Art. 3. Introduction d'une demande en obtention d'une participation financière pour l'établissement d'un carnet de l'habitat

(1) L'obtention d'une participation financière pour l'établissement d'un carnet de l'habitat d'un immeuble nécessite une autorisation préalable du ministre, sur base d'une demande.

Au cas où l'immeuble pour lequel un carnet de l'habitat est établi appartient à plusieurs copropriétaires ou indivisaires, ceux-ci doivent décider, sous réserve des dispositions légales prévues en matière de copropriété et des dispositions du règlement de copropriété, sur l'introduction d'une demande en obtention d'une participation financière. En cas d'accord sur l'introduction d'une telle demande, ceux-ci doivent nommer un mandataire pour procéder à toutes les démarches y relatives. Une copie de la résolution correspondante doit être annexée à la demande en obtention d'une participation financière.

(2) Toute demande en obtention d'une participation financière pour l'établissement d'un carnet de l'habitat est à présenter moyennant un formulaire spécifique mis à disposition par le ministre.

La demande doit notamment contenir les renseignements suivants:

- le nom et le(s) prénom(s) ainsi que l'adresse du propriétaire et, le cas échéant, de la personne dûment habilitée par celui-ci pour introduire la demande;
- le numéro d'identification du propriétaire;

- l'adresse de l'immeuble pour lequel un carnet de l'habitat est établi, son affectation ainsi que la désignation cadastrale afférente du terrain sur lequel se trouve l'immeuble;
- des informations sur l'état de l'immeuble, en répondant aux questions contenues dans le questionnaire faisant partie intégrante du formulaire prévu à l'alinéa 1^{er}.

Une copie du titre de propriété ainsi qu'une copie de l'autorisation de construire ou un certificat de la commune attestant que l'immeuble dispose d'une autorisation de construire, sur base de laquelle l'immeuble a été construit, antérieure à quinze années à partir de l'année de l'introduction de la demande, ou, dans les cas où aucune autorisation de construire n'a été nécessaire, que la première occupation de l'immeuble est antérieure à quinze années à partir de l'année d'introduction de la demande, doivent être annexées à la demande. Aucun carnet de l'habitat ne peut être établi si ce délai de quinze ans n'a pas été respecté.

Art. 4. Instruction de la demande

Le propriétaire est tenu de communiquer au ministre, en cas de demande de celui-ci, tout document ou renseignement jugé nécessaire pour l'instruction de la demande.

Il est tenu de communiquer au ministre tout changement concernant les données et les pièces destinées à établir le dossier de la demande prévue à l'article 3.

Art. 5. Autorisation du ministre

(1) Le ministre peut fixer un nombre maximum d'autorisations à accorder par an pour l'établissement de carnets de l'habitat bénéficiant d'une participation financière pour le propriétaire de plusieurs immeubles.

Le ministre peut refuser l'autorisation pour l'établissement d'un carnet de l'habitat bénéficiant d'une participation financière dans les cas suivants:

- la demande a été remplie de manière incomplète ou contient des informations fausses;
- l'immeuble devant faire l'objet du carnet de l'habitat ne dispose pas d'une autorisation de construire telle que prévue à l'article 3, paragraphe (2), alinéa 3;
- l'immeuble n'est pas affecté partiellement au logement de personnes physiques.

(2) L'autorisation pour l'établissement d'un nouveau carnet de l'habitat bénéficiant d'une participation financière pour l'immeuble ne peut être accordée aussi longtemps que demeure valable un carnet de l'habitat établi pour cet immeuble.

Toutefois, en cas d'une circonstance grave ou exceptionnelle, le ministre peut autoriser l'établissement d'un nouveau carnet de l'habitat bénéficiant d'une participation financière pour l'immeuble avant le délai prévu au paragraphe (3).

Est notamment à considérer comme circonstance grave ou exceptionnelle le désistement, la mort ou une faute grave de l'expert, un incendie, une inondation, une explosion de gaz, un tremblement de terre ou tout autre événement ayant entraîné des dommages quelconques audit immeuble et/ou rendant nécessaire une nouvelle évaluation de l'immeuble.

(3) Le carnet de l'habitat bénéficiant d'une participation financière de l'Etat est valable pour une durée de dix ans à partir de la date de signature du carnet de l'habitat par l'expert.

En cas d'une circonstance grave ou exceptionnelle au sens du paragraphe (2), l'établissement d'un nouveau carnet de l'habitat dûment autorisé par le ministre entraîne la nullité du carnet de l'habitat valable à cette date. Le nouveau carnet de l'habitat est valable à partir de la date de signature de celui-ci par l'expert.

Art. 6. Le logiciel et les données du carnet de l'habitat

(1) Le carnet de l'habitat est à établir par l'expert sur base d'un programme informatique respectant les prescriptions spécifiques prévues par l'annexe du présent règlement, laquelle contient:

- les paramètres de base et les données de la matrice d'évaluation, qui présente des recommandations de mesures ainsi que leurs effets bénéfiques sur l'état de l'immeuble;
- les indications à reproduire sur le carnet de l'habitat à remettre au propriétaire.

Pour l'établissement d'un carnet de l'habitat, l'expert peut utiliser soit le programme informatique élaboré par le ministre à cette fin, soit tout autre logiciel répondant aux conditions prescrites par l'alinéa 1^{er}.

(2) La mise à disposition du programme informatique élaboré par le ministre pour l'établissement d'un carnet de l'habitat nécessite une demande adressée par l'expert au ministre.

Avant toute mise à disposition du logiciel, l'expert doit apporter la preuve qu'il a suivi avec succès des cours de formation concernant ce logiciel. Les experts ayant suivi avec succès ces cours de formation organisés par le ministre sont inscrits sur une liste tenue à jour par le ministre. Une copie de cette liste pourra être demandée auprès du ministre. Le ministre peut exiger que les experts requérant la mise à disposition dudit logiciel participent périodiquement à des cours de formation complémentaire.

(3) Sous réserve des dispositions légales applicables notamment en matière de protection de données, certaines données récoltées lors de l'établissement du carnet de l'habitat peuvent être communiquées par le ministre à d'autres départements ministériels ou à des institutions de droit public ou de droit privé.

Art. 7. Devoirs de l'expert

(1) L'expert chargé par le propriétaire procède à l'établissement d'un carnet de l'habitat en utilisant le logiciel répondant aux conditions prévues par l'article 6, paragraphe (1).

A cet effet, il doit:

- effectuer une ou plusieurs visites de l'immeuble concerné;
- procéder à une évaluation de l'immeuble à l'aide d'un programme informatique conforme à l'article 6, paragraphe (1), en identifiant notamment les défauts, apparentes ou déduisibles, de l'immeuble;
- formuler des recommandations de mesures visant à remédier aux défauts constatés et renseigner si possible sur le coût approximatif des différents travaux recommandés ainsi que sur le degré d'urgence de la réalisation de ces mesures;
- transmettre au ministre, en cas d'obtention d'une participation financière pour l'établissement d'un carnet de l'habitat, une copie de l'ensemble des données récoltées lors de l'établissement du carnet de l'habitat;
- transmettre au propriétaire le carnet de l'habitat;
- conserver les données du carnet de l'habitat aussi longtemps que celui-ci demeure valable conformément à l'article 5, paragraphe (3).

Au cas où l'expert considère que des expertises et/ou analyses spéciales sont indispensables pour l'établissement du carnet de l'habitat, le carnet de l'habitat ne pourra être finalisé et transmis au propriétaire qu'après la réalisation des dites expertises et/ou analyses spéciales.

(2) En cas de demande du propriétaire, l'expert doit fournir au propriétaire des précisions concernant les données contenues dans le carnet de l'habitat.

(3) En cas de demande du propriétaire, l'expert est tenu d'accepter la tâche relative à la mise à jour du carnet de l'habitat.

(4) En cas d'un carnet de l'habitat bénéficiant d'une participation financière, l'expert est tenu, sur demande du ministre, de donner toutes sortes de renseignements concernant les tâches prévues au paragraphe (1) et notamment sur les données récoltées pour l'établissement du carnet de l'habitat réalisé par l'expert.

Art. 8. Calcul et liquidation de la participation financière

(1) Suite à l'introduction d'une demande conforme à l'article 3 et en cas de respect des dispositions prévues par le présent règlement, le propriétaire obtient une participation financière de l'Etat aux frais d'experts exposés pour l'établissement d'un carnet de l'habitat.

Cette participation financière est de soixante-quinze pour cent desdits frais d'expert, sans cependant pouvoir dépasser le plafond fixé par l'article 12bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(2) Au cas où des expertises et/ou analyses spéciales sont nécessaires pour l'établissement du carnet de l'habitat, les frais de ces expertises et/ou analyses sont pris en considération pour le calcul de la participation financière.

N'entrent en ligne de compte pour le calcul de la participation financière que les frais découlant d'expertises et/ou analyses spéciales demandées par le propriétaire et considérées comme indispensables par l'expert pour l'établissement du carnet de l'habitat.

(3) Le calcul du montant ainsi que la liquidation de la participation financière ne peuvent avoir lieu qu'après l'établissement du carnet de l'habitat et après présentation du ou des factures en relation avec l'établissement du carnet de l'habitat. Le montant de la participation financière est calculé sur base des factures transmises au ministre et des pièces du dossier.

Sur présentation de la preuve par le propriétaire du paiement de vingt-cinq pour cent des factures en relation avec l'établissement du carnet de l'habitat, la participation financière fixée par le ministre est versée directement à l'expert.

(4) La participation financière doit être restituée si elle a été obtenue par suite de fausses déclarations, de renseignements inexacts, d'une erreur de l'administration ou si elle n'est pas due pour toute autre raison. Elle doit également être restituée dans la mesure où elle a servi pour le paiement d'une facture relative à une expertise/analyse spéciale qui n'a pas été reconnue nécessaire par l'expert pour l'établissement d'un carnet de l'habitat.

Dans ces cas, le bénéficiaire de la participation financière est également redevable des intérêts au taux légal en vigueur à partir du jour de l'obtention de l'aide jusqu'au jour de la restitution.

Art. 9. Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le 1^{er} du mois qui suit celui de sa publication au Mémorial.

Art. 10. Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement et Notre Ministre du Trésor et du Budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

*Le Ministre des Classes Moyennes,
du Tourisme et du Logement,*
Fernand Boden

Palais de Luxembourg, le 25 mai 2005.
Henri