

LOGEMENT

LÉGISLATION : Mémorial A - 202 du 27 mars 2020

PRISE D'EFFET : 1^{er} avril 2020

Recueil réalisé par le

MINISTÈRE D'ÉTAT - SERVICE CENTRAL DE LÉGISLATION

www.legilux.public.lu

Sommaire

Loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (telle qu'elle a été modifiée)	3
Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Extraits: Art. 1 ^{er} à 66, 68 à 70) (telle qu'elle a été modifiée) . . .	10
Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location (tel qu'il a été modifié)	26
Loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété (telle qu'elle a été modifiée)	28
Règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (tel qu'il a été modifié)	30
Règlement grand-ducal 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 (tel qu'il a été modifié)	38
Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (telle qu'elle a été modifiée)	41
Règlement grand-ducal du 23 octobre 2008 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et précisant les critères de définition des promoteurs privés au sens de l'article 16, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (Extrait: Art. 4)	51
Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (tel qu'il a été modifié)	52
Loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant:	
a) la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;	
b) la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti;	
c) la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées	69
Règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (tel qu'il a été modifié)	70
Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par l'article 14quater-1 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement	
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	
Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation	
Loi du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement	
<i>Jurisprudence</i>	75

Voir également:

[Paquet banque climatique et logement durable - Mém. A - 299 du 27 décembre 2016](#)

[Fonds du logement - Mém. A - 479 du 10 mai 2017](#)

Code communal - Logement:

Loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, Art. 1^{er} à 29 et 37 à 40

Loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis,

(Mém. A - 28 du 23 mai 1975, p. 634; doc. parl. 1570)

modifiée par:

Loi du 22 avril 1985 (Mém. A - 22 du 9 mai 1985, p. 374; Texte coordonné: Mém. A - 2 du 21 janvier 1988, p. 9)

Loi du 22 mars 2017 (Mém. A - 356 du 4 avril 2017; doc. parl. 6867; dir. 2014/61/UE).

Texte coordonné au 4 avril 2017*Version applicable à partir du 8 avril 2017***Art. 1^{er}.**

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, elle régit encore tout ensemble immobilier comprenant outre des terrains, des aménagements et des services communs, des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés ainsi que tout terrain sur lequel la construction d'un bâtiment est commencée ou projetée, du moment que la propriété en est répartie entre plusieurs personnes dont chacune dispose d'un droit à un lot distinct comprenant une partie privative et une quote-part de parties communes du bâtiment.

Art. 2.

Le copropriétaire peut disposer de son lot et le grever de droits réels même avant tout aménagement ou construction.

Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Art. 3.

1. Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont la propriété exclusive du copropriétaire.

2. Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes:

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées;
- les locaux des services communs;
- les passages et corridors.

(Loi du 22 avril 1985)

«- les terrasses, balcons, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisible de l'extérieur.»

3. Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres:

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les droits accessoires aux parties communes ne peuvent être exercés que du consentement de tous les copropriétaires.

4. Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Art. 4.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

Art. 5.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée. Ils ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec la partie privative dont ils sont l'accessoire.

(Loi du 22 avril 1985)

En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis à inscription ou à transcription dont les lots sont l'objet, s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées.

En cas de changement de l'emprise d'une copropriété résultant de l'aliénation volontaire ou forcée ou de l'acquisition de parties communes, les droits soumis à inscription ou à transcription, autres que les servitudes, dont les lots sont l'objet s'éteignent sur le bien cédé et s'étendent au bien acquis.

Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à l'inscription ou à la transcription primitive, n'a lieu que par l'inscription au registre des hypothèques de la déclaration faite par le syndic que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits.»

Art. 6.

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Art. 7.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privées comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article précédent.

Des critères différents peuvent être retenus pour la répartition des charges entraînées par les éléments d'équipement commun. A défaut de convention y relative, les copropriétaires sont tenus d'y participer en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot.

L'assemblée des copropriétaires peut, à tout moment, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, modifier les règles de répartition des différentes catégories de charges pour les adapter aux critères prévus par les dispositions qui précèdent.

(Loi du 22 avril 1985)

«La charge de l'entretien d'une partie commune dont le règlement de copropriété réserve la jouissance à un copropriétaire n'incombe qu'à celui-ci. Lorsque cette jouissance est réservée à plusieurs copropriétaires, cette charge est répartie entre eux proportionnellement à la valeur relative de leurs droits de jouissance sur cette partie commune.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux dépenses afférentes au gros oeuvre et notamment à l'étanchéité.»

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 8.

1. Sous réserve des dispositions de l'article précédent, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
2. Lorsque les charges ne doivent être supportées que par certains copropriétaires, ceux-ci seuls prennent part aux votes concernant la modification ou l'établissement de la répartition.
3. En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 15.
4. A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal d'arrondissement de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.
5. La décision judiciaire arrêtant la nouvelle répartition des charges est opposable aux propriétaires de tous les lots intéressés; elle prend effet à compter du jour où elle est devenue irrévocable.»

Art. 9.

En l'absence de toute répartition conventionnelle des charges, chaque copropriétaire peut saisir le tribunal aux fins de voir procéder à une répartition conforme aux dispositions précédentes.

L'action est intentée contre le syndicat, tous les copropriétaires appelés en cause.

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 10.

1. Un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il établit également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes et fixe la quote-part des charges afférente à chaque lot.
2. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.
3. Toute clause étrangère à l'objet du règlement de copropriété tel qu'il est défini au présent article est réputée non écrite.

4. Le règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause, y compris les locataires et occupants à un titre quelconque.

A l'égard toutefois des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques de la circonscription dans laquelle l'immeuble est situé.

Il en est de même des additions ou modifications apportées au règlement existant.

La transcription a lieu dans les formes de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

5. Dans les copropriétés où il n'existe pas de règlements de copropriété, le syndicat doit établir et faire publier un règlement de copropriété conformément à la présente loi. A défaut par l'assemblée générale d'en arrêter le texte à la majorité prévue à l'article 17, tout copropriétaire peut demander au tribunal civil de procéder à son établissement.»

Art. 11.

L'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

(Loi du 22 avril 1985)

«Toute clause du règlement de copropriété, étrangère à l'objet du syndicat, tel qu'il est défini à l'alinéa précédent, est réputée non écrite.»

Art. 12.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndicat, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat.

Art. 13.

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions de l'article 17 sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

(Loi du 22 avril 1985)

«Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndicat, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.»

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 14.

1. Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires.

Néanmoins, les décisions relatives à l'entretien et la réparation des parties communes, même s'il s'agit du remplacement d'un élément hors état de servir par une installation plus perfectionnée, peuvent être prises hors assemblée par voie de consultation écrite, à condition que le syndic ait soumis tous les éléments d'appréciation nécessaires et notamment le coût des travaux. Le recours à ce procédé doit être autorisé préalablement par le conseil syndical, s'il en existe.

2. L'exécution des décisions du syndicat est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

3. Le syndic est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut dépasser trois années.

A l'expiration de ses fonctions, il ne peut poursuivre ses activités qu'en vertu d'une décision formelle de l'assemblée générale. Il a toutefois qualité, en attendant cette décision, d'accomplir tous actes conservatoires dans l'intérêt du syndicat et peut convoquer l'assemblée générale en vue de pourvoir à la vacance.

4. Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

5. Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.

6. A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.»

Art. 15.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier, tous les copropriétaires dûment convoqués, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Art. 16.

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

- a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent;
- b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci;

(Loi du 22 avril 1985)

«en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.»

- c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

(Loi du 22 avril 1985)

«d) les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants: Lorsque le règlement de copropriété met les dépenses relatives à ces travaux à la charge de certains copropriétaires seulement, ceux-ci seuls prennent part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses.»

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article précédent.

Art. 17.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant:

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition;
- b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;
- c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration *(Loi du 22 avril 1985)* «à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d)» *(Loi du 22 mars 2017)* «et de ceux relatifs à l'installation d'infrastructures d'accueil au sens 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».

Art. 18.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété,

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Art. 19.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

(Loi du 22 avril 1985)

«Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires participent seuls, au cours de l'assemblée générale ou d'une assemblée spéciale, au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote alors avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.»

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 19-1.

Si l'assemblée générale ne peut adopter une résolution en raison d'un partage égal des voix, la décision prise est celle pour laquelle a voté le plus grand nombre de copropriétaires.

S'il y a partage égal tant des voix que des copropriétaires, il est immédiatement procédé à un deuxième vote.

Si, après ce deuxième vote, il y a toujours partage, tout copropriétaire peut saisir le tribunal d'arrondissement à l'effet de départager les copropriétaires et d'habiliter le syndic à exécuter la décision ainsi rendue.»

Art. 20.

Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale.

A défaut de nomination, le syndic est désigné par ordonnance du président du tribunal de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé, sur requête de l'un des copropriétaires, les autres entendus ou dûment appelés.

Ses pouvoirs sont révoqués suivant la manière dont il a été nommé, par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du président du tribunal d'arrondissement auxquels les différents copropriétaires avertis au préalable pourront faire connaître leur avis.

La rémunération du syndic judiciaire est déterminée par l'ordonnance de nomination.

Ses fonctions cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Art. 21.

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 22.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer sa mission et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, tout intéressé peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant quinze jours, demander au président du tribunal d'arrondissement de charger de tout ou partie de cette mission et pour un temps déterminé, soit un membre du conseil syndical, soit, s'il n'y a pas de conseil syndical ou si aucun de ses membres n'accepte cette mission, un administrateur provisoire.

Le président statue comme en matière de référés sur assignation donnée au syndic.

Lorsque, pour quelque cause que ce soit, le syndicat se trouve dépourvu de syndic, le président du conseil syndical ou, à défaut, tout membre de ce conseil, procède à la convocation de l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic, jusqu'à l'entrée en fonction du nouveau syndic, le conseil syndical est chargé d'accomplir les actes de gestion courante, y compris les appels de fonds, et les actes nécessités par l'urgence. Les décisions du conseil syndical sont exécutées par son président. Lorsqu'il n'a pas été institué de conseil syndical, le droit de convoquer l'assemblée générale et le droit d'accomplir les actes susmentionnés appartiennent à toute personne désignée par accord des copropriétaires représentant au moins le tiers des membres du syndicat. A défaut d'un tel accord, tout copropriétaire peut demander, par voie de requête au président du tribunal, la désignation d'un administrateur provisoire qui dispose du pouvoir d'accomplir les actes susmentionnés.»

Art. 23.

Un conseil syndical peut à tout moment être institué, en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, 638

A défaut de désignation dans les conditions prévues à l'article 16 le conseil syndical peut être désigné par ordonnance du président du tribunal de l'arrondissement dans lequel est situé l'immeuble, sur requête de l'un des copropriétaires, les autres entendus ou dûment appelés.

Art. 24.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque est inscrite après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible. Elle prend rang du jour de son inscription.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal d'arrondissement statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les créances visées à l'alinéa 1^{er} bénéficient en outre du privilège prévu par l'article 2102 - 1^o du Code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte surtout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances visées à l'alinéa qui précède.

Art. 25.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal d'arrondissement de la situation

de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai. Il en est de même au cas où l'avis de la mutation n'a pas été donné au syndic.

(Loi du 22 avril 1985)

«L'acquéreur d'un lot est solidairement tenu avec le vendeur des charges restant dues au titre de l'exercice clos et des mois de l'exercice en cours.»

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 26.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 17, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble décider toute amélioration, tels que l'adjonction d'éléments d'équipement nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.»

A la même majorité elle fixe la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 31 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part plus grande.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.»

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 27.

Lorsque l'assemblée générale refuse d'autoriser un ou plusieurs copropriétaires à exécuter dans les parties communes des travaux d'amélioration visés à l'article 26 ci-dessus, ce ou ces copropriétaires peuvent être autorisés par le tribunal d'arrondissement à les accomplir aux conditions qu'il fixe.

Lorsqu'il est possible de réserver l'usage des installations à celui ou à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne peuvent être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût des travaux, évalués à la date où cette faculté est exercée. Si l'usage des installations ne peut être réservé à celui ou à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, ceux-ci supportent seuls le coût des travaux, mais le tribunal fixe les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires peuvent utiliser les installations ainsi réalisées, et notamment leur participation aux dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réfection et de réparation.»

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 28.

Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des articles 16d) et 26.»

Art. 29.

La décision prévue à l'article 26 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 34, alinéa 2, saisi le tribunal civil en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Art. 30.

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 17, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

(Loi du 22 avril 1985)

«La modification corrélative des quotes-parts de droits dans les parties communes est décidée à la majorité de l'article 17.»

Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

Art. 31.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 26 en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 30, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Art. 32.

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité des voix des copropriétaires, la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte des lots représentant moins de la moitié des voix de tous les copropriétaires dont les parties privatives composent le bâtiment sinistré la

remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation et les paiements libératoires ne peuvent s'opérer que sur le vu des pièces justificatives.

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit, si elles ne sont pas employées à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble assuré, sont affectées au paiement des créances privilégiées et hypothécaires selon le rang de chacune d'elles.

Art. 33.

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article précédent, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 33-1.

Est nulle toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3.3.

La convention portant sur le droit de construire des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins est toutefois licite si elle indique l'importance et la consistance des constructions à ériger et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires. Elle devient caduque si le droit n'a pas été exercé dans les dix années.»

Art. 34.

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal civil, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 26.

Art. 35.

Tous les litiges nés de l'application de la présente loi sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Art. 36.

L'article 664 du Code civil est abrogé.

Art. 37.

L'article 2205 du Code civil est abrogé et remplacé par la disposition suivante:

Art. 2205.

Néanmoins la part indivise du débiteur ne peut être saisie par ses créanciers personnels, ni vendue par eux en vertu d'une clause de voie parée, avant le partage ou la licitation qu'ils peuvent provoquer, s'ils le jugent convenable, ou dans lesquels ils ont le droit d'intervenir.

En cas de licitation, et quel que soit l'acquéreur, autre que le colicitant, dont la part indivise se trouvait grevée d'hypothèque, le droit du créancier hypothécaire sera reporté sur la part du débiteur dans le prix.

En cas de partage avec soulte, les sommes que le copartageant sera tenu de payer seront affectées au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires qui perdraient ce caractère, et ce d'après le rang que ces créances avaient au moment du partage.

Art. 38.

L'article 13 de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché est complété par un alinéa 3 conçu comme suit:

«Sous les mêmes conditions les réductions prévues aux dispositions qui précèdent s'appliquent aux ventes et adjudications de fractions d'immeubles divisés par étages ou appartements»

Art. 39.

Un règlement d'administration publique prescrira les mesures d'exécution de la présente loi et réglera notamment la convocation et la tenue des assemblées, la gestion du syndic et le fonctionnement du conseil syndical.

(Loi du 22 avril 1985)

«Art. 40.

Toutes clauses contraires aux articles 2, 3 paragraphe 4, 5, 6, 7 alinéas 1^{er} et 3, 8 à 31-1, 34 et 35 sont réputées non écrites.»

Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

(Mém. A - 16 du 27 février 1979, p. 294; doc. parl. 2102)

modifiée par:

Loi du 23 juillet 1983 (Mém. A - 58 du 28 juillet 1983, p. 1316; doc. parl. 2653; Rectificatif: Mém. A - 77 du 15 septembre 1983, p. 1606)

Loi du 24 décembre 1984 (Mém. A - 111 du 24 décembre 1984, p. 2103; doc. parl. 2828)

Loi du 22 décembre 1986 (Mém. A - 104 du 24 décembre 1986, p. 2403; doc. parl. 3035)

Loi du 24 décembre 1988 (Mém. A - 69 du 24 décembre 1988, p. 1301; doc. parl. 3250)

Loi du 21 décembre 1990 (Mém. A - 71 du 21 décembre 1990, p. 1033; doc. parl. 3430)

Loi du 20 décembre 1991 (Mém. A - 83 du 20 décembre 1991, p. 1545; doc. parl. 3550)

Loi du 15 juillet 1993 (Mém. A - 63 du 17 août 1993, p. 1153; doc. parl. 3665)

Loi du 23 décembre 1994 (Mém. A - 114 du 23 décembre 1994, p. 2481; doc. parl. 3970)

Loi du 20 avril 1998 (Mém. A - 30 du 30 avril 1998, p. 443; doc. parl. 3759)

Loi du 21 décembre 1998 (Mém. A - 109 du 23 décembre 1998, p. 2723; doc. parl. 4450)

Loi du 24 décembre 1999 (Mém. A - 148 du 27 décembre 1999, p. 2675; doc. parl. 4590)

Loi du 22 décembre 2000 (Mém. A - 140 du 27 décembre 2000, p. 3023; doc. parl. 4700; Rectificatif: Mém. A - 11 du 30 janvier 2001, p. 617)

Loi du 1^{er} août 2001 (*basculement en euro*) (Mém. A - 117 du 18 septembre 2001, p. 2440; doc. parl. 4722)

Loi du 21 décembre 2001 (Mém. A - 148 du 27 décembre 2001, p. 2999; doc. parl. 4848)

Loi du 8 novembre 2002 (Mém. A - 127 du 28 novembre 2002, p. 3013; doc. parl. 4977)

Loi du 22 octobre 2008 (Mém. A - 159 du 27 octobre 2008, p. 2230; doc. parl. 5696)

Loi du 16 décembre 2008 (Mém. A - 209 du 24 décembre 2008, p. 3156; doc. parl. 5825)

Loi du 21 décembre 2012 (Mém. A - 273 du 28 décembre 2012, p. 4003; doc. parl. 6500)

Loi du 29 avril 2014 (Mém. A - 65 du 30 avril 2014, p. 685; doc. parl. 6666)

Loi du 19 décembre 2014 (Mém. A - 257 du 24 décembre 2014, p. 5472; doc. parl. 6722)

Loi du 9 décembre 2015 (Mém. A - 233 du 14 décembre 2015, p. 5156; doc. parl. 6542)

Loi du 23 décembre 2016 - réforme fiscale 2017 (Mém. A - 274 du 27 décembre 2016, p. 5139; doc. parl. 7020)

Loi du 23 décembre 2016 - budget pour l'exercice 2017 (Mém. A - 276 du 27 décembre 2016, p. 5325; doc. parl. 7050)

Loi du 23 décembre 2016 - certification de la durabilité des logements (Mém. A - 299 du 27 décembre 2016, p. 6224; doc. parl. 7053)

Loi du 24 avril 2017 (Mém. A - 479 du 10 mai 2017; doc. parl. 6916)

Loi du 15 décembre 2017 (Mém. A - 1073 du 18 décembre 2017; doc. parl. 7186)

Loi du 13 février 2018 (Mém. A - 142 du 26 février 2018; doc. parl. 7037)

Loi du 31 août 2018 (Mém. A - 823 du 14 septembre 2018; doc. parl. 7293)

Loi du 20 décembre 2019 (Mém. A - 880 du 23 décembre 2019; doc. parl. 7258A).

Sommaire

Chapitre 1 ^{er} .-	Objectif	11
Chapitre 2.-	Aides individuelles	11
Chapitre 2bis.-	Bonification d'intérêt généralisée	13
Chapitre 2ter.-	Aide d'épargne-logement généralisée	13
Chapitre 2quater.-	Aide au financement de garanties locatives	13
Chapitre 2quinquies.-	Subvention de loyer	15
Chapitre 2sexies.-	Certification de la durabilité des logements	16
Chapitre 3.-	Aides à la construction d'ensembles	17
Chapitre 4.-	Assainissement de logements	21
Chapitre 6.-	Fonds pour le développement du logement et de l'habitat	23
Chapitre 7.-	Dispositions spéciales	23
Chapitre 7bis.-	Gestion locative sociale	24
Chapitre 8.-	Dispositions financières	24
Chapitre 9.-	Dispositions transitoires et abrogatoires	24

Texte coordonné au 23 décembre 2019*Version applicable à partir du 1^{er} janvier 2020***Extraits: Art. 1^{er} à 66, 68 à 70****Chapitre 1^{er}- Objectif****Art. 1^{er}.***(Loi du 8 novembre 2002)*

«La présente loi a pour objet de promouvoir:

- l'accès au logement;
- l'accession à la propriété immobilière notamment des personnes à revenu modeste et des familles ayant des enfants à charge;
- la viabilisation régulière de terrains à bâtir;
- la construction d'ensembles de logements à coût modéré;
- la rénovation et l'assainissement de logements anciens;
- la création de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques et experts en mission temporaire, travailleurs étrangers et demandeurs d'asile;
- la mixité sociale et la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable et à ceux de la qualité de vie.»

Art. 2.

Ces objectifs sont poursuivis par la mise en oeuvre des mesures suivantes:

- a) la prise en charge de garanties de bonne fin ainsi que l'octroi d'aides aux particuliers en vue de l'acquisition, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements;
- b) la participation financière de l'Etat à la construction d'ensembles de logements;
- c) l'assainissement de logements anciens par zones;
- d) la création de disponibilités foncières par la constitution de réserves foncières et l'obligation de construire;

(Loi du 8 novembre 2002)

- «e) la création d'un fonds pour le développement du logement et de l'habitat.
- f) l'introduction d'un carnet de l'habitat destiné principalement à promouvoir la rénovation de logements existants;
 - g) la création d'une aide de l'Etat pour soutenir le financement privé de la garantie locative réclamée aux locataires de logements à usage d'habitation principale.»

Chapitre 2.- Aides individuelles*1. – Garantie de bonne fin et épargne-logement***Art. 3.**

Dans les cas où les emprunteurs ne peuvent fournir aux organismes prêteurs des garanties propres jugées suffisantes par ceux-ci, l'Etat est autorisé à garantir, aux conditions et dans les limites déterminées par la présente loi et par un règlement grand-ducal pris en son exécution, le remboursement en principal, intérêts et accessoires de prêts hypothécaires consentis à des personnes physiques en vue de l'achat, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur et à son conjoint ainsi qu'à ses ascendants et descendants et aux ascendants et descendants de son conjoint qui vivent dans le même ménage.

Cette garantie ne peut être accordée qu'aux emprunteurs qui, au moment de l'octroi du prêt, ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers d'un autre logement.

Art. 4.

La garantie prévue à l'article 3 ci-dessus n'est accordée qu'à l'emprunteur qui est titulaire d'un compte spécial dénommé «compte d'épargne-logement» ou qui, à défaut d'un tel compte, rapporte la preuve d'une épargne régulière et constante pendant au moins trois ans.

Art. 5.

Le «compte d'épargne-logement» peut se composer au choix du titulaire:

- a) d'un compte d'épargne ordinaire ou d'un compte à vue
- b) conjointement d'un compte de la catégorie ci-dessus et d'un ou de plusieurs comptes d'épargne à terme
- c) uniquement de comptes d'épargne à terme.

L'ouverture d'un compte d'épargne-logement est subordonnée à un dépôt minimum à fixer par règlement grand-ducal.

(Loi du 24 décembre 1999)

«Art. 6.

Les comptes d'épargne-logement peuvent être ouverts auprès des établissements bancaires et d'épargne agréés dans l'Union européenne et dans l'Espace économique européen.»

Art. 7.

Pour que l'emprunteur puisse bénéficier des avantages prévus aux articles 3 à 10, le compte d'épargne-logement doit être ouvert auprès d'un seul établissement bancaire depuis trois ans au moins.

Art. 8.

Les organismes prêteurs visés à l'article 7 s'engagent à accorder des prêts équivalant à cent cinquante pour cent au moins des sommes déposées en compte d'épargne-logement, y compris les intérêts bonifiés, à condition que les données du dossier fassent apparaître que le remboursement des prêts peut se faire dans des conditions normales et que l'emprunteur puisse fournir, le cas échéant, des garanties suffisantes, notamment en contractant une assurance sur la vie.

Art. 9.

La garantie de l'Etat ne peut être accordée qu'aux personnes visées à l'article 3 ci-dessus qui ont obtenu d'un établissement bancaire et d'épargne agréé un prêt correspondant à au moins soixante pour cent soit du coût du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement.

La garantie porte sur la partie du prêt qui dépasse les soixante pour cent du coût ou du prix visé ci-avant, sans pouvoir dépasser trente pour cent du coût du terrain et des travaux de construction, soit du prix d'acquisition et, le cas échéant, des travaux de transformation ou d'amélioration du logement. (Loi du 8 novembre 2002) «Elle ne peut dépasser le montant de dix-huit mille sept cent cinquante euros correspondant au nombre cent de l'indice de synthèse des prix de la construction établi par le service central de la statistique et des études économiques.»

La garantie vaut pour la durée totale du prêt.

(Loi du 23 juillet 1983)

«Art. 10.

La garantie est fixée en considération de la durée d'épargne et de la capacité de remboursement de l'emprunteur. Elle ne peut être accordée qu'à condition que les mensualités auxquelles donne lieu le remboursement du prêt ne dépassant pas quarante pour cent du revenu disponible de l'emprunteur au moment de l'octroi de la garantie.»

2. – Primes en faveur du logement

Art. 11.

(Loi du 23 juillet 1983) «L'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par l'octroi de primes d'épargne, de primes de construction et de primes d'acquisition différenciées suivant le revenu, la fortune, et la situation de famille des bénéficiaires.» (Loi du 8 novembre 2002) «Elles peuvent également être différenciées suivant le type de construction du logement reflétant la surface au sol occupée.»

Ces primes ne peuvent être accordées qu'aux ménages

- a) auxquels le logement en question sert d'habitation principale et permanente;
- b) qui ne sont ni propriétaires ni usufruitiers d'un autre logement, sauf si la construction ou l'acquisition doit permettre à deux générations exploitant en commun une entreprise agricole, artisanale ou commerciale, de vivre dans des logements séparés;
- c) qui répondent aux conditions de revenu à fixer par règlement grand-ducal;
- d) qui respectent les critères de surface utile d'habitation à fixer par règlement grand-ducal.

(Loi du 23 juillet 1983)

«Un règlement grand-ducal précisera les conditions et modalités d'octroi et le montant des primes d'épargne, des primes de construction et des primes d'acquisition ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions d'octroi.»

Art. 12.

L'Etat est autorisé à accorder des primes en vue de l'amélioration de logements anciens. Les conditions énoncées à l'article 11 sub a) à d) sont pareillement applicables.

Un règlement grand-ducal déterminera le degré d'ancienneté des logements ainsi que les travaux d'amélioration entrant en ligne de compte pour l'octroi des primes; il fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul des primes ainsi que les sanctions applicables en cas d'inobservation des conditions d'octroi.

(Loi du 21 décembre 1998)

«Art. 12bis.

L'Etat est autorisé à participer aux frais d'experts exposés par le propriétaire d'un logement pour l'établissement d'un carnet de l'habitat de son logement, sans que cette participation ne puisse dépasser «1.900 euros»¹ par carnet. Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette participation, qui n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface.»

¹ Ainsi modifié par la loi du 1^{er} août 2001.

Art. 13.

L'Etat est autorisé à participer aux frais d'aménagements spéciaux de constructions nouvelles ou de logements existants répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées physiques ne pouvant se déplacer de leurs propres moyens.

L'aide peut être accordée au propriétaire, à l'usufruitier ou au locataire de ces logements.

Les bénéficiaires doivent répondre aux critères de revenu applicables pour l'octroi des primes de construction. Un règlement grand-ducal fixera les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

3. – Subventions d'intérêt**Art. 14.**

(Loi du 21 décembre 1990)

«L'Etat est autorisé à accorder des subventions d'intérêt aux personnes qui ont contracté des dettes en vue de la construction, de l'acquisition et de l'amélioration d'un logement et qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'art. 11 ci-dessus.»

Les subventions d'intérêt sont différenciées suivant la situation de revenu et de famille de façon à réduire la charge d'intérêt en fonction de la capacité de remboursement des emprunteurs.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités d'exécution du présent article, et notamment un montant jusqu'à concurrence duquel les prêts sont pris en considération pour l'octroi de subventions d'intérêt.

(Loi du 23 juillet 1983)

«Art. 14a.

Pour garantir la restitution des aides individuelles prévues par la présente loi, l'Etat est autorisé d'inscrire une hypothèque légale sur l'immeuble subventionné. L'inscription de cette hypothèque est requise avant le versement des aides par le membre du Gouvernement ayant le «Logement»¹ dans ses attributions; elle prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de l'immeuble subventionné.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire des aides individuelles.»

(Loi du 21 décembre 1990)

«Chapitre 2bis.- Bonification d'intérêt généralisée»

(Loi du 19 décembre 2014)

«Art. 14bis.

L'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété respectivement l'amélioration des logements des familles ayant des enfants à charge par l'octroi d'une bonification d'intérêt. Cette bonification d'intérêt n'est liée à aucune condition de revenu ou de surface, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.

Pour tout logement dont la date de signature de l'acte authentique d'acquisition du logement a lieu après le 31 décembre 2014, respectivement pour tout logement dont les travaux de construction ou d'amélioration ont débuté après cette date, une bonification d'intérêt peut uniquement être accordée si le ménage ne dispose pas d'un revenu imposable supérieur à quatre fois le salaire social minimum pour salariés non-qualifiés.

Un règlement grand-ducal fixe les conditions et modalités d'octroi et de calcul de cette aide qui pourra être réduite ou supprimée au cas où le taux d'intérêt applicable au prêt est inférieur à un taux de référence fixé par ce même règlement.»

(Loi du 8 novembre 2002)

«Chapitre 2ter.- Aide d'épargne-logement généralisée»

Art. 14ter. (. . .) *(abrogé par la loi du 19 décembre 2014)*

Chapitre 2quater.- Aide au financement de garanties locatives

Art. 14quater. (. . .) *(abrogé par la loi du 20 décembre 2019)»*

(Loi du 20 décembre 2019)

«Art. 14quater-1

(1) Dans les cas où une personne ayant l'intention de louer un logement à usage d'habitation sur le marché locatif privé ne peut fournir au bailleur les fonds propres nécessaires au financement de la garantie locative prévue lors de la conclusion du bail, l'État est autorisé à encourager l'accession à la location dudit logement en accordant une aide pour soutenir le financement de la garantie locative.

¹ Ainsi modifié par la loi du 8 novembre 2002.

L'aide prend la forme d'un certificat dans lequel l'État s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative.

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

- 1° le demandeur doit être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande ;
- 2° le demandeur n'est ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier, ni emphytéote, ni titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger ;
- 3° le demandeur et les membres du ménage du demandeur sont en séjour légal au Grand-Duché de Luxembourg au sens de la loi modifiée du 29 août 2008 sur la libre circulation des personnes et l'immigration ;
- 4° le demandeur a ouvert un compte de dépôt conditionné auprès d'un établissement de crédit ayant au préalable signé avec l'État 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 14quater-2 ;
- 7° le taux d'effort consacré au paiement du loyer, lequel doit avoir été fixé conformément aux articles 3 à 5 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, doit être inférieur à 40 % du revenu du ménage.

Au sens du présent chapitre, on entend par :

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

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

(3) Un règlement grand-ducal fixe les modalités relatives à la demande en obtention de l'aide et à la décision d'octroi ou de refus de l'aide.

Art. 14quater-2

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

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

Le revenu à prendre en considération pour l'obtention de l'aide est la moyenne du revenu de l'année d'imposition qui précède la date d'octroi de l'aide. Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute l'année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. En cas de changement d'employeur respectivement au cas où le ménage n'a pas eu de revenu professionnel durant ladite année d'imposition, le dernier revenu connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(2) Le revenu du ménage est la somme :

- 1° des revenus nets visés à l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, déduction faite des cotisations sociales et des impôts effectivement retenus ;
- 2° des montants nets de l'indemnité pour congé parental ;
- 3° des rentes alimentaires perçues ;
- 4° des montants nets des rentes accident ;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1, du règlement grand-ducal du 21 décembre 2007 portant exécution de l'article 115, numéro 11 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Les rentes alimentaires versées sont déduites du revenu.

(3) La composition du ménage à prendre en considération pour la détermination de l'aide est celle existant à la date d'octroi de l'aide.

(4) Le montant de l'aide se détermine en fonction du montant de la garantie locative exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail, sans pouvoir dépasser trois mois de loyer.

Art. 14quater-3.

(1) Le dépôt conditionné est à alimenter régulièrement par le bénéficiaire de l'aide, par un ordre permanent à conclure par le demandeur au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné soient équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement de crédit pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant l'expiration de ce délai. À l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre ayant le Logement dans ses attributions pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le bénéficiaire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

(2) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser temporairement le bénéficiaire du paiement régulier des mensualités.

Art. 14quater-4.

Après l'octroi de l'aide, le bénéficiaire est tenu d'informer sans délai le ministre ayant le Logement dans ses attributions de tout changement relatif au contrat de dépôt conditionné respectivement de tout changement au contrat de bail à usage d'habitation ayant une incidence sur l'aide.

Art. 14quater-5.

En cas d'appel à la garantie locative, et sur présentation du certificat annexé à la décision d'octroi de l'aide par le bailleur auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé est versé sans délai au bailleur sur le numéro de compte communiqué par celui-ci. Le bénéficiaire est informé par voie postale du montant de l'aide payée au bailleur à titre de garantie locative.

Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre ayant le Logement dans ses attributions et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du bénéficiaire sont, suite à une demande de l'État, versés à l'État par l'établissement de crédit concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le bénéficiaire en est informé par voie postale.

Art. 14quater-6.

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

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

(3) Sur demande écrite et dûment motivée, le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser totalement ou partiellement le bénéficiaire du remboursement du montant dû de l'aide. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut être accordée à ce bénéficiaire pour un autre logement que si celui-ci rembourse le montant dispensé de la première aide.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre ayant le Logement dans ses attributions entraîne de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.

(Loi du 9 décembre 2015)

«Chapitre 2quinquies: Subvention de loyer

Art. 14quinquies.

(1)» *(Loi du 15 décembre 2017)* «Une subvention de loyer est accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 25 pour cent de leur revenu.»

(Loi du 9 décembre 2015)

«Ce ménage ne doit être 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.

(2) La subvention de loyer est calculée en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et défini selon les besoins théoriques optimaux par type de ménage sur le territoire national.

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.

Le revenu (. . .)¹ à prendre en considération pour le calcul de l'aide est la moyenne du revenu (. . .)¹ 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 (. . .)¹ connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(3) Le montant de la subvention est plafonné en fonction de la composition du ménage. Le montant maximum de la subvention de loyer est limité à 300 euros par mois et par ménage. Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le ménage éligible.

¹ Supprimé par la loi du 15 décembre 2017.

(4) Les seuils de faible revenu, le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition de ménage sont à fixer annuellement par règlement grand-ducal.

Un règlement grand-ducal fixe les modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

Art. 14sexies.

(1) Pour l'instruction de la demande ou en cas d'un réexamen du dossier, le ou les gestionnaires du dossier du ministère du Logement peuvent accéder aux données à caractère personnel suivantes:

- a) le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérées par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale pour déterminer le revenu (. . .)¹ du ménage;
- b) le fichier de l'Administration des contributions directes relatif à l'évaluation immobilière pour vérifier si le ménage est propriétaire d'un ou de plusieurs logements;
- c) le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité pour déterminer le revenu (. . .)¹ du ménage.

L'accès est uniquement permis si le demandeur d'une subvention de loyer a préalablement signé une déclaration spéciale prévue à cet égard sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

L'accès prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique du ministère du Logement sur initiative du gestionnaire en charge de l'instruction du dossier.

Le système informatique par lequel l'accès est opéré doit être aménagé de sorte que l'accès est sécurisé moyennant une authentification forte, et que les informations relatives au gestionnaire du dossier ayant initié la requête, les informations demandées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel des données ont été demandées ainsi que le motif précis de la requête puissent être retracés. Les données à caractère personnel demandées doivent avoir un lien direct avec la finalité ayant motivé la requête.

Les conditions, critères et modalités du traitement des données sont déterminés par règlement grand-ducal.

Art. 14septies.

Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute nouvelle demande de subvention de loyer est rejetée de plein droit.»

(Loi du 23 décembre 2016 - certification de la durabilité des logements)

«Chapitre 2sexies. – Certification de la durabilité des logements

«Art. 14octies.

(1) Une aide financière pour l'établissement d'un certificat de durabilité d'un logement peut être accordée au propriétaire du logement sous la forme d'une prime de 1.500 euros pour une maison unifamiliale et de 750 euros pour un logement dans un immeuble collectif, sans dépasser les coûts effectifs de l'établissement du certificat à supporter par le propriétaire du logement.

Une aide financière pour l'établissement d'un certificat de durabilité ne peut être accordée, si un certificat de durabilité antérieur établi pour le même logement est encore valable et si la demande en obtention de l'aide financière est présentée plus d'un an après la date de l'établissement du certificat de durabilité.

(2) Le certificat contient une évaluation de durabilité du logement selon des critères regroupés en sous-catégories, elles-mêmes regroupées en six catégories.

La catégorie relative à l'implantation géographique du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Commune dans laquelle est sis le logement;
2. Intégration du logement dans le concept urbain;
3. Utilisation des surfaces constructibles et espaces verts publics;
4. Raccordement au réseau routier;
5. Accessibilité aux infrastructures sociales;
6. Ensoleillement;
7. Qualités du site sur lequel se trouve le logement.

La catégorie relative aux aspects sociaux du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Disponibilité de fonctions sociales au sein des immeubles collectifs;
2. Utilisation du sol.

La catégorie relative à l'économie du logement comporte un critère évalué en fonction de la consommation d'énergie du logement.

La catégorie relative à l'écologie du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Évaluation environnementale des matériaux de construction;
2. Besoin en énergie primaire au cours du cycle de vie du logement;
3. Évaluation de la ressource du bois;
4. Besoin en eau potable et de la quantité d'eau usée;
5. Utilisation d'énergie renouvelable;
6. Autoconsommation électrique;

¹ Supprimé par la loi du 15 décembre 2017.

7. Consommation économe en énergie des appareils électroménagers;
8. Plantation et intégration de facteurs naturels;
9. Revitalisation de bâtiments existants.

La catégorie relative au bâtiment et aux installations techniques du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Isolation acoustique;
2. Hygrothermie du bâtiment;
3. Étanchéité à l'air du bâtiment;
4. Facilité du nettoyage et de l'entretien du bâtiment;
5. Mise en œuvre de la construction;
6. Planification intégrale des immeubles collectifs;
7. Mise en service et documentation des installations techniques;
8. Montage et capacité de démontage.

La catégorie relative à la fonctionnalité du logement comporte des critères évalués en fonction des sous-catégories:

1. Aspects fonctionnels;
2. Sécurité;
3. Conception universelle;
4. Réglage des installations techniques;
5. Confort visuel;
6. Confort thermique en hiver;
7. Confort thermique en été;
8. Santé et qualité de l'air intérieur;
9. Équipement limitant la pollution électromagnétique;
10. Etat de la construction existante.

(3) Le certificat est établi par un architecte ou un ingénieur-conseil au sens de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, par des personnes agréées en vertu de l'article 11bis de la loi du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et du règlement grand-ducal pris en son exécution, ou par un conseiller en énergie au sens de la loi du 21 avril 1993 relative à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques, autres que l'Etat pour l'accomplissement de tâches techniques d'étude et de vérification dans le domaine de l'environnement.

(4) Le ministre ayant le Logement dans ses attributions tient un registre des certificats de durabilité des logements et de leurs annexes.

(5) Un règlement grand-ducal fixe:

1. Les critères de durabilité d'un logement, la pondération de ces critères regroupés en sous-catégories, elles-mêmes regroupées en catégories, et les méthodes d'évaluation de ces mêmes critères;
2. La procédure de l'établissement, la validité et la disposition du certificat de durabilité des logements et ses annexes;
3. La procédure de demande de l'aide financière pour l'établissement d'un certificat de durabilité d'un logement et le contenu du dossier de demande.»

Chapitre 3.- Aides à la construction d'ensembles

1. – Principes et conditions d'octroi

Art. 15.

L'Etat est autorisé à favoriser par des participations financières l'initiative de promoteurs publics ou privés en vue de l'acquisition et de l'aménagement de terrains (...)¹ ainsi que de la construction de logements à coût modéré destinés à la vente ou à la location.

(Loi du 23 juillet 1983)

«**Art. 16.**

Sont considérés comme promoteurs publics dans le sens de la présente loi les communes ou syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché et le «fonds pour le développement du logement et de l'habitat»².

Les critères de définition des promoteurs privés au sens de la loi sont précisés par voie de règlement grand-ducal.»

1 Supprimé par la loi du 22 octobre 2008.

2 Ainsi modifié par la loi du 8 novembre 2002.

Art. 17.

(Loi du 8 novembre 2002)

«Les participations de l'Etat ne sont accordées que si les conditions suivantes sont réunies:

- 1) les projets de construction doivent pouvoir être réalisés dans le cadre d'un projet d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ou d'un plan d'aménagement au sens de la législation concernant l'aménagement du territoire;
- 2) les projets doivent comprendre au moins dix pour cent de logements locatifs, sauf dispense prévue au programme annuel ou pluriannuel visé à l'article 19;
- 3) la proportion des acquéreurs répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition doit être supérieure ou égale à soixante pour cent du total des acquéreurs;
- 4) des normes minimales d'isolation thermique doivent être respectées.»

Art. 18.

Le membre du gouvernement ayant le «Logement»¹ dans ses attributions peut fixer des prix-plafonds pour l'aménagement des terrains et la construction des logements susceptibles de bénéficier des participations de l'Etat.

Art. 19.

Les participations de l'Etat sont arrêtées dans le cadre d'un programme annuel ou pluriannuel.

Ce programme tient compte des besoins régionaux et locaux de logements et des projets soumis par les promoteurs. Il fait l'objet d'un règlement grand-ducal.

(Loi du 23 juillet 1983)

«Ce règlement grand-ducal fixe également les conditions d'octroi et l'importance des participations de l'Etat, les droits et les obligations du promoteur ainsi que les droits de contrôle de l'Etat.»

*2. – Modalités de fixation***Art. 20.**

Dans les limites fixées aux articles ci-après les opérations suivantes peuvent bénéficier de la participation de l'Etat:

- a) l'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique;
 - b) l'acquisition de terrains (...)²;
 - c) l'aménagement de terrains à bâtir;
 - d) le préfinancement des projets de construction;
 - e) la construction de logements locatifs;
- (Loi du 8 novembre 2002)
- «f) la construction de foyers d'hébergement pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
 - g) la construction de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, personnes en formation continue, scientifiques ou experts en mission temporaire;
 - h) la construction d'infrastructures de garde et d'éducation réalisées dans le cadre de projets de construction d'ensembles».

Art. 21.

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'étude de programmes de construction dans leurs aspects urbanistique, architectural et technique, à condition que les frais à prendre en compte ne dépassent pas les tarifs applicables aux contrats d'architecte conclus par l'Etat.

(Loi du 23 juillet 1983)

«Art. 22.

La participation de l'Etat à l'acquisition de terrains (...)² n'est accordée que si le promoteur est une commune, un syndicat de commune, une société fondée sur base de la loi du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché, dans laquelle l'Etat, les communes ou syndicats de communes, détiennent la majorité des parts ou le «fonds pour le développement du logement et de l'habitat»¹ créé par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

La participation de l'Etat à l'acquisition de terrains (...)² peut se faire sous forme:

- a) soit d'une participation aux charges d'intérêt des emprunts contractés pour l'acquisition des terrains, sans que la subvention d'intérêt puisse dépasser cinq pour cent l'an et que le taux d'intérêt à supporter par le promoteur puisse être inférieur à trois pour cent l'an.

La subvention n'est accordée que pour une période inférieure à trois ans.

¹ Ainsi modifié par la loi du 8 novembre 2002.

² Supprimé/modifié par la loi du 22 octobre 2008.

- b) soit d'une participation en capital au prix d'acquisition des terrains, sans que la participation puisse dépasser «cinquante pour cent»¹ de ce prix, à condition que le promoteur acquière les terrains avec l'engagement de constituer des réserves foncières destinées à des logements à coût modéré et aux équipements collectifs y afférents.»

(Loi du 24 avril 2017)

«La participation de l'Etat doit être remboursée avec les intérêts au taux légal commercial, si le terrain n'est pas mis en valeur dans un délai de quinze ans à partir de l'acquisition, sauf dispense accordée par le ministre. Ce délai est porté à vingt-cinq ans pour les terrains acquis avant le 1^{er} janvier 2005, sauf dispense accordée par le ministre.»

(Loi du 23 juillet 1983)

«Lors de la réalisation du projet cette participation est déduite de celles prévues aux articles 21 et 23 de la présente loi.»

(Loi du 22 octobre 2008)

«Elle reste toutefois acquise, en dehors des autres participations, lorsque les droits des acquéreurs des logements sont constitués sur la base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie.»

(Loi du 23 juillet 1983)

«Un règlement grand-ducal déterminera les modalités de fixation et d'adaptation des indemnités et redevances.

Les surplus de recettes provenant de la constitution de droits d'emphytéose et de droits de superficie et formés par les recettes brutes, déduction faite de capitaux investis par le promoteur, sont intégralement réinvestis par celui-ci dans la formation de réserves foncières.

Ces surplus sont alors déduits des participations de l'Etat prévues aux articles 21, 22 et 23 de la présente loi.»

Art. 23.

L'Etat peut prendre en charge jusqu'à concurrence de cinquante pour cent, les frais d'aménagement de terrains à bâtir résultant:

- de la démolition éventuelle de bâtisses existantes;

(Loi du 8 novembre 2002)

«– de l'installation de l'infrastructure technique, notamment de voirie, de canalisation, de conduite d'eau, de gaz, d'électricité, de télécommunication et de chauffage urbain;»

- (...) *(supprimé par la loi du 8 novembre 2002)*

(Loi du 8 novembre 2002)

«L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-dix pour cent aux frais résultant de l'aménagement des places de jeux et d'espaces verts.»

Art. 24.

Lorsque le promoteur est une commune, la participation de l'Etat est subordonnée à la condition que la commune supporte elle-même une charge équivalant au tiers de la participation de l'Etat relative aux frais d'étude et à l'aménagement des terrains.

(Loi du 21 décembre 2012)

«Art. 25.

L'Etat peut prendre en charge pendant une période maximale de deux ans jusqu'à concurrence de 70% les charges d'intérêt d'emprunts contractés par le promoteur pour le préfinancement de l'aménagement des terrains et de la construction des logements, à condition que le promoteur renonce à inclure toute charge de préfinancement dans ses prix de vente.»

Art. 26.

L'Etat en ce qui concerne les opérations du «fonds pour le développement du logement et de l'habitat»² visé au chapitre 6 ci-dessous et les communes en ce qui concerne les opérations réalisées à leur initiative peuvent fournir la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement, prévue à l'art. 1601-5 du Code Civil.

Art. 26bis. (...) *(supprimé par la loi du 21 décembre 2012)*

3. – Logements locatifs

Art. 27.

(Loi du 19 décembre 2014)

«L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les communes ou syndicats de communes, et jusqu'à soixante-dix pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements destinés à être loués par les autres promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1, à des ménages à revenu modeste, à des familles nombreuses, à des personnes âgées et à des personnes handicapées.»

(...) *(supprimé par la loi du 21 décembre 2012)*

(...) *(supprimé par la loi du 8 novembre 2002)*

¹ Ainsi modifié par la loi du 22 octobre 2008.

(Loi du 23 juillet 1983)

«L'Etat peut prendre à charge dans la même proportion les indemnités ou rentes versées en cas d'acquisition de logements par les promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1^{er}, du chapitre 3 ci-dessus, sur la base d'un contrat en viager.»

Art. 28.

(Loi du 20 avril 1998)

«Le loyer de tous les logements et logis, à l'exception des logements de service, donnés en location par l'Etat, les communes, les syndicats de communes et le «fonds pour le développement du logement et de l'habitat»¹ est fixé et adapté en fonction du revenu disponible et de la composition du ménage occupant, ainsi que de la surface habitable du logement.

Les logements visés à l'alinéa qui précède restent régis par les dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales en matière de baux à loyer, à l'exception des articles 1^{er} à 5 et de l'article 15, alinéas 2 et 3.»

A partir d'une ancienneté à déterminer par règlement grand-ducal, ces logements peuvent être vendus aux locataires à un prix qui tient compte notamment de l'augmentation du prix de la construction ainsi que de l'amortissement de l'immeuble.

(Loi du 8 novembre 2002)

«L'Etat, après décision du Gouvernement en Conseil, les communes, après délibération du conseil communal, les syndicats de communes, après délibération du comité du syndicat, et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération de son comité-directeur, peuvent désigner jusqu'à 25 pour cent des logements de leur parc locatif qui de par leur qualité et/ou localisation exceptionnelles sont à louer conformément aux dispositions de la législation sur les baux à loyer.»

Art. 29.

(Loi du 8 novembre 2002)

«La participation de l'Etat peut être accordée aux promoteurs publics visés à l'article 16, alinéa 1^{er}, pour la création de:

1. logements pour travailleurs étrangers ou demandeurs d'asile;
2. logements destinés à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires, d'apprentis en formation, de personnes en formation continue, de scientifiques et d'experts en mission temporaire.»

(Loi du 29 avril 2014)

«Pour les logements visés à l'alinéa 1, point 1., cette participation peut atteindre cent pour cent soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement, d'aménagement et de premier équipement. Pour les logements visés à l'alinéa 1, point 2., la participation peut atteindre soixante-dix pour cent soit du coût de construction et de premier équipement, soit du coût d'acquisition, de rénovation, d'assainissement et de premier équipement.»

Art. 30.

(Loi du 20 avril 1998)

«Un règlement grand-ducal déterminera les conditions et modalités de location, de gestion et de vente des logements visés aux articles 27 à 29.

Les surplus de recettes provenant de la location et de la vente des logements subventionnés au titre de la présente loi et formés par les recettes brutes, déduction faite des frais de gestion et des capitaux avancés par le promoteur, sont intégralement réinvestis par ceux-ci dans des logements locatifs.» Ces surplus sont alors déduits des participations de l'Etat prévues aux articles 27 et 29 ci-dessus.

L'Etat est représenté dans les instances de gérance de ces logements. Lorsqu'il s'agit de logements visés à l'article 29, le représentant de l'Etat peut former dans les huit jours de la date de la décision une opposition motivée contre les décisions des instances de gérance.

Cette opposition a un caractère suspensif. Elle est vidée dans un délai d'un mois par le membre du gouvernement ayant le «Logement»¹ dans ses attributions qui statue en dernier ressort.

L'opposition est considérée comme non avenue si la décision du ministre n'intervient pas dans le mois de sa saisine.

Art. 30a. (...) *(abrogé par la loi du 8 novembre 2002)*

(Loi du 8 novembre 2002)

«Art. 30bis.

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de quarante pour cent du prix de construction ou d'acquisition de logements pour travailleurs étrangers réalisés par un employeur en faveur de ses employés, sans que la participation puisse excéder six mille deux cents euros par personne logée.»

(Loi du 31 août 2018)

«Art. 30ter.

L'Etat peut participer jusqu'à concurrence de 75 pour cent du prix de construction, d'acquisition, de rénovation et d'assainissement de logements locatifs réalisés par des associations sans but lucratif, fondations, hospices civils, offices sociaux, sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital

¹ Ainsi modifié par la loi du 8 novembre 2002.

social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ainsi que par des communautés religieuses ayant conclu une convention avec le Gouvernement.»

(Loi du 29 avril 2014)

«Art. 30quater.

Pour garantir la restitution des aides au logement accordées par l'Etat aux promoteurs visés par les articles 27 à 30ter, l'Etat est autorisé à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées. L'hypothèque légale est limitée au montant des aides versées pour lesdits logements.

Cette hypothèque prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction ou l'acquisition du logement.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de la participation étatique.»

4. – Formes de paiement et sanctions

(Loi du 23 juillet 1983)

«Art. 31.

Les aides résultant de l'application des dispositions du présent chapitre constituent des aides de base et sont accordées aux acquéreurs remplissant les conditions pour l'octroi des primes de construction conformément aux règles suivantes:

- Les aides sont ventilées par parts égales entre tous les logements construits.
- Elles ne sont allouées cependant qu'aux acquéreurs éligibles suivant des barèmes à fixer par règlement grand-ducal et sont remboursables aux mêmes conditions et modalités que les primes de construction. L'acquéreur et le promoteur sont tenus solidairement du remboursement des participations de l'Etat conformément aux dispositions des articles 1197 et suivants du Code civil, le promoteur étant autorisé de répéter contre l'acquéreur la totalité de la participation qu'il a dû rembourser à l'Etat.»

(Loi du 24 avril 2017)

«– Elles sont versées aux promoteurs qui doivent les bonifier intégralement aux acquéreurs éligibles, hormis l'aide à l'acquisition de terrains en cas de mise à disposition de la part de terrain par bail emphytéotique».

(Loi du 23 juillet 1983)

«Pour les acquéreurs éligibles, l'acte de vente indique le prix normal, la participation de l'Etat ainsi que le prix subventionné.

Le montant des aides prévues aux articles 21 et 23 est fixé sur la base du prix d'adjudication des travaux, sans que le montant liquidé puisse être calculé sur une base supérieure aux prix réellement exposés.

En cas d'inobservation des dispositions du règlement grand-ducal prévu à l'article 19 ci-dessus, les participations de l'Etat sont remboursables au Trésor par le promoteur au taux de l'intérêt légal en matière commerciale sans que celui-ci puisse s'en tenir indemne auprès des acquéreurs ou locataires.»

Chapitre 4.- Assainissement de logements

1. – Définitions, contrôle et sanctions

(Loi du 15 juillet 1993)

«Art. 32.¹

Les logements destinés à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation doivent répondre à des critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité à définir par règlement grand-ducal.

Sans préjudice des dispositions relatives à la fixation des loyers prévues à l'article 1^{er}, alinéa 2 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales ou réglementaires en matière de baux à loyer, la surface au sol d'un logement destiné à la location ou mis à la disposition aux fins d'habitation ne peut être inférieure à 9 m² pour le premier occupant, à 18 m² en cas d'occupation par 2 personnes, à 24 m² en cas d'occupation par 3 personnes et à 30 m² en cas d'occupation par 4 personnes.

Ces dispositions s'appliquent quelle que soit la date de construction de l'immeuble.»

Art. 33.

Toute personne ou organisation qui donne en location ou met à disposition des logements garnis et des logements collectifs est tenue de le déclarer préalablement au bourgmestre de la commune en indiquant le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et en joignant à la déclaration un état détaillé des locaux.

Un règlement grand-ducal fixera les modalités de location et de gestion des logements collectifs.

¹ Les articles 32 à 36 sont abrogés par la [loi du 20 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement](#) mais «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» selon la [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](#).

Art. 34.*(Loi du 16 décembre 2008)*

«Sans préjudice des attributions et compétences des médecins-inspecteurs et de la police générale et locale, les autorités communales et l'Office luxembourgeois de l'accueil et de l'intégration (OLAI) sont chargés du contrôle des logements.»

L'inspection des logements ne peut leur être refusée.

Le bourgmestre peut ordonner la fermeture des locaux, si les logements ne correspondent pas aux critères fixés en vertu de l'article 32.

Art. 35.*(Loi du 15 juillet 1993)*

«Les infractions et les tentatives d'infraction aux dispositions des articles 32 et 33 de la présente loi et aux dispositions des règlements d'exécution prévus à des articles sont punies d'une amende de «251 à 125.000 euros»¹ et d'un emprisonnement de huit jours à trois ans ou d'une de ces peines seulement.»

(...) *(alinéa abrogé implicitement par la loi du 13 juin 1994)*

Art. 36.

En cas de fermeture des locaux par décision du bourgmestre, les autorités communales, à défaut du propriétaire ou de l'exploitant-gérant, pourvoient au relogement des occupants.

Art. 37. (...) *(abrogé par la loi du 15 juillet 1993)*

*2. – Assainissement par zone***Art. 38.**

Les communes, après délibération du conseil communal et sur approbation du ministre ayant le «Logement»¹ dans ses attributions, sont habilitées à déclarer zone d'assainissement une partie du territoire urbain située à l'intérieur d'un périmètre déterminé et où une partie importante des logements ne suffisent pas aux conditions d'habitabilité définies au règlement grand-ducal prévu à l'article 32 ci-dessus.

Art. 39. (...) *(abrogé par la loi du 23 juillet 1983)*

Art. 40.

Avant de procéder à la déclaration d'assainissement, la commune procède à une enquête sur l'état des logements et sur la situation sociale et juridique des habitants.

Avec la déclaration la commune présente les documents suivants:

- a) un plan cadastral de la zone avec indication des sections et numéros cadastraux, des noms et adresses des propriétaires tels qu'ils sont inscrits au cadastre, des noms et adresses des nus-propriétaires et usufruitiers;
- b) un mémoire explicatif sur les travaux d'assainissement particuliers subventionnés ainsi qu'une partie graphique des travaux d'aménagement urbain retenus;
- c) un programme du déroulement de l'opération avec notamment un plan de relogement, temporaire ou définitif, des occupants;
- d) une convention passée avec le membre du gouvernement ayant le «Logement»² dans ses attributions et portant sur les conditions et modalités ainsi que sur l'importance de l'aide de l'Etat;
- e) le plan de financement de l'ensemble de l'opération et la liste des bâtisses irrécupérables.

Art. 41.

Ces documents sont déposés pendant trente jours au secrétariat de la commune.

La déclaration et le dépôt des documents sont rendus publics par voie d'affiche dans le quartier.

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires et usufruitiers concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

Art. 42.

Les propriétaires-bailleurs disposent d'un délai d'un an pour faire effectuer les travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 40 ci-dessus. A l'expiration de ce délai la commune peut faire exécuter d'office et à sa charge les travaux.

La commune bénéficie d'un droit de préférence en ce qui concerne la conclusion d'un contrat de bail sur la base de la loi du 14 février 1955 concernant les baux à loyer.

La commune est autorisée à sous-louer ces logements selon les modalités prévues à l'article 30 de la présente loi.

¹ Ainsi modifié en vertu de la loi du 13 juin 1994 relative au régime des peines (Mém. A - 59 du 7 juillet 1994, p. 1096; doc. parl. 2974) et de la loi du 1^{er} août 2001 relative au basculement en euro (Mém. A - 117 du 18 septembre 2001, p. 2440; doc. parl. 4722).

² Ainsi modifié par la loi du 8 novembre 2002.

Art. 43.

Au cas où le bail est résilié par le bailleur avant un terme de trente ans, celui-ci est tenu de dédommager la commune des frais investis dans l'assainissement du logement, diminués d'un taux d'amortissement de trois pour cent l'an et augmentés d'un taux d'intérêt de huit pour cent l'an.

Art. 44.

La démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone sont déclarés d'utilité publique selon la procédure prévue à l'article 51 ci-après.

Art. 45.

Dans le cadre des aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la présente loi et du programme mentionné à l'article 19 ci-dessus, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent aux frais d'études de l'opération ainsi qu'aux frais d'aménagement des logements effectués par les communes.

Art. 46.

Dans le même cadre, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de cinquante pour cent du coût aux travaux d'assainissement définis en vertu de l'article 40 ci-dessus et effectués par les propriétaires occupants répondant aux critères applicables pour l'octroi des primes d'amélioration.

S'il résulte d'une enquête sociale qu'un propriétaire n'est pas en mesure de supporter le restant du coût, l'Etat peut participer jusqu'à concurrence de vingt-cinq pour cent de ce restant. Dans ce cas la commune doit prendre en charge un montant égal à la part complémentaire de l'Etat.

En cas d'aliénation à titre onéreux ou de location de ces logements, l'Etat et la commune récupèrent leurs participations avec les intérêts au taux exigible en cas de restitution des primes de construction. Toutefois, les participations de l'Etat et des communes peuvent être remboursées, en tout ou en partie, par anticipation.

Les droits de l'Etat et de la commune sont garantis par une hypothèque légale sur l'immeuble en question. L'inscription de cette hypothèque est requise avant le versement des participations de l'Etat par le membre du gouvernement ayant le «Logement»¹ dans ses attributions. Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

Art. 47.

La déclaration d'assainissement fixe le délai dans lequel les opérations juridiques et financières de l'assainissement doivent être engagées. Ce délai ne peut pas dépasser cinq ans.

(...)¹

Chapitre 6.- «Fonds pour le développement du logement et de l'habitat»¹

1. – But et caractère juridique

Art. 54. à Art. 65. (. . .) (abrogés par la loi du 24 avril 2017)

Chapitre 7.- Dispositions spéciales

Art. 66.

Les actes concernant les prêts accordés aux personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi d'une prime prévue aux articles 11 et 12 de la présente loi sont exempts de tout droit de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque, sauf le salaire des formalités hypothécaires.

(Loi du 23 juillet 1983)

«Art. 66-1.

Les acquisitions immobilières effectuées par «les promoteurs visés à l'article 22, alinéa 1^{er} à l'exception du Fonds du Logement»² dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exemptes des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèque.»

(Loi du 22 décembre 2000)

«Art. 66-2.

Pour garantir la restitution des aides au logement accordées par les communes aux ménages, les communes sont autorisées à inscrire une hypothèque légale sur les logements pour lesquels des aides ont été versées.

Cette hypothèque prend rang après la ou les hypothèques inscrites sur réquisition de l'établissement d'épargne et de crédit dans l'intérêt de la garantie du ou des prêts accordés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration du logement.

¹ Le «Chapitre 5. - Disponibilités foncières» a été supprimé par la loi du 22 octobre 2008.

² Termes remplacés par la loi du 24 avril 2017.

Les formalités relatives à l'inscription et à la radiation de l'hypothèque ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor, sauf le salaire des formalités hypothécaires qui est à charge du bénéficiaire de l'aide au logement.»

(Loi du 23 décembre 2016 - réforme fiscale 2017)

«Chapitre 7bis – Gestion locative sociale

Art. 66-3.

(1) *(Loi du 31 août 2018)* «La gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des ménages à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les promoteurs publics visés à l'article 16, aliéna 1^{er}, les offices sociaux, les fondations, les associations sans but lucratif et les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, ayant pour objet social la promotion du logement.»

Une participation aux frais de gestion, ne pouvant pas dépasser 100 euros par mois et par logement, est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'Etat représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions.»

Chapitre 8.- Dispositions financières

Art. 67. (...)

Chapitre 9.- Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 68.

La loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement est abrogée.

Toutefois, les personnes qui, au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, sont titulaires d'un compte d'épargne-logement sur la base de la loi du 27 juillet 1971 portant création d'un régime d'épargne-logement peuvent encore bénéficier des avantages de ce régime pendant un délai de trois ans.

Les personnes qui bénéficient d'une subvention d'intérêt en vertu de l'article 8 de la même loi continuent à toucher cette subvention selon les conditions et modalités du règlement grand-ducal modifié du 12 octobre 1971 fixant les modalités d'octroi de la subvention d'intérêt accordée aux bénéficiaires d'un prêt d'épargne-logement.

Art. 69.

Le fonds pour le logement social, institué par l'article 20 de la loi budgétaire du 23 décembre 1972, est supprimé, sans préjudice des dispositions de l'article 56 de la présente loi et sous réserve des dispositions suivantes:

Les participations du fonds, accordées avant l'entrée en vigueur de la présente loi, sur la base du règlement grand-ducal modifié du 22 janvier 1973 fixant les modalités et critères d'intervention du fonds, sont encore liquidées à charge dudit fonds spécial.

(Loi du 24 décembre 1984)

«Le solde du fonds pour le logement social restant disponible après la liquidation de tous les engagements est porté en recette par le «fonds pour le développement du logement et de l'habitat»¹.»

(Loi du 22 décembre 1986)

«**Art. 69-1.**

Pendant une période de trois années prenant fin au 31 décembre 1987, l'Etat est autorisé à encourager l'accession à la propriété d'un logement par des primes compensatoires, à titre de la réduction partielle de la taxe sur la valeur ajoutée, différenciées suivant le revenu, la fortune et la situation familiale des bénéficiaires. Un règlement grand-ducal précise les mesures d'exécution.»

(Loi du 20 décembre 2019)

«**Art. 69-2.**

Par dérogation aux articles 14quater-1 à 14quater-6, de la présente loi, l'article 14quater 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 20 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.»

Art. 70.

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} du mois qui suit celui de sa publication au Mémorial.

¹ Ainsi modifié par la loi du 8 novembre 2002.

(Loi du 20 décembre 2019)

«Annexe :

Tableau des seuils de revenu

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

Pour les besoins du tableau, il y a lieu d'entendre par ménage la ou les personnes majeures qui ont un ou plusieurs enfants. Les montants en euros correspondent au revenu mensuel du type de ménage visé.»

**Règlement grand-ducal du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité ou d'hygiène
auxquels doivent répondre les logements destinés à la location,¹**

(Mém. A -16 du 27 février 1979, p. 320)

modifié par:

Règlement grand-ducal du 15 juin 1979 (Mém. A - 53 du 4 juillet 1979, p. 1092).

abrogé par:

Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 (Mém. A - 883 du 23 décembre 2019).

Le présent règlement est abrogé par le [règlement grand-ducal du 20 décembre 2019](#) mais «reste applicable aux logements, chambres et logements collectifs donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation avant l'entrée en vigueur du présent règlement pour une période transitoire de deux ans à compter de la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg».

Texte coordonné au 4 juillet 1979

Version applicable à partir du 8 juillet 1979

Chapitre 1^{er}.- Dispositions générales

Art. 1^{er}.

Sans préjudice de la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de salubrité et sous réserve des conditions spéciales à fixer lors de la restauration d'immeubles isolés ou d'ensembles d'immeubles dans l'intérêt du patrimoine architectural, les logements mis en location «et destinés à l'habitation principale et permanente»² doivent satisfaire aux conditions spécifiques définies dans le présent règlement.

Art. 2.

Les logements doivent être construits et aménagés suivant les normes généralement appliquées au Grand-Duché et présenter une habitabilité normale.

Art. 3.

L'accès à l'immeuble doit être aménagé en dur, être non inflammable et suffisamment éclairé la nuit. La circulation verticale à l'intérieur de l'immeuble ne peut se faire que par des escaliers fixes.

Art. 4.

Les logements doivent satisfaire aux conditions normales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité.

Ils doivent en outre:

- être éclairés par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement;
- être pourvus de courant électrique, d'eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux résiduaires;

(Règl. g.-d. du 15 juin 1979)

«- se prêter sans difficultés à l'installation d'un mode de chauffage fixe dans les conditions normales de protection contre l'incendie et l'intoxication;

- avoir des murs de séparation avec l'extérieur ou avec les espaces réservés à d'autres locataires, faits en pierres, briques ou béton, offrant une protection thermique et acoustique normale; pour les cloisons à l'intérieur du logement l'usage de matières facilement inflammables est interdite;»
- avoir un plafond étanche;
- être munis d'une porte étanche et fermant à clé si celle-ci donne sur l'extérieur.

Art. 5.

La surface au sol ne peut être inférieure à 12 m² pour le premier occupant et 9 m² par occupant additionnel.

La hauteur des pièces d'habitation ne doit pas être inférieure à 2,20 m.

Art. 6.

Les pièces d'habitation doivent être situées sur cave ou sur vide sanitaire «ou être pourvues d'une isolation du plancher équivalente»².

Art. 7.

Le locataire doit avoir libre accès à des installations sanitaires - lavabo, WC et douche - situées à l'intérieur de l'immeuble dans des locaux chauffés.

¹ Base légale: Art. 32 et 33 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

² Ainsi modifié par le règlement grand-ducal du 15 juin 1979.

Art. 8.

(Règl. g.-d. du 15 juin 1979)

«Le locataire doit avoir la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre.

Les locaux doivent se prêter à l'installation d'équipements de cuisine et être pourvus d'une aération spéciale, si cette possibilité est donnée dans la pièce servant de chambre à coucher. Le droit de cuisiner librement ne peut être refusé au locataire.»

Art. 9.

Tout exploitant d'un garni est tenu de meubler suffisamment les pièces louées en mettant à la disposition de chaque locataire notamment

- un lit individuel, séparé du plancher par un espace de 30 cm au moins;
- une armoire individuelle fermant à clé;
- une table et une chaise;
- une possibilité de sécher du linge;
- un matelas, une couverture en été et deux en hiver, un oreiller.

La literie doit être changée tous les quinze jours.

Un même lit ne peut être occupé par roulement.

Il est interdit de superposer deux lits et plus.

Chapitre 2.- Dispositions additionnelles applicables aux logements collectifs

A. – Aménagement des locaux

Art. 10.

Les garnis qui hébergent au moins six personnes sont à considérer comme logements collectifs dans le sens du présent règlement.

Art. 11.

Aucune chambre à coucher ne doit être occupée par plus de quatre personnes.

Art. 12.

Les logements collectifs doivent comprendre au moins:

- un WC avec chasse d'eau par six occupants;
- un lavabo par deux occupants;
- une douche chauffée avec eau chaude et froide par six occupants;
- une pièce de séjour d'une surface de 12 m² augmentée de 1,5 m² par occupant au-delà du sixième;
- une chambre d'isolement par fraction de 24 occupants;
- une cuisine équipée de dix feux augmentés d'autant de feux qu'il y a de locataires au-delà de six;
- une buanderie et un local pour sécher le linge;
- un local de débarras.

Art. 13.

En cas d'installation à gaz permanente les bouteilles doivent se trouver à l'extérieur du bâtiment et les conduits doivent être en matière dure. Les poubelles doivent être placées dans un local aéré ou à l'extérieur de l'immeuble.

Art. 14.

Chaque logement collectif doit disposer d'extincteurs en nombre suffisant et à portée de main.

Un extincteur valable pour les classes de feu A B C D E d'un poids d'au moins 6 kg et muni d'une bouteille de pression doit être prévu pour chaque étage.

Les extincteurs doivent être munis d'un certificat de contrôle délivré par un spécialiste au moins une fois par an quant à leur état et à leur bon fonctionnement.

Art. 15.

L'entretien journalier des locaux doit être assuré par le propriétaire, le gérant ou une personne désignée par eux.

B. – Gestion des logements

Art. 16.

Le bailleur doit tenir à jour un registre des occupants avec indication des loyers payés.

Les inscriptions dans ce registre doivent être contresignées par les personnes logées. Le registre doit être présenté pour contrôle à toute demande du bourgmestre ou du commissaire à l'immigration.

Art. 17.

Les règles d'ordre intérieur, les droits et devoirs des locataires sont établis par règlement ministériel. Ils doivent être affichés de façon apparente.

Art. 18.

Des délégués élus représentent les locataires dans leur rapport avec le logeur. Ils ont un droit de regard et d'information sur la gestion.

Un règlement ministériel précise leur mode d'élection ainsi que les attributs de leur mandat.

Chapitre 3.- Dispositions transitoires**Art. 19.**

Les logements déjà occupés doivent être conformes aux dispositions du présent règlement dans un délai de trois ans à partir de sa mise en vigueur.

Art. 20.

Notre Ministre de la Famille, du Logement social et de la Solidarité sociale et Notre Ministre de l'Intérieur sont chargés de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété,

(Mém. A - 15 du 12 avril 1988, p. 181; doc. parl. 2788)

modifiée par:

Loi du 25 mars 1999 (Mém. A - 28 du 26 mars 1999, p. 737; doc. parl. 4464)

Loi du 31 mars 2004 (Mém. A - 52 du 1^{er} avril 2004, p. 834; doc. parl. 5278)

Loi du 26 mars 2014 (Mém. A - 45 du 31 mars 2014, p. 522; doc. parl. 6649).

Texte coordonné au 31 mars 2014

Version applicable à partir du 1^{er} avril 2014

Art. 1^{er}.

Lorsque la division d'un immeuble en lots au sens de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis a lieu après l'entrée en vigueur de la présente loi, tout acte ou décision judiciaire sujet à transcription doit contenir, outre les mentions obligatoires de la situation de l'ensemble de l'immeuble prévues aux articles 8 et 9 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ainsi qu'à l'article 2 (2) de la loi du 26 juin 1953 concernant la désignation des personnes et des biens dans les actes à transcrire ou à inscrire au bureau des hypothèques, la désignation cadastrale du lot concerné.

Art. 2.

La désignation du lot est faite par l'administration du cadastre et de la topographie, à la requête de celui qui entend procéder à la division d'un immeuble en lots, sur la base de plans et d'un tableau descriptif de division présentés par le requérant.

Un règlement grand-ducal détermine les conditions et les modalités de désignation du lot.

Art. 3.

L'administration de l'enregistrement et des domaines refusera la formalité de l'enregistrement et de la transcription aux actes visés à l'article premier ne contenant pas la désignation cadastrale du lot concerné, à moins qu'il ne soit constaté dans l'acte qu'en raison de l'urgence, expressément spécifiée, la désignation cadastrale du lot n'a pu être obtenue. Dans ce cas, la demande en désignation du lot est faite au plus tard dans les trois mois de l'acte par le notaire instrumentant. La demande doit être accompagnée des plans et autres pièces à déterminer par règlement grand-ducal. Le notaire constate la nouvelle désignation cadastrale dans un acte dont il assure l'enregistrement et la transcription.

Art. 4.

Lorsque la division de l'immeuble en lots placés sous le régime de la copropriété est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, l'administration du cadastre et de la topographie est chargée de faire effectuer l'identification des différents lors de

l'immeuble dans les «trente-cinq ans»¹, sur la base des documents mentionnés à l'article 2 et à présenter par le syndic représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Dans ce délai elle soumet au syndic les plans requis et un projet d'état descriptif de division indiquant la désignation cadastrale des lots, leur localisation, leur nature, si elle résulte du règlement de copropriété ou de tout autre document de même valeur, la quote-part de copropriété qui leur est affectée et leur surface utile. Un tableau annexé indique, pour chaque lot, en regard de la désignation cadastrale faite conformément à la présente loi, l'identification résultant des documents antérieurement transcrits.

Dans un délai d'un mois le syndic est tenu de transmettre par lettre recommandée aux copropriétaires de l'immeuble les documents visés à l'alinéa 1^{er} et une convocation pour une assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée générale doit avoir lieu dans le mois de la convocation. Elle permet aux copropriétaires de faire valoir leurs observations.

Tout copropriétaire peut recourir contre le projet présenté par l'administration du cadastre et de la topographie par citation devant le juge de paix de la situation des lieux. Le recours sera dirigé contre le syndic de la copropriété ainsi que, le cas échéant, contre les copropriétaires directement intéressés. L'administration du cadastre et de la topographie sera citée en intervention aux fins de déclaration de jugement commun. Le juge de paix peut ordonner la mise en intervention de tout copropriétaire intéressé à l'issue du litige.

Si, dans le délai de trois mois à partir de l'assemblée générale prévue à l'alinéa 2 ci-dessus, aucun recours n'a été présenté par un copropriétaire, le syndic fait le dépôt des documents au rang des minutes d'un notaire en vue de la transcription et en informe l'administration du cadastre et de la topographie.

En cas de recours, si la contestation est reconnue fondée, le juge de paix arrête un nouvel état descriptif de division; sinon il entérine celui qui a été soumis au syndic par l'administration du cadastre et de la topographie. Dans les deux cas, la transcription de l'état descriptif de division est ordonnée.

Dès réception par l'administration du cadastre et de la topographie des documents transcrits conformément aux alinéas qui précèdent et au plus tard à l'expiration du délai de «trente-cinq ans»¹ fixé à l'alinéa 1^{er} du présent article, tout acte ou décision judiciaire sujet à transcription, se rapportant à un lot au sens de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, doit contenir les indications prévues aux articles 1 et 2, sous peine que l'administration de l'enregistrement et des domaines refuse la formalité de l'enregistrement et de la transcription.

Art. 5.

Les frais d'établissement de l'état descriptif sont à charge de celui qui entend procéder à la division d'un immeuble en lots ou, dans l'hypothèse de l'article 4, à charge du syndicat des copropriétaires et recouverts comme dettes d'administration de l'immeuble.

Ces frais sont fixés suivant les dispositions légales régissant la matière de l'administration du cadastre et de la topographie.

Les frais d'établissement de l'état descriptif relatifs à un acte modificatif sont à la charge des seuls copropriétaires concernés.

En cas de contestation portée devant le tribunal, ce dernier statue quant aux frais.

Art. 6.

Il est créé, au sein de l'administration du cadastre et de la topographie, un service spécial à la section de la conservation, chargée de l'établissement, de la conservation et de la tenue à jour des documents concernant la désignation cadastrale des lots, qui disposera du personnel nécessaire à la bonne exécution de la présente loi. Il sera recruté pour ce service, par dépassement du nombre des engagements nouveaux prévus à la loi budgétaire, trois agents de la carrière moyenne du rédacteur ou du technicien diplômé et deux agents de la carrière inférieure de l'expéditionnaire administratif ou de l'expéditionnaire technique.

Art. 7.

La présente loi entrera en vigueur le 1^{er} jour du douzième mois suivant celui de sa publication au Mémorial.

¹ Remplacé par la loi du 26 mars 2014.

Règlement grand-ducal du 16 novembre 1998 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la pierre ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,¹

(Mém. A - 97 du 25 novembre 1998, p. 2404)

modifié par:

Règlement grand-ducal du 18 mars 2008 (Mém. A - 44 du 10 avril 2008, p. 694)

Règlement grand-ducal du 6 avril 2009 (Mém. A - 76 du 16 avril 2009, p. 918)

Règlement grand-ducal du 18 février 2013 (Mém. A - 29 du 22 février 2013, p. 480).

Texte coordonné au 22 février 2013

Version applicable à partir du 1^{er} janvier 2013

Titre 1^{er} – Logements locatifs

Chapitre 1^{er}.- Objectifs et dispositions générales

Art. 1^{er}.

En raison de la destination sociale spécifique des logements et logis donnés en location par les promoteurs, le présent règlement grand-ducal a pour objet de fixer les modalités d'application de l'article 30 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 2.

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

(Règl. g.-d. du 18 février 2013)

«Enfant à charge:

1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
2. enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré.»

Logement collectif:

logement locatif conformément à la loi du 27 juillet 1993 concernant l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg ainsi que l'action sociale en faveur des étrangers;

Logement de service et de fonction:

logement mis à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat d'engagement intervenu entre parties et en relation avec la spécificité du travail presté par ce salarié;

Logement pour personne âgée:

logement locatif adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées;

Logement pour personne handicapée:

logement locatif adapté aux besoins spécifiques des personnes handicapées;

Logis:

logis locatif meublé donné en location à un travailleur étranger seul et installé dans un foyer d'hébergement conformément à l'article 29 de la loi, comprenant en principe une chambre à coucher privative et des installations collectives, telles que cuisine, salle de bain, séjour, utilisées par plusieurs personnes;

Loi:

la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

«Ménage:

personne vivant seule ou un groupe de plusieurs personnes vivant ensemble dans le logement;»²

Ménage-occupant:

ménage qui a conclu un contrat de bail;

Ministre:

le Ministre ayant dans ses attributions le logement;

«Personne âgée:

personne âgée de soixante-dix ans et plus;»¹

«Personne handicapée:

personne qui ne peut vivre dans un logement non adapté aux besoins requis par son handicap, pour autant qu'un certificat médical atteste cet état de fait ou qu'un certificat d'invalidité lui soit délivré par sa caisse de maladie;»¹

Promoteur:

l'Etat ou le promoteur visé à l'article 16 de la loi;

¹ Base légale: Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

² Ainsi modifié par le règl. g.-d. du 18 mars 2008.

Propriétaire:	celui qui a la pleine et exclusive propriété d'un logement, ainsi que celui qui est copropriétaire ou indivisaire d'un logement dans la mesure où ses parts excèdent en totalité deux cinquièmes du revenu cadastral de 400;
Taux du loyer:	pourcentage du loyer en pour cent du revenu disponible du ménage déterminé conformément à l'article 18 du présent règlement grand-ducal.

Art. 3.

Le présent règlement grand-ducal est applicable à la location de logements et logis gérés par les promoteurs.

Il n'est pas applicable à la location:

- d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés à un usage commercial ou à un service public;
- de logements de service et de fonction;
- de logements collectifs;
- de chambres meublées ou non meublées dans des structures d'hébergement spéciaux telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées etc.;
- de garages et d'emplacements de parking.

Chapitre 2.- Les logements*Chapitre 2.1. – Conditions d'admission***Art. 4.**

Sans préjudice des conditions de revenu prévues à l'article 9 ci-dessous, ne peuvent être admis aux logements que les ménages qui ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes d'un logement et qui ne jouissent d'aucun droit d'habitation dans un autre logement.

Toutefois, il n'est tenu compte ni du logement insalubre non rénovable, ni de celui qui fait l'objet d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 5.

Le ménage doit satisfaire aux conditions définies à l'article 4 à la date:

- de l'introduction de la demande;
- de la confirmation de la demande, et
- de l'attribution du logement.

Chapitre 2.2. – Présentation et instruction des demandes d'allocation d'un logement

(Règl. g.-d. du 6 avril 2009)

«Art. 6.

(1) Le promoteur accuse réception des demandes.

Font seules l'objet d'un examen, les demandes comprenant tous les renseignements nécessaires à l'établissement de l'admissibilité et des éventuelles priorités du demandeur. A cette fin, le promoteur met à la disposition des ménages intéressés des formulaires-types approuvés par le Ministre.

Les demandes incomplètes sont retournées de suite aux intéressés.

Les demandes complétées et introduites en bonne et due forme sont examinées dans l'ordre de leur dépôt et font, le cas échéant, l'objet d'une enquête sociale.

(2) Il est loisible au promoteur d'instituer une commission consultative composée d'au moins cinq membres. La commission doit comprendre au moins un agent du ministère du Logement, et un(e) assistant(e) social(e).

Au cas où le promoteur a institué une commission consultative, le résultat de l'enquête sociale prévue au paragraphe (1), alinéa 4, doit être présenté à cette commission. Elle considère chaque dossier individuellement et opère une sélection équitable en fonction des critères fixés à l'article 10.

(3) Le résultat de l'examen prévu au paragraphe (1) est notifié aux intéressés dans les soixante jours du dépôt de la demande.»

Art. 7.

La candidature doit être confirmée annuellement sur invitation du promoteur, notifiée aux demandeurs pendant la période du 1^{er} au 30 juin de chaque année. La demande non confirmée dans un délai d'un mois est radiée. La radiation est notifiée au demandeur. La demande admise depuis moins de trois mois ne doit pas être confirmée.

Art. 8.

En cas de vacance d'un logement, le ménage-bénéficiaire est choisi parmi les ménages qui ont fait une demande et auxquels ce logement est adapté.

Par logement adapté on entend un logement qui comprend

- une chambre à coucher par personne âgée de douze ans ou plus, ou par couple;
- une chambre à coucher par deux enfants de moins de douze ans.

Un enfant handicapé peut, indépendamment de son âge, occuper seul une chambre à coucher si un certificat médical établit cette nécessité.

Art. 9. (...) (abrogé par le règl. g.-d. du 6 avril 2009)

(Règl. g.-d. du 6 avril 2009)

«Art. 10.

(1) Le promoteur attribue un ordre de priorité aux ménages retenus conformément à l'article 8, en prenant en considération notamment les critères financiers, d'hygiène et socio-familiaux suivants:

- le revenu du ménage;
- la situation précaire du ménage qui:
 - doit quitter un logement
 - insalubre, ayant fait l'objet d'une décision d'inhabitabilité par le bourgmestre chargé de l'exécution des lois et règlements de police conformément aux dispositions de la loi communale du 13 décembre 1988, telle qu'elle a été modifiée;
 - suite à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique;
 - suite à une condamnation au déguerpissement, le ménage ayant été de bonne foi;
 - occupe un logement non-équipé d'une douche ou d'une salle de bain respectivement d'un WC, en distinguant si le ménage n'a pas accès à un tel équipement ou si l'accès ne lui est pas réservé exclusivement;
 - occupe un logement non-adapté conformément aux critères de l'article 8;
 - occupe un logement non conforme quant à sa structure ou aux matériaux utilisés portant atteinte à la salubrité, à l'habitabilité ou à la sécurité du logement;
 - occupe un logement pour lequel il doit payer un loyer mensuel conforme aux dispositions de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil et qui dépasse 30% de son revenu mensuel net disponible;
- l'effort personnel du ménage sur le marché du travail et sur le marché du logement pour trouver un emploi et/ou un logement;
- le comportement antérieur du ménage;
- l'âge des personnes composant le ménage.

Art. 11.

Le logement vacant est attribué au ménage selon l'ordre de priorité établi conformément à l'article 10. A priorité égale, le logement est attribué au ménage dont l'inscription dans le registre des demandes est la plus ancienne.

Dans l'hypothèse de l'article 6, paragraphe (2), alinéa 2, la décision d'attribution d'un logement vacant ne peut être prise par le promoteur que sur avis de la commission consultative.»

Art. 12.

Le ménage ayant occupé un logement assaini par un promoteur en vertu de l'article 42 de la loi, bénéficie, sans préjudice des articles 9, 10 et 11, d'un droit de priorité au retour ou au maintien dans la zone assainie.

Art. 13.

Si le promoteur est une commune, l'application des critères de priorité des ménages et d'attribution des logements ci-avant spécifiés peut être réservée aux seuls ménages qui sont domiciliés sur son territoire depuis au moins trois ans, ainsi qu'aux ménages dont un membre au moins exerce son activité professionnelle sur le territoire de la commune.

Il est loisible aux autres promoteurs, pour autant qu'ils ne soient pas contraints en vertu de leurs statuts de respecter des limites communales, de procéder, en fonction de la situation géographique des lieux d'implantation de leurs logements, à la définition de régions d'influence, pour ainsi tenir compte, lors de l'application des critères de priorité des ménages et d'attribution des logements, respectivement des lieux de résidence et de travail des ménages.

La formation de telles régions d'influence est soumise à l'approbation du ministre.

Art. 14.

Le ménage doit satisfaire aux conditions définies aux articles 10 et 11 à la date de la signature du contrat à conclure entre parties par application de l'article 15.

Art. 15.

Le promoteur et le ménage concluent un contrat de bail avant toute occupation. Ce contrat contiendra notamment une clause par laquelle le ménage-occupant s'engage à accepter un autre logement au cas où le logement occupé n'est plus adapté à la composition du ménage aux termes de l'article 8.

Le contrat de bail sera signé solidairement par tous les membres majeurs du ménage-occupant.

Art. 16.

Entraîne la radiation de la demande:

- le refus non motivé à suffisance d'occuper le logement attribué par le promoteur;
- toute déclaration inexacte ou incomplète du ménage, ainsi que le refus d'autoriser par écrit le promoteur de se faire délivrer tout document nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer.

Cette décision est notifiée au ménage-demandeur par lettre recommandée.

(Règl. g.-d. du 6 avril 2009)

«Le ménage dont la demande a ainsi été radiée ne pourra introduire une nouvelle demande endéans l'année qui suit cette radiation.»

Chapitre 2.3. – Calcul du loyer

Art. 17.

Le promoteur perçoit pour chaque logement donné en location un loyer mensuel. Ce loyer est dû dès l'entrée en vigueur du contrat de bail et est payable le premier jour de chaque mois.

Ce loyer mensuel n'incorpore ni les taxes, ni les consommations, ni les frais qui peuvent être imputés en tant que charges au ménage-occupant:

- en contrepartie des services dont il bénéficie;
- du fait de l'utilisation des équipements dont il bénéficie.

Un décompte annuel et individuel des charges est remis par le promoteur au ménage-occupant.

(Règl. g.-d. du 18 mars 2008)

Art. 18.

(1) Le loyer annuel (L) se compose de deux éléments, dont le premier dépend du revenu net disponible annuel du ménage et le deuxième de la surface pondérée du logement.

(2) Par revenu net disponible annuel (RND) du ménage, on entend la somme:

- 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;
- des allocations familiales, sans l'allocation de rentrée scolaire;
- de l'allocation d'éducation;
- de l'allocation de maternité;
- de l'indemnité pour congé parental;
- des rentes alimentaires perçues;
- des rentes accident;
- 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;

«– du boni pour enfant;»¹

«– de l'allocation de vie chère.»²

Les rentes alimentaires versées sont déduites de la somme ci-avant déterminée.

Les revenus des enfants à charge ne sont pas considérés. Les revenus des enfants qui entrent dans la vie professionnelle sont considérés à 25% la première année, à 50% la deuxième année, à 75% la troisième année et à 100% la quatrième année. A partir de cette première année, les enfants dont il s'agit sont considérés comme des adultes du ménage.

Le taux du loyer (x) est fixé en fonction du revenu net disponible annuel (RND) par unité de consommation (UC).

Les UC du ménage se déterminent en additionnant les unités correspondant à chaque personne du ménage, à savoir:

- pour le 1^{er} adulte: 1;
- pour tout adulte, à partir du 2^e: 0,70;
- pour le 1^{er} enfant à charge: 0,40;
- pour le 2^e enfant à charge: 0,45;
- pour tout enfant à charge, à partir du 3^e: 0,50.

Pour chaque enfant à charge âgé de 14 ans ou plus, l'unité correspondant à cet enfant est augmentée de 0,1.

La détermination des UC du ménage se fait sur base de la situation au 31 décembre de l'année précédente, de manière à correspondre à celle prise en compte pour le calcul du loyer.

¹ Ajouté par le règl. g.-d. du 6 avril 2009.

² Ajouté par le règl. g.-d. du 18 février 2013.

Le taux de loyer (x) est fixé à 9%, pour un RND par UC inférieur ou égal à douze fois le revenu minimum garanti (RMG), montant net, par mois.

Le taux de loyer (x) augmente de 1% pour chaque tranche de RND de 60,- euros, valeur au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948.

(3) Par surface du logement, on entend la somme des surfaces suivantes, déterminée comme suit:

- la surface utile habitable du logement;
- le tiers de la surface de la cave privative appartenant au logement;
- le double de la surface du balcon ou de la terrasse appartenant au logement;
- le dixième de la surface du jardin affecté à usage privé au logement;
- le tiers de la surface des locaux communs, tels que buanderie, local-poussettes, salle de jeux, local poubelles, répartie en fonction de la surface du lot privatif suivant le tableau des millièmes.

La surface du logement ainsi déterminée fait l'objet des réductions cumulatives suivantes:

- de 10% si le ménage-occupant n'est pas le premier occupant du logement, à moins que le promoteur ne procède avant l'occupation à un nettoyage à fond du logement, comportant notamment une désinfection de la salle de bain, du WC et de la cuisine, suivie d'une remise à neuve de la peinture;
- de 20% pour les logements dépourvus de chauffage central, d'une salle de bain, respectivement d'un WC sis à l'intérieur du logement;
- de 10% pour les logements dépourvus de fenêtres équipées d'un double vitrage;
- de 10% pour les logements dépourvus de dalles en béton.

Cette surface fait l'objet d'une augmentation cumulative de 10% pour les logements aux étages desservis par un ascenseur et pour ceux disposant d'une cuisine équipée.

Le résultat ainsi obtenu constitue la surface pondérée du logement (S).

Le multiplicateur (y) est fixé forfaitairement à 6,20,- euros, valeur au nombre-indice cent des prix à la consommation en 1948.

(4) Le loyer annuel (L) est calculé comme suit:

$$L = (0,75 \cdot x \cdot \text{RND}) + (0,25 \cdot y \cdot S)$$

Pour le calcul du loyer annuel, les différents montants et composants les plus récents et connus sont considérés.»

Chapitre 3.- Les logements pour personnes âgées et les logements pour personnes handicapées

Chapitre 3.1. – Conditions d'admission

Art. 19.

Ne peuvent être admis aux logements adaptés aux besoins des personnes âgées, respectivement des personnes handicapées, que les ménages dont au moins une personne est handicapée ou âgée, qui ne sont, ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes d'un logement adapté à leurs besoins et qui ne jouissent d'aucun droit d'habitation dans un autre logement adapté à leurs besoins.

Toutefois, si ces ménages sont propriétaires d'un logement non adapté à leurs besoins, ils peuvent être admis aux crédits logements, à condition de donner leur propre logement en location.

Art. 20.

Le ménage doit satisfaire aux conditions définies à l'article 19 à la date:

- de l'introduction de la demande;
- de la confirmation de la demande, et
- de l'attribution du logement.

Chapitre 3.2. – Présentation et instruction des demandes d'allocation d'un logement

Art. 21.

Le promoteur accuse réception des demandes et procède respectivement à leur examen et traitement conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

Art. 22.

En cas de vacance d'un logement, le ménage-bénéficiaire est choisi parmi les ménages qui ont fait une demande et pour lesquels ce logement constitue un logement adapté.

Par logement adapté on entend un logement adapté aux besoins spécifiques respectivement des personnes âgées et des personnes handicapées et qui comprend un nombre de chambres à coucher en fonction de la composition du ménage, à savoir:

- une chambre à coucher pour une personne seule;
- une chambre à coucher pour un couple;
- deux chambres à coucher pour un couple sous condition qu'un certificat médical établisse cette nécessité.

Art. 23.

Parmi ces ménages il est établi un classement en fonction de leurs conditions de logement actuelles conformément à l'ordre de priorité suivant:

- 1^e le ménage qui occupe un logement inadapté aux besoins spécifiques respectivement de personnes handicapées et de personnes âgées;
le ménage qui doit quitter un logement insalubre, ayant fait l'objet d'une décision d'inhabitabilité par le bourgmestre chargé de l'exécution des lois et règlements de police conformément aux dispositions de la loi communale du 13 décembre 1988;
le ménage qui doit quitter un logement en vertu d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique;
le ménage de bonne foi condamné à déguerpir de son logement;
- 2^e le ménage qui occupe un logement pour lequel il doit payer un loyer mensuel conforme aux dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer et qui dépasse trente pour cent de son revenu mensuel disponible.

Art. 24.

Le logement vacant est attribué au ménage selon l'ordre de priorité établi à l'article 23. A priorité égale, les termes de la deuxième phrase de l'article 11 sont d'application.

Le ménage ayant occupé un logement au sens de l'article 12, bénéficie, sans préjudice des articles 22 et 23, d'un droit de priorité au retour ou au maintien dans la zone assainie.

Le ménage doit satisfaire aux conditions définies à l'article 23 et à l'alinéa 1^{er} du présent article à la date de la signature solidaire de tous les membres du ménage-occupant du contrat de bail qui est à conclure entre parties avant toute occupation.

Les articles 13 et 16 sont d'application.

*Chapitre 3.3. – Calcul du loyer***Art. 25.**

L'article 17 est d'application pour le calcul du loyer.

Art. 26.

Le loyer annuel (L) et le loyer mensuel (l) sont calculés conformément aux dispositions de l'article 18 et suivant la formule:

$$L = (0,25 \cdot x \cdot \text{RND}) + (0,75 \cdot y \cdot S)$$

Chapitre 4.- Les logis*Chapitre 4.1. – Conditions d'admission***Art. 27.**

Ne peuvent être admis aux logis que les travailleurs étrangers seuls qui ne sont, ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes d'un logement et qui ne jouissent d'aucun droit d'habitation dans un autre logis.

Art. 28.

Le travailleur étranger doit satisfaire aux conditions définies à l'article 27 à la date:

- de l'introduction de la demande
- de la confirmation de la demande, et
- de l'attribution du logis.

*Chapitre 4.2. – Présentation et instruction des demandes d'allocation d'un logis***Art. 29.**

Le promoteur accuse réception des demandes et procède respectivement à leur examen et traitement conformément aux dispositions des articles 6 et 7.

Art. 30.

En cas de vacance d'un logis, le travailleur étranger seul est choisi parmi les personnes qui ont fait une demande.

Art. 31.

Parmi ces personnes il est établi un classement en fonction de leurs conditions de logement actuelles conformément à l'ordre de priorité suivant:

- 1^e le travailleur étranger seul qui doit quitter un logis insalubre, ayant fait l'objet d'une décision d'inhabitabilité par le bourgmestre chargé de l'exécution des lois et règlements de police conformément aux dispositions de la loi communale du 13 décembre 1988;
le travailleur étranger seul qui doit quitter un logis en vertu d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique;
le travailleur étranger seul de bonne foi condamné à déguerpir de son logis;

2° le travailleur étranger seul qui occupe un logis pour lequel il doit payer un loyer mensuel conforme aux dispositions de la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer et qui dépasse trente pour cent de son revenu mensuel disponible.

Art. 32.

L'article 17 est d'application pour le calcul du loyer.

Le loyer des logis est calculé comme suit:

$$L = (0,50 \cdot x \cdot \text{RND}) + (0,50 \cdot y \cdot S)$$

Les calculs de RND (revenu net annuel disponible du travailleur), x (taux du loyer) et y (multiplicateur) sont déterminés suivant les dispositions de l'article 18:

Par la surface pondérée du logis (S), on entend la somme des surfaces suivantes, mesurées à l'intérieur des murs extérieurs, déterminée comme suit:

- la surface utile habitable de la chambre privative;
- la surface des locaux communs, répartie en fonction de la surface de la chambre privative suivant le tableau des millièmes.

Chapitre 5.- Décompte et adaptation du loyer

(Règl. g.-d. du 18 mars 2008)

«Art. 33.

Au cours du mois de janvier de chaque année, le promoteur réclame au ménage-occupant la déclaration de tous ses revenus effectivement perçus durant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année précédente.

Sur base de ces données et en tenant compte de la composition effective du ménage-occupant telle que décrite à l'article 18, paragraphe (2), le loyer à payer pour l'année en cours est calculé.

Le promoteur notifie au ménage-occupant le nouveau loyer pour le 1^{er} mai de chaque année au plus tard.

Sans préjudice de l'article 34 du présent règlement grand-ducal, ce nouveau loyer est dû jusqu'au 1^{er} mai de l'année suivante.

En cas de refus du ménage-occupant de soumettre au promoteur les données nécessaires à la détermination du nouveau loyer, le promoteur est en droit d'appliquer un loyer forfaitaire à partir du 1^{er} mai de l'année en cours, calculé sur la base de 10% du capital investi dans le logement.

Ce loyer forfaitaire restera d'application jusqu'à la transmission des documents nécessaires au calcul du loyer effectif tel qu'expliqué ci-devant.

Le loyer alors calculé sera d'application dès le mois qui suit la réception des documents requis.

En cas de non-remise des documents endéans les 3 mois qui suivent la notification du loyer forfaitaire au locataire, le promoteur est en droit de résilier unilatéralement le contrat de bail.

Lors de l'adaptation annuelle du loyer, le ménage-occupant doit apporter la preuve qu'il remplit les conditions de l'article 4, respectivement des articles 19 et 27.

Le ménage-occupant qui ne remplit plus ces conditions, doit quitter le logement, respectivement le logis dans un délai de 12 mois, suite à un préavis qui lui est notifié par lettre recommandée.

Art. 34.

En cours d'année, un nouveau loyer est établi conformément aux dispositions des chapitres 2.3. et 3.3. ainsi que de l'article 32 lorsqu'une des conditions suivantes est remplie:

- la composition du ménage-occupant s'est modifiée en faveur du ménage-occupant; le nouveau loyer est appliqué rétroactivement au premier jour du mois qui suit la modification dans la composition du ménage;
- il est établi que le total des revenus du ménage-occupant, calculé sur une base annuelle, a subi une diminution de 5% au minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du loyer établi; le nouveau loyer est applicable le premier jour du mois qui suit la notification, par le ménage-occupant, de la diminution des revenus.

Art. 34bis.

En cas de décès d'un membre du ménage-occupant, l'UC du ménage-occupant est seulement modifiée lors de la 2e révision des loyers qui suit le décès.»

Chapitre 6.- Résiliation du contrat

Art. 35.

Sont considérés comme motifs graves et légitimes entraînant la résiliation du contrat:

- la sous-location et la cession partielle ou totale à un tiers;
- le défaut d'occupation effective et continue des lieux par le ménage-occupant, sauf en cas d'absence légitimement motivée;

- l'hébergement ou l'occupation habituels, réguliers et durables de tierces personnes, à l'exception des visites à caractère strictement temporaire;
- l'omission de porter à la connaissance du promoteur tout changement dans la composition du ménage-occupant;
- le refus du ménage-occupant d'assurer à ses frais le logement contre le feu, l'eau et autres risques locatifs, auprès d'une compagnie d'assurances;
- le refus de respecter les dispositions du règlement d'ordre intérieur adopté par le promoteur et approuvé par le ministre;
- l'exercice d'une activité professionnelle à l'intérieur des lieux mis à disposition du ménage-occupant, sans l'accord exprès et écrit du promoteur;
- toute déclaration inexacte ou incomplète, faite de mauvaise foi, concernant les revenus et la fortune du ménage-occupant ayant pu avoir une influence sur la décision du promoteur à mettre à sa disposition le logement.

Chapitre 7.- Mesures spéciales

Art. 36.

Les logements construits depuis plus de vingt ans peuvent être vendus aux ménages-occupants qui occupent depuis dix ans au moins un logement soumis aux dispositions de la loi.

Art. 37.

Le prix de vente de ces logements correspond au capital investi dans la construction et l'aménagement ultérieur, adapté à l'évolution de l'indice de synthèse des prix de la construction, établi par le service central de la statistique et des études économiques, et diminué d'un amortissement annuel correspondant à un et demi pour-cent du capital investi.

Titre 2.- Emphytéose et droit de superficie

(Règl. g.-d. du 18 mars 2008)

«Art. 38.

Pour la constitution des droits des acquéreurs de logements sur base de la législation sur le droit d'emphytéose, la redevance annuelle visée à l'article 22 de la loi est à payer annuellement. Elle se chiffre à 27 euros pour les appartements et à 50 euros pour les maisons, les deux valeurs étant au nombre-indice cent de l'indice des prix à la consommation en 1948.»

Art. 39.

L'indemnité visée à l'article 22 de la loi pour la constitution des droits des acquéreurs de logements sur base de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie est une indemnité unique comprenant les sommes réellement investies dans l'immeuble y compris l'infrastructure.

Titre 3.- Aides à la pierre

Art. 40.

Les articles 9, 10 et 14 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et aux subventions d'intérêt en faveur du logement, ainsi que l'article 10 du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement s'appliquent aux aides à la construction d'ensembles prévues au chapitre 3 de la loi.

Art. 41.

Sont abrogés:

- Le règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux logements locatifs, aux aides à la construction d'ensembles ainsi qu'aux immeubles cédés sur la base d'un droit d'emphytéose et d'un droit de superficie, prévus par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.
- Le règlement grand-ducal du 15 juin 1979 fixant les critères de priorité pour l'admission des locataires aux logements locatifs aidés sur la base des chapitres 3 et 4 de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 42.

Notre ministre du logement, Notre ministre de l'Intérieur et Notre ministre des finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Règlement grand-ducal 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,
(Mém. A - 54 du 20 avril 2004, p. 860)

modifié par:

Règlement grand-ducal du 6 avril 2009 (Mém. A - 76 du 16 avril 2009, p. 918).

abrogé par:

Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 (Mém. A - 881 du 23 décembre 2019).

Le présent règlement est abrogé par le [règlement grand-ducal du 20 décembre 2019](#) mais «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 20 décembre 2019 portant modification de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement».

Texte coordonné

Art. 1^{er}. Objet, champ d'application et nature de l'aide

L'aide pour soutenir le financement de garanties locatives, prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommée ci-après l'«aide», est accordée dans les cas où un candidat-locataire d'un logement à usage d'habitation principale, lequel doit répondre aux critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité prévus par la législation en matière d'aides au logement, ne peut fournir au bailleur les fonds nécessaires au financement de la garantie locative et s'il remplit les conditions prescrites par le présent règlement.

L'aide consiste dans une garantie locative fournie par l'Etat au candidat-locataire et qui 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. L'aide peut également consister dans le cautionnement par l'Etat de la totalité ou d'une partie de la garantie bancaire émise par un établissement financier aux fins d'une garantie locative.

En contrepartie de l'obtention de l'aide, le candidat-locataire est tenu de respecter les conditions prévues par le présent règlement.

Art. 2. Définitions

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

- garantie locative: sûreté exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail à usage d'habitation principale et destinée uniquement à assurer au bailleur le recouvrement de créances pouvant naître au cours du bail, conformément à la législation en matière de bail à loyer;
- ministre: le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions;
- candidat-locataire: la ou les personnes physiques majeures ayant l'intention de conclure un contrat de bail à usage d'habitation principale sur le marché privé, tout en n'ayant pas les fonds nécessaires pour la constitution d'une garantie locative exigée au moment de la conclusion du bail;
- locataire: le candidat-locataire ayant conclu, en qualité de locataire, un contrat de bail à usage d'habitation principale et qui habite dans le logement faisant l'objet du bail à usage d'habitation principale;
- bailleur: la ou les personnes physiques ou morales ayant la pleine et exclusive propriété d'un logement à usage d'habitation principale et qui ont conclu, en qualité de bailleur, un contrat de bail à usage d'habitation principale avec le locataire;
- logement: tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte susceptible d'être habitée à titre principal, y compris les parties communes intérieures qui en sont les accessoires;
- loyer: somme à payer chaque mois par le locataire au bailleur pour le bail à usage d'habitation principale, conformément aux dispositions du contrat de bail et de la législation en matière de bail à loyer;
- revenu: revenu mensuel brut servant de base aux cotisations sociales, majoré d'une rente alimentaire touchée et de toutes prestations pécuniaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires à l'exception des allocations familiales, diminué, le cas échéant, d'une rente alimentaire payée;
- dépôt conditionné: compte spécial ouvert par le candidat-locataire, alimenté régulièrement par celui-ci, par ordre permanent, au moins jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur ce compte sont équivalents au montant de l'aide accordée;
- établissement financier: établissement bancaire et d'épargne agréé dans l'Union européenne et l'Espace économique européen ayant conclu une convention avec le ministre dans le cadre du présent règlement;
- commission: commission instituée par les articles 12 et 12bis du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Art. 3. Conditions d'accès à l'aide

Pour pouvoir bénéficier de l'aide, le candidat-locataire doit:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider de manière légale et régulière pour une durée de trois ans au moins au Grand-Duché de Luxembourg et être inscrite au bureau de la population d'une commune au Grand-Duché;
- être ni propriétaire ni usufruitier d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;
- conclure un contrat de bail à usage d'habitation principale portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;
- conclure avec un établissement financier un contrat de dépôt conditionné respectant les conditions prescrites par le présent règlement et, le cas échéant, un contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire, et donner instruction à l'établissement financier concerné de transmettre une copie des extraits relatifs au compte de dépôt conditionné au Service des Aides au Logement du ministère du Logement pour que ce dernier puisse contrôler le respect des conditions prévues par l'article 7;
- avoir présenté une demande en obtention de l'aide, conformément à l'article 4;
- remplir les conditions relatives au revenu prévues à l'article 6.

Art. 4. Présentation et instruction de la demande

(1) Les demandes en obtention de l'aide sont à adresser moyennant un formulaire spécifique, mis à la disposition des candidats-locataires intéressés, ensemble avec les pièces justificatives à l'appui, au Service des Aides au Logement, qui en fera l'instruction.

Toute demande présentée au Service des Aides au Logement doit être dûment signée par le candidat-locataire.

Les services de proximité agissant comme partenaires du ministère du Logement dans le cadre de l'aide peuvent assister le candidat-locataire dans ses démarches en vue de l'obtention de l'aide, et notamment transmettre ladite demande pour le compte du candidat-locataire au Service des Aides au Logement.

(2) En cas d'octroi de l'aide, le candidat-locataire est tenu de faire parvenir au Service des Aides au Logement sans délai une copie du contrat de dépôt conditionné conclu entre le candidat-locataire et l'établissement financier et, le cas échéant, du contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire.

(3) Le candidat-locataire est tenu de communiquer au Service des Aides au Logement, en cas de demande de ceux-ci, tous les renseignements et documents qu'ils jugent nécessaires pour vérifier si les conditions prévues aux articles 3 et 6 sont remplies.

(4) Le locataire est tenu d'informer sans délai le Service des Aides au Logement de tout changement relatif au contrat de bail à usage d'habitation principale, au contrat de dépôt conditionné et, le cas échéant, au contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire.

Art. 5. Décisions d'octroi ou de refus de l'aide

(1) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont prises, sous réserve d'approbation par le ministre, par la commission.

(2) L'aide est refusée dans les cas suivants:

- le candidat-locataire dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
- la demande contient des informations fausses ou inexactes;
- certains renseignements ou documents demandés font défaut;
- une ou plusieurs conditions prévues aux articles 3 ou 6 ne sont pas remplies.

(3) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont transmises au candidat-locataire.

L'établissement financier auprès duquel le candidat-locataire a ouvert un contrat de dépôt conditionné en obtient une copie pour information.

(4) Toute décision d'octroi de l'aide contient en annexe un certificat signé par le ministre. (*Règl. g.-d. du 6 avril 2009*) «L'original du certificat est transmis au bailleur. Le candidat-locataire en recevra une copie.»

Le certificat reproduit les indications suivantes:

- nom et le(s) prénom(s) ainsi que l'adresse du candidat-locataire et du bailleur;
- l'adresse du logement locatif faisant l'objet du contrat de bail à usage d'habitation principale;
- le montant maximum de l'aide à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie locative, respectivement le montant du cautionnement auquel s'engage l'Etat;
- le numéro d'identification de l'aide.

En cas d'appel à la garantie locative ou à la caution, et sur présentation de ce certificat respectivement par le bailleur et l'établissement financier auprès du ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera versé sans délai respectivement au bailleur et à l'établissement financier sur le numéro de compte communiqué par celui-ci.

Le locataire est informé du montant de l'aide payée respectivement au bailleur et à l'établissement financier à titre de garantie locative ou de caution.

Art. 6. Détermination de l'aide

(1) L'aide est fixée en fonction de la situation de revenu du candidat-locataire et de la composition de la communauté domestique.

Le revenu à prendre en considération pour la détermination de l'aide est la moyenne des revenus des six derniers mois qui précèdent la date de la décision prévue à l'article 5, paragraphe (1), respectivement l'article 8, paragraphe (1).

(Règl. g.-d. du 6 avril 2009)

«L'aide peut seulement être accordée si le revenu du candidat-locataire est inférieur à 2,5 fois le montant brut du revenu minimum garanti, calculé conformément aux dispositions de la législation portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, et si le loyer mensuel à payer par le locataire ne dépasse pas un tiers de son revenu, sans pouvoir dépasser 191 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948.

(2) Le montant de l'aide à accorder ne peut en aucun cas dépasser trois mois de loyer. Le montant maximum de l'aide est limité à 573 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948.»

Art. 7. Dépôt conditionné

(1) Le dépôt conditionné devra être alimenté régulièrement par le locataire, par un ordre permanent à conclure par le candidat-locataire au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné sont équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement financier 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 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 pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le locataire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

Pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, le ministre peut dispenser temporairement le locataire du paiement régulier des mensualités.

(2) Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du locataire sont, suite à une demande de l'Etat, versés à l'Etat par l'établissement financier concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le locataire en est informé.

(3) Au cas où le bailleur fait appel à la garantie locative sous forme de garantie bancaire auprès de l'établissement financier, les avoirs sur le dépôt conditionné du locataire sont utilisés pour le paiement de la garantie locative. Si ces avoirs ont été insuffisants pour le paiement de la garantie locative et si l'établissement financier fait appel à la caution, l'Etat verse à l'établissement financier le solde restant dû en relation avec la garantie bancaire jusqu'à concurrence du montant de l'aide.

Si le locataire dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative, il peut remplacer, en cas d'accord avec l'établissement financier, l'aide par une garantie bancaire non-cautionnée par l'Etat. Dans ce cas, l'obligation d'un dépôt conditionné devient caduque.

Art. 8. Remboursement et renouvellement de l'aide

(1) Les décisions concernant le remboursement et le renouvellement de l'aide sont prises, sous réserve d'approbation par le ministre, par la commission.

(2) Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide présuppose le paiement préalable du montant total ou partiel de l'aide respectivement au bailleur et à l'établissement financier ainsi que l'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour régler le montant de l'aide versée par l'Etat.

En cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné, le locataire doit restituer le montant de l'aide versée par l'Etat respectivement au bailleur et à l'établissement financier.

(3) Le remboursement en est exigé avec les intérêts légaux calculés à partir du jour où l'aide a été versée au bailleur.

(4) Sur demande du locataire et sur avis de la commission, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser, partiellement ou en totalité, le locataire du remboursement du montant dû de l'aide, respectivement des intérêts légaux.

Une telle dispense est refusée au locataire dans les cas suivants:

- s'il dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
- en cas de non-respect des dispositions de l'article 4, paragraphes (3) ou (4);
- si une ou plusieurs informations relatives au revenu ou à la composition de la communauté domestique déclarées ou transmises au Service des Aides au Logement sont fausses ou inexactes;
- une ou plusieurs conditions prévues aux articles 3 ou 6 ne sont pas remplies;
- si le candidat-locataire n'a pas alimenté le dépôt conditionné ou si le délai de trois ans prévu à l'article 7 n'a pas été respecté, en l'absence d'une dispense du ministre conformément à l'article 7, paragraphe (1), dernier alinéa.

Si le locataire a bénéficié d'une aide pour laquelle une dispense a été refusée pour une des raisons prévues à l'alinéa précédent, et s'il présente une nouvelle demande en obtention de l'aide, l'aide sera refusée.

(5) Les décisions de remboursement et de renouvellement de l'aide sont transmises au locataire.

(6) Le ministre peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du locataire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.

Art. 9.

Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil,

(Mém. A - 175 du 2 octobre 2006, p. 3150; doc. parl. 5216)

modifiée par:

Loi du 22 octobre 2008 (Mém. A - 159 du 27 octobre 2008, p. 2230; doc. parl. 5696)

Loi du 5 août 2015 (Mém. A - 169 du 1^{er} septembre 2015, p. 3958; doc. parl. 6610)

Loi du 2 septembre 2015 (Mém. A - 174 du 9 septembre 2015, p. 4148 ; doc. parl. 6711)

Loi du 23 décembre 2016 (Mém. A - 274 du 27 décembre 2016, p. 5139; doc. parl. 7020)

Loi du 2 août 2017 (Mém. A - 734 du 16 août 2017; doc. parl. 7127)

Loi du 31 août 2018 (Mém. A - 823 du 14 septembre 2018; doc. parl. 7293)

Loi du 4 décembre 2019 (Mém. A - 907 du 28 décembre 2019; doc. parl. 7403).

Texte coordonné au 28 décembre 2019

Version applicable à partir du 1^{er} janvier 2020

Chapitre I^{er}. – Dispositions générales

Art. 1^{er}.

(1) Les baux à usage d'habitation sont régis par les articles 1713 à 1762-2 du Code civil sous réserve des règles particulières instituées par la présente loi.

(2) Sous réserve des dispositions des articles 16 à 18, la présente loi s'applique exclusivement à la location, par un contrat de bail écrit ou verbal, de logements à usage d'habitation à des personnes physiques, quelle que soit l'affectation stipulée dans le contrat de bail, sauf opposition justifiée par le bailleur en cas de réaffectation par le locataire en cours de contrat.

(Loi du 5 août 2015)

«(3) La loi ne s'applique pas:

- a) aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale;
- b) aux résidences secondaires;
- c) aux locaux ne formant pas l'accessoire du logement;
- d) aux chambres d'hôtel;»

(Loi du 4 décembre 2019)

«e) aux structures d'hébergement réservées au logement provisoire de demandeurs de protection internationale, de réfugiés et de personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire visés par la loi du 18 décembre 2015 relative à la protection internationale et à la protection temporaire ;»

(Loi du 5 août 2015)

«f) aux logements meublés ou non-meublés dans des structures d'hébergement spéciales telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, et notamment les logements meublés ou non-meublés dans les structures d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes oeuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique;»

(Loi du 31 août 2018)

«g) aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par un promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, un office social, une association sans but lucratif, une fondation ou une société d'impact sociétal régie par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact, œuvrant dans le domaine du logement.»

(Loi du 5 août 2015)

«Toutefois, pour les immeubles visés au point a), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges et celles prévues par le chapitre VIII concernant les dispositions finales, abrogatoires et transitoires sont applicables. Pour les structures d'hébergement et logements visés aux points e), f) et g), les dispositions prévues par le chapitre V concernant le règlement des litiges sont applicables.

Les articles 3 à 11 et 15 ne s'appliquent pas aux logements locatifs prévus par les articles 27 à 30ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Toutefois, ils sont applicables aux logements locatifs désignés à l'article 28, alinéa 4, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.»

Art. 2.

Toute cession de bail portant sur des baux à usage d'habitation n'est interdite qu'en cas de stipulation contractuelle expresse dans le contrat de bail.

Les dispositions des articles 3 à 11 s'appliquent également aux relations entre locataires principaux et sous-locataires ou cessionnaires.

Chapitre II. – De la fixation du loyer et des charges

Art. 3.

(1) La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement.

(2) A défaut d'accord entre parties, le capital investi est celui engagé:

- dans la construction initiale du logement et de ses dépendances telles que garages, emplacements de stationnement, jardin, grenier et cave, qui sont mis à la disposition du locataire et dont le coût est établi au jour de leur achèvement;
- dans les travaux d'amélioration, dont le coût est établi au jour de l'achèvement des travaux, lesquels ne peuvent comporter des réparations locatives ou de menu entretien;
- dans le terrain sur lequel l'habitation est sise, dont le coût est fixé à celui du jour de son acquisition; le prix du terrain peut toutefois également être fixé forfaitairement par le bailleur à 20 % du capital investi.

(3) Ce capital investi est réévalué au jour de la conclusion du bail ou au jour de l'adaptation du loyer par multiplication avec le coefficient correspondant du tableau des coefficients de réévaluation prévus par l'article 102, alinéa 6, de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu.

Si la construction du logement remonte à quinze ans ou plus, le capital investi réévalué déterminé d'après les modalités formulées ci-avant, à l'exception du prix du terrain sur lequel l'habitation est construite, frais de l'acte compris, qui ne sont pas pris en compte pour le calcul de la décote, est diminué de 2 % par période de deux années supplémentaires, à moins que le bailleur ne prouve avoir investi des frais équivalents dans l'entretien ou la réparation du logement. Ces frais sont également réévalués selon les modalités prévues par l'alinéa 1^{er}. Au cas où les frais investis n'atteignent pas le montant correspondant de la décote, ils sont compensés avec la décote. Au cas où ils excèdent la décote opérée, ils sont reportés sur les décotes ultérieures.

(4) Dans le cas où le capital investi défini ci-avant ne peut pas être déterminé sur base de pièces justificatives et s'il y a désaccord entre le bailleur et le locataire sur le montant du loyer, la partie la plus diligente chargera un expert assermenté en bâtiment qui procédera à l'évaluation du capital investi, réévalué et décoté.

Toutefois, en cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi, réévalué et décoté.

Dans le cas où la prédite évaluation ou la présomption prévue à l'alinéa 2 est contestée par la partie qui aura prouvé qu'elle ne saurait manifestement correspondre à la valeur marchande comparable, sans pour autant que cette partie ne puisse établir le véritable capital investi, la commission des loyers, saisie conformément à l'article 8, détermine le capital investi compte tenu de la valeur du terrain, du volume de l'immeuble loué, de la surface louée, de la qualité de l'équipement, de l'état d'entretien ou de réparation du logement, et de la finition du logement.

(5) Le loyer de tout logement à usage d'habitation fixé en vertu des dispositions qui précèdent soit de l'accord des parties, soit par la commission des loyers, soit judiciairement, ne peut faire l'objet d'une adaptation que tous les deux ans.

Cette période de deux ans ne prend pas fin par suite d'un changement de bailleur. En revanche, elle prend fin de plein droit s'il y a changement de locataire sans préjudice des dispositions de l'article 13, alinéa 1^{er}.

Art. 4.

Le loyer des logements meublés, à l'exception de ceux visés par l'article 1^{er}, paragraphe (3), ne peut en aucun cas dépasser le double du loyer fixé conformément à l'article 3. Il est tenu compte, dans la fixation du loyer, de la valeur du mobilier.

Art. 5.

(1) La conclusion du bail ne peut être liée au paiement de sommes autres que le loyer.

(2) Il est toutefois permis aux parties de convenir d'une garantie locative, qui ne pourra dépasser trois mois de loyer, pour garantir le paiement du loyer ou des autres obligations découlant du contrat de bail.

En cas de stipulation d'une garantie locative, un constat écrit et contradictoire des lieux doit être signé au plus tard le jour de l'entrée en jouissance des lieux par le locataire.

Le bailleur ne peut refuser, même après la conclusion du bail, une garantie locative sous forme d'une garantie bancaire.

(3) Le bailleur ne peut mettre à charge du locataire que les montants qu'il justifie avoir déboursés lui-même pour le compte du locataire.

Ne peuvent être mis à charge du locataire que les frais exposés pour la consommation d'énergie, pour l'entretien courant du logement et des parties communes, pour les menues réparations ainsi que les taxes liées à l'usage du logement.

Le bailleur peut exiger le versement d'acomptes appropriés sur ces frais. Ces acomptes peuvent être adaptés aux frais réellement exposés pour compte du locataire au cours des exercices antérieurs.

Les charges communes à plusieurs logements sont réparties annuellement selon un mode de computation à convenir entre les parties en cause.

Si les frais mis en compte résultent d'un décompte d'un immeuble soumis au statut de la copropriété approuvé en assemblée générale conformément à la législation relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis, les positions de ce décompte à charge du locataire par application de la présente loi sont présumées justifiées et échues. La preuve contraire est admise.

En cas de demande du locataire, le bailleur est tenu de lui communiquer une copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente du lot loué dans chacune des catégories de charges.

(4) Les acomptes sur charges peuvent également être fixés forfaitairement par les parties si ce forfait correspond à la consommation et aux charges normales du locataire. Il pourra être adapté au cours du bail.

Il est permis aux parties de convenir au cours du bail de modifier le régime des acomptes soit vers un régime forfaitaire soit du régime forfaitaire à un régime par acomptes.

(5) Les clauses de valeur conventionnelles qui diffèrent du régime prévu par la présente loi perdront leur effet à partir du premier terme suivant la date d'une réclamation adressée par lettre recommandée au bailleur.

Toutes autres stipulations inscrites dans les contrats de bail et destinées à priver d'effet une disposition de la présente loi sont nulles de plein droit.

Art. 6.

Les articles 3 à 5 ne s'appliquent pas aux logements avec confort moderne, non-standard:

- a dont le loyer mensuel est supérieur à 269 euros, valeur au nombre cent de l'indice pondéré du coût de la vie au 1^{er} janvier 1948; ou
- b dont le capital investi, fixé conformément à l'article 3, paragraphes (2), (3) et (4):
 - par m² de surface utile, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation sur la publicité foncière en matière de copropriété, d'un logement faisant partie d'une copropriété est supérieur à 618 euros, valeur au nombre cent de l'indice des prix de la construction en 1970; ou
 - par m² de surface utile d'habitation, calculée conformément aux dispositions prévues par la législation concernant l'aide au logement, des maisons unifamiliales est supérieur à 450 euros, valeur au nombre indice cent de l'indice des prix de la construction en 1970;

à condition que le contrat de bail stipule clairement qu'il s'agit d'un des logements visés au présent article et qu'il n'est pas soumis aux articles 3 à 5.

(Loi du 2 août 2017)

«Art. 7.

(1) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, il est institué une ou plusieurs commissions des loyers.

Plusieurs commissions des loyers sont instituées pour l'ensemble des communes de moins de 6.000 habitants. Un règlement grand-ducal détermine la zone de compétence territoriale et le siège de ces commissions des loyers.

(2) Les missions de la commission des loyers, dénommée ci-après « commission », sont définies par les dispositions de la présente loi.

(3) Chaque commission se compose d'un président et de deux assesseurs. Il y a autant de membres suppléants que de membres effectifs. Les membres effectifs et suppléants sont nommés pour une durée de six ans. Leurs mandats sont renouvelables.

L'un des assesseurs est choisi parmi les bailleurs et l'autre parmi les locataires. Il en est de même de leurs suppléants respectifs.

Les commissions sont renouvelées à la suite des élections générales des conseils communaux dans les trois mois qui suivent l'installation des conseillers élus. En cas de renouvellement intégral du conseil communal d'une commune de 6.000 habitants et plus par suite de dissolution ou de démission de tous ses membres, le nouveau conseil procède, dans les trois mois de son installation, au renouvellement de la commission.

Pour les communes de 6.000 habitants et plus, les membres effectifs et suppléants sont désignés par le conseil communal. Le président de chaque commission et son suppléant sont choisis pour autant que possible parmi les membres du conseil communal.

Pour les communes de moins de 6.000 habitants, le président de la commission est désigné par le ministre ayant le Logement dans ses attributions parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres. Les membres assesseurs effectifs et suppléants des commissions sont désignés par un vote par correspondance sur base de bulletins de vote établis par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions sur proposition des conseils communaux concernés.

Jusqu'au premier jour du quatrième mois qui suit celui des élections générales des conseils communaux, ceux-ci proposent au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions des candidats dans les formes établies par les articles 18, 19, 32, 33 et 34 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988. Chaque conseil communal concerné a le choix soit de proposer un candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont bailleurs et un autre candidat aux fonctions de membre effectif respectivement de membre suppléant parmi les personnes qui sont locataires, chaque fois domiciliés sur le territoire d'une des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale de la commission, soit de renoncer à toute proposition de candidat. Si un seul et même candidat est proposé pour un poste de membre de la commission, celui-ci est déclaré élu par le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions. Les propositions tardives ne sont pas prises en compte.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions inscrit sur des bulletins de vote les candidats qui lui sont proposés par les conseils communaux et les transmet aux communes dans un délai de quinze jours au plus tard à partir du premier jour du quatrième mois. Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions transmet à chaque commune autant de bulletins de vote munis des nom et prénoms des candidats proposés et d'enveloppes électorales que le conseil communal compte de membres, estampillés et portant l'indication du ministère de l'Intérieur et du poste de membre à la commission à laquelle le vote doit pourvoir.

Le collège des bourgmestre et échevins soit envoie sous pli recommandé avec accusé de réception, soit remet contre récépissé à chaque conseiller communal un bulletin de vote et une enveloppe électorale.

Les conseillers communaux remplissent les bulletins de vote et les placent dans les enveloppes électorales qu'ils transmettent aussitôt au collège des bourgmestre et échevins. Celles-ci sont recueillies par le collège des bourgmestre et échevins pour être transmises ensemble par envoi recommandé au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions dans un délai de quinze jours à partir de la réception des bulletins de vote et des enveloppes électorales. Les enveloppes transmises de manière tardive ne sont pas prises en compte, la date de l'envoi recommandé faisant foi.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions installe un bureau de vote composé de fonctionnaires qu'il a sous ses ordres, dont un assure la fonction de président. Le bureau de vote procède au dépouillement du scrutin dès réception des bulletins de vote des conseillers communaux des communes faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission.

Chaque conseil communal peut désigner, parmi ses membres non candidats, un observateur qui assiste aux opérations de dépouillement.

Les candidats sont élus à la majorité simple. En cas de partage des voix, il est procédé par tirage au sort par le président du bureau de vote.

Le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions communique au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux communes concernées les résultats du scrutin sous forme d'un relevé des membres élus aussitôt que les opérations de dépouillement sont clôturées. Le relevé des membres élus vaut titre d'admission à la commission concernée.

Si le conseil communal d'une commune de moins de 6.000 habitants faisant partie de la zone de compétence territoriale d'une commission n'est pas installé jusqu'au 31 décembre de l'année des élections générales des conseils communaux, le ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions suspend l'établissement des bulletins de vote en attendant que tous les conseils communaux aient proposé un candidat dans le délai d'un mois à partir de la date d'installation du dernier conseil communal sans préjudice des dispositions de l'alinéa 5.

Lorsqu'un assesseur perd sa qualité respectivement de bailleur ou de locataire, il est de plein droit démissionnaire de la commission. Il est pourvu à son remplacement dans les formes et selon la procédure de désignation.

Les présidents et les membres assesseurs des commissions peuvent être remplacés. Le remplacement d'un membre d'une commission d'une commune de 6.000 habitants et plus est fait par délibération du conseil communal. Le remplacement du président d'une commission regroupant plusieurs communes de moins de 6.000 habitants est fait par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. Le remplacement d'un assesseur est opéré sur proposition d'une des communes de la zone de compétence territoriale de la commission. Cette proposition est notifiée au ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions, au ministre ayant le Logement dans ses attributions et aux autres communes concernées. Dans le délai d'un mois à partir de la notification, les conseils communaux proposent des candidats pour le remplacement, qui a lieu selon la procédure de désignation.

En cas de vacance d'un poste de membre effectif ou suppléant d'une commission par suite de décès, de démission ou pour toute autre cause, il est pourvu au remplacement du poste vacant dans le délai de trois mois selon la procédure de désignation. Le remplaçant achève le terme du mandat de celui qu'il remplace.

(4) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le lieu de réunion de la commission est un local approprié mis à disposition par l'administration communale concernée. Pour chaque commission regroupant des communes de moins de 6.000 habitants, un local approprié est mis à disposition par l'administration communale du lieu du siège de la commission.

(5) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, le secrétaire de la commission est désigné par le conseil communal parmi les fonctionnaires communaux.

Pour les autres commissions, le ministre ayant le Logement dans ses attributions désigne le secrétaire parmi les fonctionnaires qu'il a sous ses ordres.

(6) Dans les communes de 6.000 habitants et plus, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement de la commission sont à charge de la commune.

Pour les autres commissions, les indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission ainsi que les autres frais de fonctionnement sont répartis de façon égale entre les communes concernées.

Les montants des indemnités revenant aux membres et au secrétaire de la commission sont fixés par règlement grand-ducal.»

Art. 8.

La partie qui se croira fondée en vertu des dispositions de la présente loi à demander une augmentation ou une réduction du loyer devra d'abord notifier son intention à l'autre partie par écrit, sous peine d'irrecevabilité de la requête devant la commission. Si un accord n'a pu être obtenu endéans un mois, le réclamant pourra adresser une requête au collège des bourgmestre et échevins de la commune du lieu de situation du logement. Le collège des bourgmestre et échevins transmettra sans délai la requête à la commission compétente.

Chaque requête précisera l'objet de la demande. Elle ne sera pas recevable pendant les six premiers mois du bail.

Les parties seront convoquées par la commission par lettre recommandée avec accusé de réception qui contiendra outre le jour, heure et lieu pour se présenter devant la commission une copie de la requête introductive de la partie requérante. La convocation sera faite au moins à huitaine. Si une partie n'est pas touchée personnellement, la commission des loyers reconvoquera les parties à quinzaine, le tout sous peine de nullité. La deuxième convocation est valablement faite à domicile.

Art. 9.

(1) Les parties comparaîtront en personne ou par fondé de pouvoir devant la commission aux jour, heure et lieu indiqués dans la convocation et présenteront leurs observations.

(2) La commission pourra s'entourer de tous les renseignements qu'elle jugera convenir avant de déterminer le loyer. Elle pourra notamment prendre inspection des lieux loués.

Exceptionnellement, la commission pourra se faire assister par un expert. Les frais de cette intervention seront avancés par la partie requérante et ventilés entre les parties dans la décision de la commission ou, en cas de recours, par le tribunal saisi en tenant compte de l'issue de la procédure.

(3) La commission s'efforcera de concilier les parties.

S'il y a conciliation, il sera dressé procès-verbal des conditions de l'arrangement. Ce procès-verbal sera signé par les parties ou leurs fondés de pouvoir et par le président de la commission.

En cas de non-conciliation ou de non-comparution de l'une des parties, la commission déterminera le loyer dû et/ou les avances sur charges d'après les règles établies par les articles 3 à 5.

(4) En cas de détermination du loyer, le procès-verbal contiendra l'évaluation du logement par rapport aux critères légaux et réglementaires et le montant du loyer.

Le procès-verbal sera signé par les membres de la commission et une copie sera notifiée aux parties par lettre recommandée dans le plus bref délai avec indication des voies et du délai de recours ainsi que de la manière dans laquelle il doit être présenté, faute de quoi le délai pour introduire un recours contre la décision conformément à l'article 10 ne court pas.

(5) La commission est tenue de rendre sa décision dans un délai de trois mois à partir de la transmission de la requête à la commission. Si aucune décision n'est rendue endéans ce délai, le requérant pourra saisir directement le juge de paix.

(6) Les parties peuvent convenir de charger la commission d'une mission d'arbitrage auquel cas la décision s'imposera aux parties et sera susceptible d'exécution directe.

Art. 10.

Contre la détermination du loyer par la commission, il est ouvert une action devant le juge de paix du lieu de la situation du logement. Cette action devra être formée, à peine de déchéance, dans le mois de la notification du procès-verbal de la commission. Elle sera introduite, instruite et jugée conformément à la procédure prévue aux articles 19 à 25. La copie du procès-verbal de la commission sera jointe à la requête.

Si aucun recours n'est introduit suite à la notification de la décision de la commission dans les délais fixés, il est présumé d'une manière irréfragable que la décision de la commission est acceptée de part et d'autre.

La décision du juge de paix pourra être frappée d'opposition ou d'appel dans les formes et délais prévus aux articles 23 et 25.

Art. 11.

La détermination du loyer par la commission des loyers ou par le juge ne peut produire ses effets qu'à partir du premier terme venant à échoir après la date à laquelle le collège des bourgmestre et échevins compétent a été saisi de la requête conformément à l'article 8.

Lorsque, en application des dispositions de la présente loi, le loyer est augmenté de plus de 10% suite à une décision de la commission des loyers ou sur un recours en justice, la hausse s'applique par tiers annuels. Le locataire aura toutefois le droit de dénoncer le bail, nonobstant toute convention contraire, moyennant un délai de résiliation de trois mois.

Chapitre III. – De la durée du contrat de bail

Art. 12.

(1) Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée.

(2) Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:

- a le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement;
- b le locataire ne remplisse pas ses obligations;
- c il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime.

(3) Par dérogation à l'article 1736 du Code civil, le délai de résiliation dans les cas prévus au paragraphe (2), point a, est de six mois. La lettre de résiliation doit être écrite, motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces afférentes et s'effectuer par voie de lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Elle doit mentionner, sous peine de nullité, le texte du présent paragraphe.

Dans les trois mois de l'avis de réception à la poste, le locataire peut, sous peine de forclusion, demander une prolongation du délai de résiliation au juge de paix. En l'absence de cette demande, le bailleur peut demander au juge de paix une décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai de résiliation de six mois. Toutefois, le locataire pourra encore introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision, conformément aux articles 16 à 18. Dans ce cas, le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard quinze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail. La décision autorisant le déguerpissement forcé du locataire ne sera pas susceptible d'opposition ou d'appel.

En cas de demande de prolongation du délai de résiliation, les parties seront convoquées dans les deux mois à l'audience. Sauf si la demande est sérieusement contestable ou contestée, le juge de paix accordera une prolongation du délai au locataire à condition que celui-ci justifie avant l'expiration du délai initial de six mois, par voie de pièces, soit être en train de construire ou de transformer un logement lui appartenant, soit avoir loué un logement en construction ou en transformation, soit avoir fait des démarches utiles et étendues en vue de la recherche d'un nouveau logement. La prolongation du délai ne pourra en aucun cas dépasser de douze mois la date d'expiration du délai initial de six mois. La faveur du sursis, prévue aux articles 16 à 18, ne sera plus applicable. La décision accordant ou refusant la prolongation du délai vaudra de droit titre exécutoire en vue d'un déguerpissement forcé du locataire après l'écoulement du délai. Elle n'est pas susceptible d'opposition ou d'appel.

(4) Lorsqu'un logement a été mis, même à titre gratuit, à la disposition d'une personne uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties, le déguerpissement de l'occupant peut être ordonné par le juge de paix si l'employeur prouve que le contrat de travail a pris fin.

Au cas où l'occupant reste en possession du logement après la cessation du contrat de travail, il est tenu de payer une indemnité d'occupation du logement à fixer conformément aux dispositions de l'article 3.

(5) Par dérogation à l'article 1743 du Code civil, l'acquéreur d'un logement loué en tout ou en partie ne peut expulser le locataire dont le bail n'a pas date certaine avant son acte d'acquisition, mais qui avait été mis en possession des lieux avant cette date à moins que l'une des conditions définies au paragraphe (2) ne soit réalisée.

(6) L'acquéreur d'un logement loué qui veut occuper le logement lui-même ou par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement, doit envoyer au locataire une lettre recommandée de résiliation du contrat de bail dans les trois mois de l'acquisition du logement.

Dans ce cas, les dispositions prévues au paragraphe (3) sont applicables, sauf que le déguerpissement du logement par le locataire doit impérativement avoir lieu au plus tard douze mois après la date d'envoi de la lettre de résiliation du bail.

Art. 13.

En cas d'abandon du domicile par le locataire ou en cas de décès du locataire, le contrat de bail continue à durée indéterminée:

- au profit du conjoint ayant cohabité avec le locataire ou du partenaire ayant fait une déclaration de partenariat avec le locataire et ayant vécu en couple avec celui-ci;
- au profit des descendants, des ascendants ou du concubin, qui vivaient avec lui en communauté domestique depuis au moins six mois à la date de l'abandon du domicile ou du décès et qui avaient déclaré leur domicile à la commune dans le logement pendant cette période.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Les droits du bailleur contre le locataire ayant abandonné le logement ne sont pas affectés par ces dispositions.

A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de bail est résilié de plein droit par le décès du locataire.

Art. 14.

Sauf cas de force majeure, l'ancien locataire a droit à des dommages-intérêts si, dans les trois mois qui suivent son départ, les lieux ne sont pas occupés aux fins invoquées comme motif de la résiliation du bail soit dans l'acte de dénonciation du bail, soit dans la requête introductive d'instance, soit dans le jugement.

Le délai de trois mois est suspendu pendant la durée des travaux de rénovation et de transformation entrepris de manière effective.

Si le tribunal constate que le motif invoqué pour empêcher la prorogation légale était dolosif, le locataire a droit à des dommages-intérêts qui ne peuvent être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Art. 15.

Le locataire dont le bail court depuis au moins dix-huit ans bénéficie d'un droit de préemption sur le logement loué, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du bailleur parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le bailleur adresse au locataire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le bailleur doit avertir le locataire qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le locataire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le locataire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. Le logement ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le locataire.

Le droit de préemption peut uniquement être exercé si le locataire a loué tout l'immeuble, respectivement si l'appartement qu'il a loué est placé sous le régime de la copropriété.

En cas de vente du logement à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du locataire, le locataire lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur qui ne pourront être inférieurs au montant des loyers d'une année.

Chapitre IV. – De la protection des personnes condamnées à déguerpir de leur logement**Art. 16.**

Le juge de paix, siégeant en matière de bail à loyer, peut ordonner à la requête de la partie condamnée au déguerpissement, qu'il s'agisse d'un locataire ou d'un occupant sans droit ni titre, qu'il sera sursis à l'exécution de la décision.

Le sursis ne pourra dépasser trois mois, mais il pourra être prorogé à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de trois mois. Le sursis ne sera accordé que si, en raison des circonstances, le requérant paraît mériter cette faveur et qu'il prouve avoir effectué des démarches utiles et étendues pour trouver un nouveau logement, à moins que le sursis ne soit incompatible avec le besoin personnel de l'autre partie.

Le juge de paix fixe la contrepartie pécuniaire due par la partie condamnée à déguerpir pendant la durée du sursis en raison de son maintien provisoire dans les lieux, en tenant compte du dommage qui en résulte pour le bailleur.

Si après une condamnation au déguerpissement en première instance, l'appel de la partie condamnée à déguerpir est déclaré irrecevable ou nul, ou si le déguerpissement est confirmé en instance d'appel, quel que soit le délai accordé par le juge d'appel à la partie condamnée au déguerpissement, cette partie ne pourra plus introduire une demande en sursis à l'exécution de la décision.

Toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est irrecevable s'il s'est écoulé un délai supérieur à un an entre le jour de l'introduction de la procédure judiciaire et l'expiration du délai de déguerpissement fixé dans le jugement prononçant la condamnation ou dans l'ordonnance accordant un précédent sursis.

Par dérogation à l'alinéa qui précède et sous réserve des dispositions prévues par l'article 12, paragraphes (3) et (6), toute demande en sursis ou en prorogation de sursis est encore irrecevable à l'expiration du délai de douze mois à partir de la date où l'acquéreur d'un immeuble loué a informé le locataire par lettre recommandée, respectivement à l'expiration du délai de quinze mois à partir de la date où le bailleur a informé le locataire par lettre recommandée, qu'il veut occuper l'immeuble lui-même ou par un de ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclusivement.

Art. 17.

La demande en sursis sera formée par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix. Les parties seront convoquées pour la première audience utile.

La décision sur la demande sera constatée par simple note au plume. Cette décision n'est susceptible d'aucun recours.

Art. 18.

Si le délai de déguerpissement accordé à l'occupant par la décision est supérieur à quinze jours, la demande en sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration de ce délai. La demande en prolongation du sursis est à introduire, à peine de déchéance, au plus tard trois jours avant l'expiration du sursis. Il y sera statué incessamment. Néanmoins, la demande aura un effet suspensif.

Chapitre V. – Du règlement des litiges

Art. 19.

Le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleurs et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

Le juge de paix compétent est celui de la situation du logement faisant l'objet du bail en litige.

Art. 20.

La demande portée devant le juge de paix conformément à l'article 3, 3° du Nouveau Code de procédure civile sera formée par simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix en autant d'exemplaires qu'il y a de parties en cause.

La requête énoncera les nom, prénom, profession et domicile des parties. Elle indiquera sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et précisera l'objet de celle-ci.

La date du dépôt de la demande est marquée par les soins du greffier sur un registre de papier non timbré tenu au greffe. Ce registre sera coté et paraphé par le juge de paix. Le greffier y inscrira également la date des lettres recommandées prévues par la présente loi.

Art. 21.

Le greffier convoquera les parties par lettre recommandée à la poste avec avis de réception. Il y joindra une copie de la requête pour chaque défendeur. La lettre indiquera les nom, prénom, profession et domicile du demandeur, l'objet de la demande, le jour et l'heure de l'audience fixée pour les débats par le juge de paix au délai minimum de huit jours. La convocation contiendra en outre et à peine de nullité les mentions prescrites à l'article 80 du Nouveau Code de procédure civile.

Art. 22.

Pour l'instruction et le jugement des affaires, la procédure ordinaire prévue en matière de justice de paix, pour autant qu'il n'y est pas dérogé par les dispositions de la présente loi, sera suivie.

Lorsqu'il y a lieu à enquête ou expertise, le greffier citera les témoins et les experts par lettre recommandée avec avis de réception. La lettre précisera l'objet de l'enquête ou de l'expertise.

Dans les quinze jours du prononcé, le greffier notifiera aux parties par lettre recommandée une copie sur papier libre du jugement.

Art. 23.

Si l'une des parties ne comparait ni en personne, ni par mandataire, le juge de paix statuera conformément aux dispositions des articles 74 à 89 du Nouveau Code de procédure civile. La partie défaillante pourra faire opposition, par déclaration au greffe, dans les quinze jours de la notification prévue à l'article 22, alinéa 3. Dans ce cas, la convocation se fera conformément aux dispositions de l'article 21.

Art. 24.

Le juge de paix peut prendre par ordonnance toutes mesures provisoires, et notamment fixer le loyer provisoire. Sont applicables les articles 15, 16 et 17 du Nouveau Code de procédure civile.

Art. 25.

L'appel sera porté devant le tribunal d'arrondissement. Il devra être interjeté, sous peine de nullité, dans un délai de quarante jours à partir de la notification du jugement s'il est contradictoire et, si le jugement est rendu par défaut, dans un délai de quarante jours à partir du jour où l'opposition ne sera plus recevable. La procédure ordinaire prévue en matière commerciale s'applique tant pour l'introduction de l'appel que pour l'instruction et le jugement de l'affaire.

Chapitre VI.- Des missions incombant aux autorités communales

Art. 26.

Les administrations communales ont la mission d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune.

(Loi du 5 août 2015)

«Art. 27.

Le conseil communal peut, par règlement communal, obliger les propriétaires des immeubles et parties d'immeubles non occupés destinés à servir de logement sis sur le territoire de la commune à les déclarer à l'administration communale dans le délai fixé par ledit conseil.

Les infractions aux dispositions de l'alinéa précédent sont punies d'une peine d'amende comprise entre 1 et 250 euros.»

Art. 28.

Chaque commune est autorisée à demander annuellement auprès des bailleurs, donnant en location un ou plusieurs logements sis sur le territoire de la commune, respectivement auprès des locataires d'un logement sis sur le territoire de la commune, des renseignements relatifs au montant du loyer et des charges locatives à payer au bailleur ainsi qu'au type et à la surface en m² du logement loué.

Ces renseignements peuvent être utilisés pour l'établissement d'un cadastre des loyers afin de connaître le niveau moyen des loyers demandés pour les différents types de logements dans une commune ou dans une partie de celle-ci.

La demande de renseignements est faite moyennant un formulaire mis à la disposition des bailleurs, respectivement des locataires, par les autorités communales. Elle doit être retournée, dûment remplie et signée par chaque bailleur ou locataire destinataire aux autorités communales dans le délai indiqué sur le formulaire, faute de quoi le destinataire défaillant pourra être puni à une amende dont le montant est fixé par règlement communal conformément aux dispositions de la loi communale.

En cas de demande du ministre ayant le Logement dans ses attributions, les résultats des renseignements récoltés dans une commune donnée sont communiqués au ministre par les autorités communales.

Chapitre VII.- Des mesures spéciales pour la sauvegarde des biens meubles des personnes condamnées à déguerpir

Art. 29.

(1) En cas d'expulsion forcée d'une personne condamnée à déguerpir des lieux qu'elle occupe, les biens meubles se trouvant dans ces lieux sont transportés, aux frais de la personne expulsée qui doit en faire l'avance, au lieu qu'elle désigne.

(2) Si la personne expulsée ne désigne aucun lieu de dépôt, si elle refuse ou si elle n'est pas à même de faire l'avance des frais de transport, l'huissier chargé de l'exécution du jugement de déguerpissement fait transporter les biens meubles aux frais de la personne expulsée, avancés par la commune du lieu d'expulsion en cas de demande de l'huissier, dans le local visé à l'article 30.

(3) L'huissier de justice dresse, aux frais de la personne expulsée, un procès-verbal contenant l'inventaire des biens transportés et la description sommaire de leur état. Il remet une copie du procès-verbal à la personne expulsée et à l'administration communale concernée.

Art. 30.

(1) La commune prend en charge, dans un local approprié, l'entreposage des biens meubles des personnes expulsées dans les conditions de l'article 29, paragraphe (2). Elle peut faire détruire les biens périssables, insalubres ou dangereux et refuser d'entreposer les biens dont la conservation causerait des difficultés ou des frais anormaux.

(2) Le dépôt dans le local visé à l'alinéa qui précède peut être assujéti au paiement d'une redevance à fixer par la commune.

(3) Sauf convention écrite contraire entre la commune et la personne expulsée, les biens entreposés doivent être retirés dans un délai de trois mois à partir de la date du dépôt, contre paiement des frais de transport avancés par la commune et des redevances de dépôt rédues. La commune peut renoncer à exiger de la personne expulsée le paiement de ces frais et redevances.

(4) Après l'expiration de ce délai, la commune adresse, par lettre recommandée, à la personne expulsée une sommation de retirer ses biens. Si par suite un délai de trois mois s'est écoulé sans que ni la personne expulsée ni la partie saisissante ne se soient manifestées auprès de l'administration communale, la commune peut adresser, par lettre recommandée, à la personne expulsée et à la partie saisissante une ultime sommation de retirer les biens dans un délai de quinze jours, avec l'indication que, faute d'y obtempérer, il est présumé d'une manière irréfragable que tant la personne expulsée que la partie saisissante ont renoncé à réclamer la délivrance des biens entreposés. La commune est alors autorisée à procéder à la vente des biens se trouvant dans le local de dépôt, sinon à en disposer autrement.

(5) La commune retient sur le produit de la vente les frais et autres dépenses mentionnés au paragraphe (3). Le solde est versé à la caisse des consignations. Le propriétaire des effets et meubles ou ses ayants droit pourront en obtenir le versement pendant une période de dix ans. Passé ce délai, il est acquis à la commune.

Chapitre VIII. – Dispositions finales, abrogatoires et transitoires

Art. 31.

Dans le livre III du Code civil, le chapitre II «Du louage des choses» du titre VIII est modifié comme suit:

1° L'article 1762-5, alinéa 2, du Code civil aura désormais la teneur suivante:

«Ceux-ci sont choisis par les parties ou sinon désignés à la requête de la partie la plus diligente par le juge de paix de la situation de l'immeuble».

2° Un nouvel article 1762-8 est inséré au Code civil, lequel aura la teneur suivante:

«Art. 1762-8. (1) Le preneur commerçant, industriel, artisan ou fermier, dont le bail vient à cesser pourra demander deux sursis successifs, chacun de six mois au maximum. Ces demandes seront déposées au greffe de la justice de paix, à peine de déchéance, deux mois au plus tard avant l'expiration du bail ou du premier sursis.

Si le délai-congé conventionnel est égal ou inférieur à deux mois, la demande en sursis peut encore être déposée dans les huit jours de la notification du congé.

Si le premier sursis accordé par le juge est égal ou inférieur à deux mois, la demande en obtention d'un deuxième sursis devra être déposée au plus tard huit jours avant l'expiration du premier sursis.

Les demandes en sursis sont dispensées du préliminaire de conciliation. Le juge de paix saisi aura compétence pour fixer le loyer pendant la durée des sursis. Le sursis sera refusé si le bailleur prouve qu'il a besoin de l'immeuble pour l'exploiter lui-même ou pour le faire exploiter par ses descendants ou pour d'autres causes graves et légitimes.

(2) En cas de décès d'un preneur, titulaire d'un contrat de bail commercial, artisanal ou à ferme, le contrat de bail est maintenu dans le chef du repreneur à condition que le repreneur maintienne l'exploitation commerciale, artisanale ou agricole et qu'il ait un lien de famille jusqu'au cinquième degré inclusivement avec le preneur défunt, sinon qu'il soit le conjoint ou le concubin du preneur défunt.

(3) Sont à considérer dans l'application du présent article comme locaux à usage commercial ou industriel les immeubles dont le bail prévoit expressément pareille affectation, ceux qui sont destinés par leur nature à l'exercice d'un commerce ou d'une industrie et ceux dans lesquels cette activité est exercé à titre principal.»

- 3° Il est inséré une section III libellé «Section III. – Des règles particulières aux baux commerciaux». Elle comprendra les articles 1762-3 à 1762-8.
- 4° La section III «Des règles particulières aux baux à ferme», comprenant les articles 1763 à 1778, deviendra la section IV du titre VIII.
- 5° L'article 1736 du Code civil est modifié comme suit:
«Art. 1736. Si le bail a été fait sans écrit ou si le contrat est stipulé à durée indéterminée, l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.
Le délai de résiliation d'un contrat de bail d'habitation est de trois mois, sauf clause contraire dans le contrat de bail écrit prévoyant un délai supérieur à trois mois.
Le délai de résiliation pour un contrat de bail commercial ou un contrat de bail mixte est de six mois, sauf clause contraire prévue dans le contrat de bail écrit.»
- 6° L'article 1758 du Code civil aura désormais la teneur suivante:
«Art. 1758. Le bail d'un logement est censé être fait à durée indéterminée s'il n'est pas spécifié dans le contrat de bail écrit pour quelle durée les parties ont voulu se lier.»
- 7° L'article 1761 du Code civil est remplacé comme suit:
«Art. 1761. Le bailleur ne peut résilier le contrat de bail à durée déterminée, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention contraire.»
- 8° L'article 1762 du Code civil est modifié comme suit:
«Art. 1762. S'il a été convenu dans le contrat de bail à durée déterminée ou à durée indéterminée que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de notifier d'avance un congé soit aux époques déterminées par le contrat de bail, soit moyennant congé notifié dans les délais prévus à l'article 1736.»

Art. 32.

(1) L'article 37 de la loi modifiée du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme est à modifier comme suit:

«Art. 37. Les articles 20 à 25 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil sont applicables en matière de bail à ferme.»

(2) Dans tous les textes de loi et de règlement, la référence à la loi du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de bail à loyer s'entend comme référence aux dispositions de la présente loi.

Art. 33.

Les dispositions prévues par les articles 31 et 32 sont applicables aux contrats en cours à partir de la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Elles s'appliquent aux demandes pendantes devant les commissions des loyers ou devant les juridictions au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Art. 34.

(1) Sont abrogées:

- la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer;
- les articles IV et V de la loi du 27 août 1987 portant réforme de la législation sur les baux à loyer.

(2) Par dérogation au paragraphe (1), premier tiret, l'article 6 de la loi modifiée du 14 février 1955 restera d'application aussi longtemps que le règlement grand-ducal prévu à l'article 7, paragraphes (1) et (6), de la présente loi n'est pas entré en vigueur.

(3) Par dérogation au paragraphe (1), les contrats de bail conclus avant l'entrée en vigueur de la loi et portant sur des logements de luxe visés par l'article 5 de la loi modifiée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer continuent à courir jusqu'à l'expiration du bail.

Art. 35.

Les loyers convenus avant l'entrée en vigueur de la loi ne peuvent être adaptés au niveau résultant de l'application de la présente loi qu'après une notification écrite au locataire.

Le locataire occupant un logement en vertu d'un contrat de bail conclu avant l'entrée en vigueur de la présente loi dispose d'un délai de réflexion de trois mois, à partir de la demande en augmentation du loyer du bailleur en application des dispositions intro-

duites par la présente loi, pour dénoncer le contrat de bail. S'il dénonce le contrat de bail, aucune adaptation du loyer ne peut lui être imposée.

Lorsque le locataire ne dénonce pas le contrat de bail et si l'augmentation du loyer demandée dépasse 10 %, la hausse s'applique par tiers annuels.

Art. 36.

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

Règlement grand-ducal du 23 octobre 2008 modifiant le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et précisant les critères de définition des promoteurs privés au sens de l'article 16, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(Mém. A - 162 du 31 octobre 2008, p. 2261)

Extrait: Art. 4

(...)

Art. 4.

Sont considérés comme promoteurs privés au sens de l'article 16, alinéa 2, de la loi modifiée du 25 février 1979 précitée, les promoteurs immobiliers non visés par l'alinéa 1^{er} de ce même article et ayant conclu avec le Gouvernement une convention portant sur un projet de construction d'ensembles de logements subventionnés.

(...)

Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

(Mém. A - 92 du 12 mai 2011, p. 1544)

modifié par:

Règlement grand-ducal du 27 septembre 2011 (Mém. A - 204 du 30 septembre 2011, p. 3646)

Règlement grand-ducal du 30 décembre 2011 (Mém. A - 1 du 2 janvier 2012, p. 2)

Règlement grand-ducal du 18 février 2013 (Mém. A - 29 du 22 février 2013, p. 480)

Règlement grand-ducal du 23 décembre 2014 (Mém. A - 265 du 29 décembre 2014, p. 5615)

Règlement grand-ducal du 15 mai 2018 (Mém. A - 410 du 28 mai 2018).

Texte coordonné au 28 mai 2018

Version applicable à partir du 1^{er} juin 2018

Chapitre 1^{er}.- Dispositions générales

Art. 1^{er}. Définitions

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

- *loi*: la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- *ministre*: le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
- *commission*: la commission en matière d'aides individuelles au logement, prévue par les articles 12, paragraphe (3), et 13;
- *aide*: aide au logement à accorder pour l'acquisition, la construction ou l'amélioration d'un logement déterminé, situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg, faisant l'objet de la demande prévue par l'article 12; sont visés la prime de construction, la prime d'acquisition, la prime d'amélioration, la prime d'épargne, le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil, la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, la subvention d'intérêt, la bonification d'intérêt, prévus par les articles 11, 12, 13, 14 et 14bis de la loi;
- *logement*: un local d'habitation distinct et indépendant;
est considéré comme un local d'habitation distinct tout immeuble ou partie d'immeuble ayant une désignation cadastrale propre et susceptible d'être habité à titre principal de sorte qu'une personne ou un groupe de personnes puissent y dormir, y préparer et y prendre leurs repas et s'y abriter à l'écart d'autres personnes;
un local d'habitation est à considérer comme indépendant s'il dispose d'une porte principale permettant d'accéder à l'extérieur de l'immeuble ou à une partie commune à l'intérieur d'un immeuble en copropriété, sans que les habitants du local doivent traverser un local habité par une ou plusieurs autres personnes respectivement une partie de l'immeuble utilisée à des fins professionnelles;
- *ménage*: une personne vivant seule ou un groupe de plusieurs personnes vivant ensemble dans le logement;
- *demandeur*: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une aide; le demandeur doit d'office englober la ou les personnes ayant la pleine et exclusive propriété du logement pour lequel une aide est sollicitée; en cas de mariage respectivement en cas de partenariat, les deux époux respectivement les deux partenaires doivent signer la demande;
- *bénéficiaire*: demandeur auquel une aide a été accordée; si l'aide est accordée à plusieurs personnes, elle est répartie au prorata entre celles-ci;
- *enfant à charge*:

(Règl. g.-d. du 30 décembre 2011)

- «1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
2. enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré.»

Art. 2. Résidence légale

Les aides prévues aux articles 11, 12, 13, 14, 14bis et 14ter de la loi peuvent uniquement être accordées au demandeur qui est autorisé à résider légalement au Grand-Duché de Luxembourg, qui y est domicilié et y réside effectivement, sur présentation d'une demande à introduire moyennant un formulaire mis à disposition par le ministre.

Pour prouver la condition de résidence, le demandeur doit présenter:

- a) un certificat de résidence récent de la commune où il réside au Grand-Duché de Luxembourg;
- b) une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s'il est ressortissant d'un Etat membre de l'Union Européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse;
- c) une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur.

L'exception prévue à l'article 11, alinéa 2, sous b), de la loi est applicable aux personnes exerçant une activité agricole, artisanale ou commerciale à titre principal et vivant ensemble. Le bénéfice de cette disposition est réservé à un seul ménage par exploitation. Toutefois, ce ménage ne doit pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement que celui faisant l'objet de l'habitation commune. S'il bénéficie d'autres aides de l'Etat pour le même logement, l'aide accordée en vertu du présent règlement n'est versée que pour la partie qui dépasse le montant des autres aides.

Art. 3. Revenu

(1) Le revenu à prendre en considération pour le calcul des primes de construction, des primes d'acquisition, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt «respectivement pour la condition de revenu applicable à la bonification d'intérêt»¹ est le revenu imposable au sens de l'article 7 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, augmenté de tous les autres revenus, même non soumis à l'impôt, dont dispose le demandeur et toute autre personne qui vit avec le demandeur dans le logement en question, à l'exception des descendants et des parents ou alliés du demandeur jusqu'au 2^e degré inclusivement et sans prise en compte des prestations familiales, de l'aide financière de l'Etat pour études supérieures, des rentes d'orphelin, des allocations pour personnes gravement handicapées respectivement des prestations de l'assurance dépendance.

Toutefois, pour le demandeur exerçant une activité agricole, artisanale ou commerciale, le revenu imposable est augmenté, s'il y a lieu, de l'abattement agricole respectivement de l'abattement de cession.

(2) Le revenu défini au paragraphe précédent correspond:

- a) pour l'octroi d'une prime de construction respectivement d'acquisition
 - à la moyenne des revenus des 3 années d'imposition qui précèdent la date du commencement des travaux de construction respectivement de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement en cas de revenus professionnels continus pendant cette période de 3 ans; les périodes de stage ne sont pas prises en compte pour le calcul de ladite période;
 - à défaut, est pris en considération le revenu de l'année d'imposition qui précède immédiatement cette date, respectivement le revenu de l'année d'acquisition du logement ou du commencement des travaux de construction si le demandeur n'a disposé d'aucun revenu au cours de l'année qui précède ou si son revenu a diminué de plus de 10% par rapport à l'année qui précède;
- b) pour l'octroi d'une prime d'amélioration
 - à la moyenne des revenus des 3 années d'imposition qui précèdent la date du commencement des travaux d'amélioration en cas de revenus professionnels continus pendant cette période de 3 ans; les périodes de stage ne sont pas prises en compte pour le calcul de ladite période;
 - à défaut, est pris en considération le revenu de l'année d'imposition qui précède immédiatement cette date, respectivement le revenu de l'année du commencement des travaux d'amélioration si le demandeur n'a disposé d'aucun revenu au cours de l'année qui précède ou si son revenu a diminué de plus de 10% par rapport à l'année qui précède;
- c) pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, au dernier revenu connu au moment de l'allocation de la subvention d'intérêt;

(Règl. g.-d. du 23 décembre 2014)

«d) pour l'octroi d'une bonification d'intérêt, au dernier revenu connu au moment de l'allocation de la bonification d'intérêt».

(3) Lorsque le revenu total à prendre en considération comprend un revenu provenant d'une occupation rémunérée qui n'a pas été exercée pendant toute la durée d'une année d'imposition, ce revenu est à extrapoler sur l'année. Les années d'imposition pour lesquelles aucun revenu n'a été déclaré ne peuvent entrer en ligne de compte.

(4) En vue de la fixation du montant des primes et du taux des subventions d'intérêt conformément aux articles 17, 21 et 38, le revenu visé aux paragraphes (1) à (3) est ramené 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.

(5) Lorsque, en cas d'imposition collective du demandeur, le revenu à mettre en compte sur la base des dispositions qui précèdent comprend, en dehors d'autres revenus nets visés par l'article 10 de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt

¹ Mots insérés par le règlement grand-ducal du 23 décembre 2014.

sur le revenu, un revenu net provenant d'une occupation rémunérée du conjoint respectivement du partenaire, affilié à titre personnel à un régime de pension, ce dernier revenu, ramené au nombre-indice cent conformément au paragraphe (4), est réduit à concurrence de 1.250 euros.

La réduction prévue à l'alinéa 1^{er} est opérée d'office sur le revenu d'un ménage exerçant à titre principal une activité agricole, commerciale ou artisanale, à condition que le conjoint respectivement le partenaire soit affilié à titre personnel à un régime de pension.

(6) Dans le cas de l'imposition collective des conjoints respectivement des partenaires, il n'est tenu compte du revenu que d'un seul des conjoints respectivement des partenaires à condition que l'autre conjoint respectivement l'autre partenaire ait cessé définitivement toute activité rémunérée au plus tard 2 ans après l'occupation du logement pour lequel une aide a été demandée.

(7) Lorsque les conjoints sont mariés respectivement les partenaires ont signé une déclaration de partenariat depuis moins de 3 années au moment de la date de l'acte d'acquisition, de la date du commencement des travaux de construction respectivement de la date du commencement des travaux d'amélioration, il n'est tenu compte pour l'octroi de la prime que du revenu de l'un des conjoints respectivement de l'un des partenaires, le revenu à retenir étant le plus élevé. Dans ce cas, la réduction prévue au paragraphe (5) n'est pas applicable.

Art. 4. Fortune

Les aides prévues aux articles 11, 12 et 14 de la loi sont refusées si le demandeur a fait donation de sa fortune à un tiers ou si le financement du logement peut être réalisé entièrement par les propres moyens financiers du demandeur.

Art. 5. Situation de famille

La situation de famille du demandeur à prendre en considération pour la détermination des primes de construction, des primes d'acquisition, des primes d'amélioration et des subventions d'intérêt est:

- a) pour l'octroi d'une prime de construction respectivement d'acquisition, celle existant à la date respectivement du commencement des travaux de construction ou de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle situation de famille;
- b) pour l'octroi d'une prime d'amélioration, celle existant à la date du commencement des travaux d'amélioration; en cas de naissance d'un enfant dans l'année qui suit cette date, le demandeur a le droit de demander le réexamen de la prime sur base de cette nouvelle situation de famille;
- c) pour l'octroi d'une subvention d'intérêt, celle existant à la date d'allocation de celle-ci.

Art. 6. Normes relatives à la performance énergétique des bâtiments d'habitation, de sécurité et de salubrité

Les logements pour lesquels une prime de construction ou une prime d'acquisition est sollicitée doivent répondre aux normes de sécurité et de salubrité légalement prescrites et aux besoins spécifiques de logement généralement admissibles dans le pays. Si une prime de construction est sollicitée, les logements doivent également répondre aux normes relatives à la performance énergétique des bâtiments d'habitation prévues par la réglementation concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Art. 7. Surface utile d'habitation

Pour les logements construits après le 10 septembre 1944, les critères de surface utile d'habitation à respecter pour l'obtention des aides visées aux articles 11 à 14 de la loi sont les suivants:

- (1) Pour une maison unifamiliale, la surface utile d'habitation doit être de 65 m² au moins et ne doit pas dépasser 140 m². Pour un logement en copropriété divise, ces surfaces sont 45 m² respectivement 120 m².

Toutefois, dans des cas à caractère social, le ministre peut dispenser de la condition de surface utile d'habitation minimale.

- (2) Ces surfaces sont augmentées:

- de 20 m² pour tout enfant à charge du demandeur, à partir du troisième;
- de 20 m² pour tout «ascendant au 1^{er} degré»¹ du demandeur ainsi que pour toute personne handicapée vivant dans le logement du bénéficiaire, à partir de la 5^e personne qui y habite et à condition que cette personne ne soit pas lui-même propriétaire d'un logement.

Si pendant la période prévue à l'article 8, paragraphe (1), alinéas 1 et 2, une ou plusieurs des personnes prises en compte pour le calcul de la surface utile d'habitation n'habitent plus dans le logement du bénéficiaire, le ministre peut, sur demande motivée du bénéficiaire et sur avis de la commission, accorder une dispense de la condition de surface utile d'habitation.

- (3) Est considérée comme surface utile d'habitation la surface totale du logement mesurée à l'intérieur des murs extérieurs, y non compris caves, garages, greniers et, dans les immeubles en copropriété, tous les espaces communs. Les ateliers, surfaces commerciales ou autres dépendances professionnelles sont exclus jusqu'à un maximum de 20 m². Sont toutefois compris les mansardes ou les espaces permettant l'aménagement de mansardes mais uniquement dans la mesure où la hauteur minimum de la mansarde est d'au moins 2 mètres et que celle-ci dispose d'un accès normal et d'une surface totale de fenêtre dépassant 0,375 m².

¹ Ainsi modifié par le règl. g.-d. du 27 septembre 2011.

En cas de constat du dépassement de la surface utile d'habitation admissible, le demandeur peut toutefois encore demander un réexamen de la surface utile d'habitation pendant un délai d'un an à partir de la notification de la décision de dépassement de la surface utile d'habitation.

- (4) Sous peine de restitution des aides, aucune transformation ayant pour objet de dépasser la limite maximum de surface utile d'habitation ne peut être effectuée pendant un délai de 10 ans à partir de l'occupation du logement.

En cas de refus d'accès au logement pour contrôle de la surface utile d'habitation endéans la période prévue à l'article 8, paragraphe (1), alinéas 1 et 2, l'aide est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif.

Art. 8. Habitation principale et permanente pendant 10 ans – Remboursement

(1) Le logement pour lequel une aide à la construction respectivement une aide à l'acquisition est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire pendant un délai d'au moins 10 ans après la date de l'acte authentique documentant l'acquisition de ce logement respectivement après la date du début de la première occupation en cas de nouvelle construction. Cette condition de 10 ans ne s'applique pas à la bonification d'intérêt.

Si une subvention d'intérêt est payée au bénéficiaire postérieurement au délai de 10 ans, la condition de l'habitation principale et permanente doit être respectée aussi longtemps que cette aide est payée au bénéficiaire.

La condition de l'habitation principale et permanente est à documenter notamment moyennant la production d'un extrait du registre de la population émanant de l'autorité compétente de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le logement faisant l'objet de l'aide.

Au plus tard 3 ans après la date de l'octroi d'une aide, le bénéficiaire doit habiter le logement, sous peine de restitution de l'aide.

(2) Au cas où le logement pour lequel une aide a été accordée est aliéné avant le délai de 10 ans prévu ci-dessus, ou en cas de non-occupation du logement endéans les 3 ans de l'octroi de l'aide, celle-ci est immédiatement remboursable. Une transmission du logement subventionné par changement de régime matrimonial ou par mariage n'est pas à considérer comme aliénation pour autant que le logement demeure celui de la famille.

Si une personne bénéficiaire quitte le logement avant le délai de 10 ans, elle doit rembourser sa part de l'aide.

En cas de décès d'un bénéficiaire avant le délai de 10 ans, sa part de l'aide n'est pas remboursable.

(3) Le bénéficiaire qui a indûment touché une ou plusieurs aides est tenu de les restituer dans leur intégralité. Le montant indûment perçu ne peut faire l'objet d'une dispense de remboursement.

(4) Le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du bénéficiaire concerné.

Art. 9. Dispense en cas de non-respect de la condition d'habitation principale et permanente de 10 ans

(1) Dispense de remboursement

Au cas où le logement pour lequel une aide a été accordée est aliéné par le bénéficiaire avant le délai de 10 ans prévu à l'article 8, paragraphe (1), le ministre peut, sur avis de la commission, dispenser totalement ou partiellement du remboursement de l'aide pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte du prix réalisé, de la durée d'occupation et de la situation familiale. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut plus être accordée.

Au cas où une personne bénéficiaire quitte le logement avant le délai de 10 ans, le ministre peut, sur avis de la commission, dispenser totalement ou partiellement cette personne du remboursement de sa part de l'aide pour des raisons de santé, de force majeure, familiales ou financières, en tenant notamment compte de la durée d'occupation et de la situation familiale. Dans ce cas, une nouvelle aide ne peut plus être accordée à cette personne.

(2) Dispense de la condition d'occupation

Une dispense de la condition d'occupation pour une durée maximale de 2 ans peut être accordée par le ministre, sur avis de la commission, en cas de demande motivée pour des raisons familiales ou professionnelles.

Le bénéficiaire qui habite le logement doit introduire la demande de dispense avant son départ.

Pendant la période dispensée, aucune aide n'est due, sauf en cas de transformation ou rénovation substantielle du logement nécessitant le départ du bénéficiaire pendant les travaux.

Art. 10. Deuxième aide – Cumul des aides

(1) La prime de construction, la prime d'acquisition, la prime d'épargne, le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil, la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques, la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt ne peut être accordée qu'une seule fois dans le chef d'une personne bénéficiaire.

Chaque personne qui a été bénéficiaire d'une aide prévue par l'alinéa 1 ne peut obtenir une aide pour un autre logement que si sa part dans la première aide a été entièrement remboursée.

Par dérogation à l'alinéa qui précède, le ministre peut autoriser l'octroi d'une deuxième prime de construction ou d'acquisition même si la première prime n'a pas encore été remboursée. Dans ce cas, la première aide sera remboursée par priorité sur l'aide nouvelle à accorder.

(2) Aucune prime d'amélioration ne peut plus être accordée à une personne bénéficiaire si elle a obtenu le montant total prévu à l'article 23, paragraphe (2).

(3) L'aide à la construction prévue au présent règlement ne peut être cumulée avec l'aide à l'acquisition ou l'aide à l'amélioration dans le chef du même bénéficiaire.

Dans le cas particulier prévu à l'article 18, alinéa 2, l'aide à la construction n'est cumulable ni avec une prime d'acquisition ni avec une prime d'amélioration ni avec les aides résultant de la législation relative au régime d'aides en faveur de l'habitat rural.

La prime d'amélioration et le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil peuvent se cumuler avec la prime d'acquisition.

La prime d'épargne respectivement la participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins spéciaux de personnes handicapées physiques peut être cumulée avec les autres aides prévues par le présent règlement.

La bonification d'intérêt peut se cumuler avec des avantages similaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires ainsi qu'avec la subvention d'intérêt accordée suivant la loi (*Règl. g.-d. du 30 décembre 2011*) «sans dépasser le taux effectif du prêt respectivement le taux plafond fixé à l'article 39, alinéa 1». En ce qui concerne la subvention d'intérêt, les avantages pour enfants sont imputés sur la bonification d'intérêt.

(. . .) (*supprimé par le règl. g.-d. du 23 décembre 2014*)

Art. 11. Prescription

Les primes prévues au présent règlement se prescrivent par 1 an, pour la prime de construction à partir de la date du début de la première occupation, pour la prime d'acquisition à partir de la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement, et pour la prime d'amélioration à partir de la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

Les subventions d'intérêt se prescrivent par 6 mois à partir de la fin de l'année pour laquelle ces subventions auraient normalement pu être accordées.

Les demandes de dispense de remboursement prévues par le présent règlement se prescrivent par 1 an à partir de la date de notification de la décision de remboursement de la commission, approuvée par le ministre, au bénéficiaire.

Art. 12. Introduction et instruction de la demande

(1) Les demandes sont à présenter au Service des Aides au Logement avant le commencement des travaux de construction ou d'amélioration, respectivement avant la signature de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement, et sont instruites par ledit Service.

Les demandes présentées sur base de l'article 2, alinéa 3, sont instruites avec le concours respectivement d'un représentant du ministre ayant l'Agriculture dans ses attributions et d'un représentant ayant les Classes moyennes dans ses attributions.

(2) Les pièces à l'appui, et notamment une copie de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement, doivent être transmises au Service pour l'instruction du dossier.

En signant une déclaration spéciale sur la demande, le demandeur autorise le ministre à solliciter directement auprès de l'Administration des Contributions directes le ou les certificats d'imposition nécessaires pour l'instruction du dossier.

Le demandeur est tenu, sur demande du ministre, de fournir tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour constater si les conditions d'octroi des aides demandées sont remplies. Il en est de même des conditions à respecter après l'octroi d'une ou de plusieurs aides prévues par le présent règlement. En signant une déclaration spéciale sur la demande, le demandeur autorise le ministre à solliciter directement auprès de l'établissement prêteur les renseignements relatifs au prêt hypothécaire indiqué sur la demande et nécessaires pour vérifier l'accomplissement des conditions prescrites par le présent règlement.

Au cas où des renseignements et/ou documents demandés font défaut, l'aide est refusée respectivement arrêtée.

(3) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution des aides sont prises par la commission, sous réserve d'approbation par le ministre.

Art. 13. Commission

(1) La commission se compose de 5 membres.

Les membres de la commission sont nommés par le ministre parmi les fonctionnaires, employés et agents du ministère du Logement. Les nominations des membres de la commission sont faites pour un terme renouvelable de 5 ans.

En cas de décès ou de démission d'un membre de la commission, un nouveau membre sera nommé par le ministre. Ce nouveau membre achèvera le mandat de celui dont il prend la place.

Le président de la commission est nommé par le ministre. Il doit être choisi parmi les membres de la commission.

Les membres de la commission peuvent être remplacés par le ministre à tout moment.

(2) La commission se réunit aussi souvent que sa mission l'exige.

La commission délibère valablement en présence d'au moins trois membres, dont au moins un fonctionnaire affecté au cabinet du ministre. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, la voix du président est prépondérante.

En cas d'empêchement du président, la présidence est assurée pendant la durée de l'empêchement par le membre présent ayant le rang hiérarchique le plus élevé. Le membre empêché d'assister à une séance de la commission est tenu d'en avvertir en temps utile les autres membres de la commission.

(3) Lorsqu'un des membres de la commission a un intérêt personnel concernant un dossier, celui-ci ne peut participer ni à l'instruction, ni à la délibération de ce dossier. Il doit en informer à l'avance les autres membres de la commission.

(4) En cas d'une demande de dispense dans les cas prévus par le présent règlement, le ministre soumet cette demande à l'avis de la commission.

La décision respectivement l'avis de la commission dûment motivé est signé par au moins un des membres présents à la réunion de la commission au cours de laquelle la décision respectivement l'avis a été émis. La décision respectivement l'avis de la commission doit indiquer la composition de la commission, les noms des membres ayant assisté à la séance et le nombre de voix exprimées en faveur de la décision ou de l'avis émis. Les avis séparés éventuels doivent être annexés.

(5) Les membres de la commission sont tenus de garder le secret des délibérations et de ne pas divulguer les données inhérentes aux dossiers traités.

(6) La commission peut se donner un règlement interne de fonctionnement contenant notamment les directives techniques devant servir de gouverne lors de l'appréciation des dossiers.

(7) La commission soumet au ministre un rapport de chaque séance contenant notamment une liste de présence des membres, un relevé des dossiers traités ainsi que le sommaire des décisions prises en relation avec ces dossiers lors de la séance afférente.

Les travaux de secrétariat sont assurés par des fonctionnaires, employés ou agents du ministère du Logement.

(8) Les membres de la commission ont droit à un jeton de présence dont le montant est fixé par le Gouvernement en Conseil.

Art. 14. Location

Les primes, la subvention d'intérêt ainsi que la bonification d'intérêt prévues au présent règlement ne sont pas dues et doivent être restituées, avec effet rétroactif, si pendant la période prévue à l'article 8, paragraphe (1), alinéas 1 et 2, le bénéficiaire donne en location tout ou une partie du logement pour lequel il demande respectivement pour lequel il a obtenu une prime, une subvention d'intérêt ou une bonification d'intérêt.

Toutefois, la location partielle du logement au profit d'un étudiant inscrit à une école post-secondaire sise au Grand-Duché est permise. Dans ce cas, un certificat d'inscription à l'école post-secondaire est requis pendant la période de 10 ans prévue par l'article 8, paragraphe (1), et pendant toute la période postérieure à ce délai aussi longtemps qu'une aide en intérêt est payée au bénéficiaire. Une location est également permise dans les hypothèses prévues par les deux premiers tirets de l'article 9, paragraphe (2), alinéa 1, en cas de dispense de la condition d'occupation.

Art. 15. Obligation d'information – Déclaration inexacte ou incomplète – Omission de signaler

(1) Sous peine de restitution des aides, avec effet rétroactif, le bénéficiaire est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression d'une prime, de la subvention d'intérêt et/ou de la bonification d'intérêt.

En cas d'une aide en intérêt, le bénéficiaire et l'établissement prêteur sont tenus de signaler au ministre toute modification du plan d'amortissement, ainsi que tout remboursement anticipé portant sur la totalité ou sur une partie du prêt hypothécaire et étant de nature à modifier le délai d'amortissement. L'aide en intérêt est refixée en fonction du nouveau plan d'amortissement. Le bénéficiaire doit également signaler au ministre toute variation du taux d'intérêt.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi, du maintien ou de la modification d'aides prévues par le présent règlement, la prime, la subvention d'intérêt et/ou la bonification d'intérêt est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. Il en est de même pour le cas où sur demande du ministre, le bénéficiaire ne communique pas la déclaration, les renseignements et/ou documents demandés.

(3) Il en est de même si le bénéficiaire d'une aide a omis de signaler tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de primes, de la subvention d'intérêt ou de la bonification d'intérêt, conformément à l'obligation qui lui en est faite par le paragraphe (1), ou a omis de signaler qu'il est propriétaire ou usufruitier d'un autre logement que celui pour lequel une aide a été demandée.

Art. 16. Réexamen des dossiers

(1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions du présent règlement ne sont plus respectées par un bénéficiaire, et notamment en cas de changement de son revenu et/ou de sa situation de famille entraînant la réduction ou la suppression de l'aide, l'aide est arrêtée et l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire au Trésor.

(2) En cas d'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une bonification d'intérêt, les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les 2 ans.

Toute décision relative à l'octroi d'une subvention d'intérêt ou d'une bonification d'intérêt est susceptible d'un réexamen sur demande du Service des Aides au Logement ou des personnes concernées en cas de changement de leur revenu ou de leur situation de famille. Si les données du dossier justifient l'allocation d'une aide en intérêt ou l'augmentation du taux de l'aide en intérêt déjà allouée, cette aide en intérêt est accordée à partir de la date de la demande en réexamen.

Chapitre 2.- Primes individuelles au logement

Section 1. – Prime de construction et d'acquisition

Art. 17.

Les primes de construction respectivement d'acquisition sont accordées suivant le revenu et la situation de famille du demandeur, conformément aux tableaux annexés au présent règlement. Si le type de construction du logement concerné est un appartement en copropriété ou une maison en rangée, la prime accordée est augmentée de 30%. Lorsqu'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15%.

Cette prime est versée pour le compte du bénéficiaire entre les mains de l'organisme de pension relevant de la sécurité sociale ou de l'établissement de crédit, agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen, qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement.

Art. 18.

Sans préjudice des conditions et modalités prévues par le présent règlement, les aides à la construction ne sont accordées que si le bénéficiaire est le premier occupant du logement. Sinon, seules les aides à l'acquisition sont susceptibles d'être accordées.

Toutefois, l'acquisition d'un immeuble suivi de travaux d'amélioration substantiels est assimilée à une construction neuve. Sont considérés comme substantiels, des travaux concernant le gros œuvre du logement, la réfection des éléments d'équipement et dont l'investissement représente au moins 50% du prix d'acquisition, le plan de financement dressé par l'établissement prêteur faisant foi.

Section 2. – Prime d'épargne

Art. 19.

Il est accordé une prime d'épargne au bénéficiaire d'un prêt hypothécaire en faveur du logement à condition:

(Règl. g.-d. du 23 décembre 2014)

- «a) qu'il bénéficie d'une prime de construction ou d'une prime d'acquisition en vertu du présent règlement; et»
- b) qu'il remplisse les dispositions des articles 4, 5, 6 et 7 de la loi.

Art. 20.

La prime d'épargne est égale à la somme des intérêts et primes bonifiés à la date de l'octroi du prêt hypothécaire sur le compte d'épargne ou sur les comptes en tenant lieu, mais seulement dans la mesure où les avoirs de ces comptes sont utilisés pour le financement du logement.

La prime d'épargne ne peut dépasser la somme de 5.000 euros pour un bénéficiaire. Elle est versée sur le compte indiqué sur la demande prévue à l'article 12.

Un montant maximum de 10% des avoirs épargnés sur le compte d'épargne peuvent rester inscrits sur ce compte et être utilisés par la suite à toutes fins quelconques.

Section 3. – Prime d'amélioration de logements anciens

Art. 21.

La prime d'amélioration prévue à l'article 12 de la loi est accordée pour les travaux visant à améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité des logements existants, à l'exclusion des travaux ayant pour seul but l'entretien courant ou l'embellissement.

Sont à considérer:

- 1) les travaux recommandés par le carnet de l'habitat;
- 2) les travaux relatifs:
 - à la couverture du toit, à la charpente ou la zinguerie;
 - à l'assèchement des murs humides;
 - à l'aménagement d'un vide sanitaire ou d'une isolation équivalente;
 - au raccordement à l'égout ou à l'évacuation des eaux usées;
 - à l'équipement du logement en salles de bains et WC, y compris la fosse septique;
 - à la pose de conduites d'eau, de gaz et d'électricité;
 - à l'installation et au renouvellement du chauffage central;
 - à la pose et au remplacement de volets;
 - à l'addition ou l'extension de pièces d'habitation;
 - au ravalement des façades par un procédé traditionnel;
 - à l'assainissement des maisons exposées de façon prononcée aux émanations du radon;

à l'exception des travaux prévus par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables.

Pour l'octroi, le maintien, la modification, la suppression ou la restitution de la prime d'amélioration, les conditions prévues aux articles 2 à 6, 8 paragraphe (3), 10 à 16, paragraphe (1) s'appliquent.

Art. 22.

Les travaux doivent être effectués dans des immeubles dont la première occupation est antérieure à 15 ans, sauf pour les travaux relatifs à la réduction du radon où l'aide étatique est seulement accordée pour les immeubles achevés avant le 1^{er} mars 1994.

Pour la création de nouvelles pièces et l'agrandissement de pièces existantes, l'ancienneté de l'immeuble n'entre pas en ligne de compte. La prime d'amélioration n'est toutefois alors accordée que si les critères de surface utile d'habitation prévus par l'article 7 sont respectés.

Art. 23.

(1) La prime d'amélioration correspond au maximum à 40% du montant des factures relatives aux travaux recommandés par le carnet de l'habitat, respectivement à 30% du montant des factures relatives aux autres travaux d'amélioration visés par l'article 21.

(2) La prime d'amélioration ne peut dépasser la somme totale de 10.000 euros par personne bénéficiaire. Elle peut être payée en tranches, et concerner plusieurs logements. Chaque tranche de la prime d'amélioration est à calculer suivant le revenu et la situation de famille du demandeur, conformément aux tableaux y relatifs annexés au présent règlement, à la «date de commencement»¹ des travaux d'amélioration. En cas de pluralité de bénéficiaires, l'imputation de chaque tranche de la prime d'amélioration est opérée proportionnellement à la part de chaque bénéficiaire.

La prime d'amélioration ne sera accordée qu'après présentation des factures acquittées relatives aux travaux d'amélioration réalisés.

Art. 24.

La demande en obtention de la prime d'amélioration pour des travaux relatifs à l'assainissement des maisons exposées de façon prononcée aux émanations du radon doit être accompagnée:

- d'une attestation de la division de la radioprotection du ministère de la Santé certifiant que la teneur en radon dépassait avant les travaux d'assainissement la norme de 150 Bq/m³ dans la maison assainie, et,
- d'une attestation de cette même autorité certifiant qu'après les travaux d'isolation, de drainage ou de ventilation forcée de la maison, la teneur en radon est devenue inférieure à la norme de 150 Bq/m³ ou a baissé d'au moins 70% par rapport à la teneur initiale.

Art. 25.

Le versement de la prime se fait en cas de crédit hypothécaire sur le compte-prêt hypothécaire du bénéficiaire, sinon il se fait au fur et à mesure de l'exécution des travaux sur présentation de factures y afférentes.

Si le logement appartient à plusieurs copropriétaires, le paiement a lieu avec effet libératoire entre les mains de l'un ou de l'autre des indivisaires, à moins que ceux-ci n'aient désigné un mandataire commun.

Art. 26.

Aucune prime d'amélioration n'est accordée si le montant total de la prime est inférieur à 125 euros.

Section 4. – Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil

Art. 27.

La prime de construction respectivement la prime d'amélioration comprennent la prime proprement dite déterminée conformément aux articles 17 et 23 et un complément de prime compensant partiellement les frais d'honoraires résultant de l'application de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil.

Art. 28.

Le complément de la prime de construction respectivement de la prime d'amélioration est accordé à tout bénéficiaire d'une prime de construction ou d'amélioration qui remplit les conditions du présent règlement et qui a fait établir par un architecte ou ingénieur-conseil ayant les qualifications professionnelles telles que définies à l'article 1^{er} de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil et étant autorisé à exercer la profession d'architecte au Luxembourg, un plan architectural et/ou technique pour la construction d'un logement neuf respectivement pour les travaux de transformation pour autant qu'ils nécessitent l'intervention obligatoire d'un architecte ou ingénieur-conseil et pour autant qu'ils sont à considérer comme améliorations au sens du présent règlement.

Art. 29.

Le complément de prime correspond à la moitié des frais d'honoraires d'architecte ou d'ingénieur-conseil sans qu'il puisse dépasser le montant de 1.250 euros.

Art. 30.

A la demande d'obtention du complément de la prime de construction respectivement d'amélioration, le bénéficiaire doit joindre une facture de frais d'honoraires acquittée et certifiée par l'architecte, ainsi qu'un certificat établi par les autorités communales et renseignant sur l'octroi de l'autorisation de bâtir.

¹ Ainsi modifié par le règl. g.-d. du 27 septembre 2011.

Art. 31.

Sont exclus du bénéfice de ces compléments les acquéreurs d'un terrain, d'un logement subventionné en vertu des dispositions du chapitre 3 de la loi ou d'un logement en copropriété divise.

Section 5. – Participation aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques

Art. 32.

La participation étatique prévue à l'article 13 de la loi est accordée aux personnes atteintes d'un ou de plusieurs handicaps moteurs constitutifs d'une insuffisance ou diminution permanente les empêchant d'accomplir les gestes quotidiens et notamment de se déplacer de leurs propres moyens.

Cette participation peut aussi être accordée au propriétaire ou usufruitier du logement dans lequel vit l'infirme, à condition que celui-ci ait réalisé à ses frais des aménagements spéciaux au sens de l'article 13 de la loi.

Art. 33.

Les dispositions des articles 2 à 16 sont applicables à la participation étatique faisant l'objet de la présente section, sauf que l'article 3, paragraphe (5), s'applique au revenu à mettre en compte pour l'infirme.

Par dérogation à l'article 5, l'infirme est à prendre en considération pour la détermination de la situation de famille, même si les allocations familiales ne sont pas accordées dans son chef.

Lorsque la participation est accordée au propriétaire ou usufruitier du logement dans lequel vit l'infirme, l'article 8 s'applique par rapport à l'infirme.

Art. 34.

Le bénéficiaire de la participation ne peut disposer, compte tenu de sa situation de famille, d'un revenu imposable supérieur aux plafonds ci-après, correspondant au nombre-indice 100 du coût de la vie:

personne seule	4.000 euros
ménage sans enfant à charge	4.300 euros
ménage avec 1 enfant à charge	4.800 euros
ménage avec 2 enfants à charge	5.000 euros
ménage avec 3 enfants à charge	5.300 euros
ménage avec 4 enfants à charge et plus	5.500 euros.

Lorsque l'infirme vit dans le ménage du propriétaire ou usufruitier, bénéficiaire de la participation, son revenu imposable est ajouté au revenu imposable de celui-ci, au cas où il n'est pas imposé collectivement avec lui.

Art. 35.

Lorsque le bénéficiaire est locataire ou usufruitier du logement faisant l'objet des aménagements spéciaux, le propriétaire ou le nu-propriétaire ayant donné son accord explicite ou tacite aux aménagements en question ne peut requérir la remise des lieux en leur état antérieur, ni exiger des dommages-intérêts.

Art. 36.

Sont considérés comme aménagements spéciaux:

- la création de possibilités spéciales d'accès au logement;
- les transformations et aménagements à l'intérieur du logement facilitant le déplacement de l'infirme;
- l'élargissement de portes;
- la première installation d'un ascenseur spécial ou d'un équipement équivalent;
- la première installation d'équipements spéciaux dans la cuisine, dans la salle de bains et aux toilettes;
- l'aménagement des interrupteurs et des prises de courant électriques répondant aux besoins de l'infirme.

Art. 37.

La participation étatique correspond à 60% du coût des travaux sans pouvoir dépasser au total 15.000 euros.

Le versement de la participation se fait au fur et à mesure de l'exécution des aménagements spéciaux, sur présentation des factures y afférentes.

Chapitre 3.- Aides en intérêt

Section 1. – Subvention d'intérêt

Art. 38.

La subvention d'intérêt prévue à l'article 14 de la loi est accordée au demandeur qui remplit les conditions suivantes:

- avoir contracté un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition, de l'amélioration ou de l'assainissement énergétique d'un logement auprès d'un établissement de crédit, agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen, ou auprès d'un organisme de pension relevant de la sécurité sociale,
- remplir les conditions prévues aux articles 2 à 16,
- produire un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande, et
- être titulaire unique dudit prêt, sauf dans l'hypothèse prévue par l'article 44, alinéa 3.

(Règl. g.-d. du 27 septembre 2011)

«Art. 39.

Le taux de la subvention d'intérêt est fixé suivant le revenu et la situation de famille du demandeur, conformément aux tableaux annexés au présent règlement, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse dépasser le «taux plafond fixé à»¹ «3,00%»²

Toutefois, lorsque le taux d'intérêt auquel s'applique la subvention d'intérêt est inférieur à un «taux de référence»¹ fixé à «1,50%»³, le taux de la subvention d'intérêt est réduit de la moitié de la différence entre le taux de base et le taux effectif arrondi au huitième de point inférieur, sans que le taux de la subvention d'intérêt puisse excéder le taux effectif.»

Art. 40.

Pour le calcul de la subvention d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à concurrence de 175.000 euros par logement. (Règl. g.-d. du 18 février 2013) «Ce montant s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au tableau d'amortissement annexé au présent règlement.»

Art. 41.

En cas d'un prêt hypothécaire contracté uniquement en vue de réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables, il est pris en considération jusqu'à concurrence de 50.000 euros par logement. (Règl. g.-d. du 18 février 2013) «Ce montant s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au tableau d'amortissement annexé au présent règlement.»

Cette subvention d'intérêt ne pourra être accordée qu'après présentation des factures acquittées relatives aux investissements visés à l'alinéa 1.

Art. 42.

La subvention d'intérêt est versée pour le compte du bénéficiaire entre les mains de l'organisme de pension relevant de la sécurité sociale ou de l'établissement de crédit, agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen, qui a consenti le prêt hypothécaire pour le financement du logement.

A l'exception des prêts hypothécaires à taux fixe, la subvention d'intérêt doit être portée au crédit du compte débiteur du bénéficiaire.

Lorsque le prêt hypothécaire consenti en principe n'est pas accordé définitivement ou que le prêt hypothécaire liquidé n'est pas utilisé par le bénéficiaire, l'établissement prêteur en informe dans les plus brefs délais le ministre.

Tous les frais de transfert de l'aide opérés sont à charge du bénéficiaire.

Art. 43.

(...) (abrogé par le règl. g.-d. du 30 décembre 2011)

Aucune subvention d'intérêt n'est accordée si le montant total annuel est inférieur à 25 euros.

Art. 44.

Dans les cas où une prime prévue à l'article 11 de la loi est à rembourser à l'Etat, la subvention d'intérêt n'est pas due et doit également être remboursée, avec effet rétroactif.

La subvention d'intérêt n'est également pas due en tout ou en partie à partir du moment où une ou plusieurs des conditions d'octroi ou de maintien de la subvention d'intérêt ne sont plus remplies ou se sont modifiées.

En cas de départ d'un bénéficiaire du logement avant le délai de 10 ans prévu à l'article 8, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause, le ministre peut, sur demande écrite et motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la subvention d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans. Le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement après ce délai de 2 ans et ayant repris à lui seul le prêt hypothécaire peut introduire une demande en obtention d'une continuation de la subvention d'intérêt. Dans ce cas, le demandeur doit avoir la pleine et exclusive propriété du logement.

¹ Ainsi modifié par le règl. g.-d. du 30 décembre 2011.

² Ainsi modifié par le règl. g.-d. du 18 février 2013.

³ Nombre remplacé par le règl. g.-d. du 15 mai 2018.

Si, avant le délai prescrit de 10 ans, un bénéficiaire part du logement et achète un nouveau logement, celui-ci peut, en cas de dispense totale de remboursement accordée conformément à l'article 9, demander au ministre une continuation de la subvention d'intérêt sur base de l'ancien plan de financement, et ceci pour des raisons de santé, de force majeure, familiales et/ou financières. Dans ce cas, le délai prévu par l'article 8, paragraphe (1), alinéas 1 et 2, court à nouveau.

Art. 45.

La subvention d'intérêt est calculée sur base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement prêteur. Elle est convertie en un montant d'aide périodique, constant sur l'ensemble de la période d'amortissement du prêt hypothécaire.

Section 2. – Bonification d'intérêt

Art. 46.

La bonification d'intérêt prévue à l'article 14bis de la loi est accordée au demandeur qui remplit les conditions suivantes:

(Règl. g.-d. du 27 septembre 2011)

- «1. habiter le logement pour lequel la bonification est demandée, et avoir au moins un enfant à charge;»
- 2. avoir contracté auprès d'un établissement de crédit, agréé dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen ou auprès des organismes de pension relevant de la sécurité sociale, un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement sis sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et occupé d'une façon effective et permanente par le demandeur;
- 3. ne pas être propriétaire, copropriétaire ou usufruitier d'un autre logement;
- 4. produire un certificat du bordereau d'inscription hypothécaire dûment enregistré, sur première demande;
- 5. fournir la preuve qu'il est propriétaire du logement, qu'en cas de construction ou d'amélioration les travaux de construction ou d'amélioration ont commencé et que le prêt hypothécaire est utilisé;
- 6. être titulaire unique du prêt.

Pour l'octroi, le maintien, la modification, la suppression ou la restitution de la bonification d'intérêt, les conditions prévues par les articles 2, 6, 8 paragraphe (1) alinéas 3 et 4, 9 paragraphe (2), 10, 12, 13, 14, 15 et 16 s'appliquent.

Sous réserve de l'article 16, paragraphe (2), alinéa 2, la bonification d'intérêt est accordée à partir de la date de la 1^{ère} demande. Toutefois, une période de 6 mois, antérieure à la date de la demande et pendant laquelle les conditions énoncées sous les points 1. à 6. étaient remplies, peut être prise en considération.

Art. 47.

La bonification d'intérêt est calculée de façon à réduire le taux d'intérêt débiteur de «0,50%»¹ par enfant à charge. *(Règl. g.-d. du 30 décembre 2011)* «La bonification d'intérêt ne peut en aucun cas dépasser le taux effectif du prêt respectivement le taux plafond fixé à l'article 39, alinéa 1.»

Elle est calculée sur la base des intérêts à échoir en fonction du plan d'amortissement établi par l'établissement prêteur.

Elle ne peut donner droit à un taux d'intérêt débiteur restant à la charge de l'emprunteur inférieur «au taux de référence visé à l'article 39, alinéa 2»² diminué de «0,50%»¹ par enfant à charge. Cette disposition ne s'applique pas au bénéficiaire d'une subvention d'intérêt, respectivement au demandeur ayant contracté un prêt hypothécaire sur base d'un contrat d'épargne-logement contracté auprès des caisses d'épargne-logement agréées dans l'Union Européenne et dans l'Espace Economique Européen.

Art. 48.

(1) Pour le calcul de la bonification d'intérêt, les prêts hypothécaires sont pris en considération jusqu'à un montant maximum de 175.000 euros. *(Règl. g.-d. du 18 février 2013)* «Ce montant s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au tableau d'amortissement annexé au présent règlement.»

Une bonification n'est pas versée si son montant reste inférieur à 25 euros par an.

(2) En cas d'un prêt hypothécaire contracté uniquement en vue de réaliser un ou plusieurs investissements visés par la réglementation instituant un régime d'aides pour des personnes physiques en ce qui concerne la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des sources d'énergies renouvelables, il est pris en considération jusqu'à concurrence de 50.000 euros par logement. *(Règl. g.-d. du 18 février 2013)* «Ce montant s'amortit à partir du premier paiement de l'aide conformément au tableau d'amortissement annexé au présent règlement.»

Cette bonification d'intérêt ne pourra être accordée qu'après présentation des factures acquittées relatives aux investissements visés à l'alinéa 1.

Art. 49.

La bonification d'intérêt est virée mensuellement ou semestriellement selon les obligations retenues dans le contrat de prêt hypothécaire entre le demandeur et l'établissement prêteur.

A l'exception des prêts hypothécaires à taux fixe, la bonification d'intérêt doit être portée au crédit du compte prêt hypothécaire du bénéficiaire, afin de réduire la charge financière supportée par le demandeur.

Les frais de transfert de l'aide opérés par l'organisme prêteur sont à charge du bénéficiaire de l'aide.

¹ Ainsi modifié par le règl. g.-d. du 18 février 2013.

² Ainsi modifié par le règl. g.-d. du 30 décembre 2011.

Art. 50.

La bonification d'intérêt n'est plus due si le bénéficiaire:

1. n'habite plus le logement pour lequel la bonification est payée; dans ce cas, que ce soit pour cause de divorce, de séparation ou pour toute autre cause, le ministre peut, sur demande motivée, accorder au bénéficiaire restant dans le logement une continuation provisoire de la bonification d'intérêt pour une durée maximale de 2 ans; le bénéficiaire continuant à habiter dans le logement après ce délai de 2 ans et ayant repris à lui seul le prêt hypothécaire peut introduire une demande en obtention d'une continuation de la bonification d'intérêt; dans ce cas, le demandeur doit avoir la pleine et exclusive propriété du logement;
2. a remboursé intégralement le prêt hypothécaire concerné;
3. ne remplit plus une des conditions prévues à l'article 46.

Si un bénéficiaire a indûment touché une bonification d'intérêt, il doit la rembourser à l'Etat, avec effet rétroactif.

Chapitre 4.- Garantie de l'Etat**Art. 51.**

Il est délivré aux titulaires d'un compte d'épargne-logement, tel qu'il est défini à l'article 5 de la loi, un livret mentionnant les opérations effectuées à leur compte.

L'ouverture d'un compte est subordonnée à un dépôt minimum de 100 euros. (. . .)¹

Pour pouvoir bénéficier de la garantie de l'Etat, il faut des dépôts réguliers de 290 euros par an pendant une période d'au moins 3 ans, en prenant comme point de départ de cette période le jour où les avoirs sur le compte sont d'au moins 240 euros.

Les sommes inscrites au compte sont remboursables selon les conditions et modalités inhérentes à la nature des différents catégories de dépôts. Toutefois, le retrait de fonds qui aurait pour effet de réduire l'avoir du compte à un montant inférieur à la somme des dépôts minimums prévus à l'alinéa précédent, intérêts non compris, entraînera la clôture du compte épargne-logement.

Art. 52.

La garantie de l'Etat est accordée aux emprunteurs par le ministre sur demande présentée, au nom des emprunteurs, par les établissements bancaires et d'épargne agréés en vertu de l'article 6 de la loi.

Art. 53.

En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de bénéficier des avantages du présent chapitre, la garantie déjà accordée est retirée suivant les responsabilités respectives, soit à l'établissement prêteur sans que celui-ci puisse se retourner contre l'emprunteur, soit à l'emprunteur lui-même.

Art. 54.

Pour qu'un prêt puisse bénéficier de la garantie de l'Etat, il doit être garanti par une hypothèque sur le logement pour lequel le prêt est consenti.

Art. 55.

La garantie de l'Etat concernant le remboursement du principal, des intérêts et des accessoires est limitée en proportion du montant initial de cette garantie par rapport au montant total du prêt.

Art. 56.

Lorsqu'en cas d'aliénation de l'immeuble, soit par vente publique, soit par vente hors main, le produit de la vente est insuffisant pour tenir indemne l'établissement prêteur, l'Etat se libère de son engagement en payant à ce dernier la perte qu'il a subie sans toutefois que la somme à payer par l'Etat ne puisse dépasser le montant de l'engagement pris en vertu de l'article 9 de la loi et de l'article 55.

Dans ce cas, l'Etat est subrogé dans les droits de l'établissement prêteur, dans les proportions définies à l'article 55. Le recouvrement des sommes dues est assuré par l'Administration de l'enregistrement suivant la procédure prévue en matière de recouvrement des droits d'enregistrement.

Art. 57.

A leur demande d'agrément, les établissements prêteurs doivent joindre les conditions générales des prêts qu'ils se proposent d'accorder avec la garantie de l'Etat.

Les établissements prêteurs s'engagent:

- à n'exiger qu'un taux d'intérêt débiteur qui ne peut en aucun cas être supérieur à 3% du «taux plafond fixé par l'article 39, alinéa 1»²;
- à prévoir dans les contrats de prêts jouissant de la garantie de l'Etat le remboursement sous forme de versements annuels, semestriels ou mensuels réguliers.

¹ Supprimé par le règl. g.-d. du 23 décembre 2014.

² Ainsi modifié par le règl. g.-d. du 30 décembre 2011.

Chapitre 5.- Aide d'épargne-logement généralisée

Art. 58. (...) (abrogé par le règl. g.-d. du 23 décembre 2014)

Art. 59. (...) (abrogé par le règl. g.-d. du 23 décembre 2014)

Art. 60. (...) (abrogé par le règl. g.-d. du 23 décembre 2014)

Art. 61. (...) (abrogé par le règl. g.-d. du 23 décembre 2014)

Chapitre 6.- Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 62.

(1) Sont abrogés:

- 1° le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 2° le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la garantie de l'Etat prévue par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 3° le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives à la participation de l'Etat aux frais d'aménagements spéciaux de logements répondant aux besoins de personnes handicapées physiques prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 4° le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 5° le règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- 6° le règlement grand-ducal du 22 mars 2004 fixant les modalités d'exécution de l'aide d'épargne-logement généralisée prévue par l'article 14ter de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(2) (Règl. g.-d. du 27 septembre 2011) «Par dérogation au paragraphe (1), point 4°, les articles 7 et 20 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, restent applicables pour les demandes relatives aux logements dont la date de commencement des travaux de construction a eu lieu avant le 5 mai 2011 ou dont la propriété a été acquise avant le 5 mai 2011. En cas de remboursement de l'aide, l'aide est à restituer au Trésor avec les intérêts légaux à partir du jour de l'octroi jusqu'à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.»

(...) (abrogé par le règl. g.-d. du 18 février 2013)

(Règl. g.-d. du 27 septembre 2011)

«Par dérogation au paragraphe (1), point 5°, l'article 13 du règlement grand-ducal modifié du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, reste applicable pour les demandes relatives aux logements dont la propriété a été acquise avant le 5 mai 2011.»

(3) (...) (abrogé par le règl. g.-d. du 18 février 2013)

(4) Sous réserve des dispositions prévues aux paragraphes (2) à (3), les demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent règlement sont dorénavant soumises aux dispositions du présent règlement.

Art. 63.

Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Annexe

Primes de construction et d'acquisition

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	3000	3250	3500	3750	4000	4250	4500	4750			
Personne seule	4300	4000	3800	3500	3300	3000	2800	2500			
Ménage sans enfant	4800	4500	4300	4000	3800	3500	3300	3000			
Ménage avec 1 enfant	6500	6500	6100	5800	5400	5000	4600	4300			
Ménage avec 2 enfants	7200	7200	7200	6900	6500	6100	5800	5400			
Ménage avec 3 enfants	9000	9000	9000	8600	8200	7900	7500	7100			
Ménage avec 4 enfants	9700	9700	9700	9700	9300	9000	8600	8200			
Ménage avec 5 enfants	9700	9700	9700	9700	9700	9300	9000	8600			
Ménage avec 6 enfants	9700	9700	9700	9700	9700	9700	9300	9000			

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	5000	5250	5500	5750	6000	6250	6500	6750	7000	7250	7500
Personne seule	2250	2000	1750	1500	1250	1000	750	500	250		
Ménage sans enfant	2800	2500	2250	2000	1750	1500	1250	1000	750	500	500
Ménage avec 1 enfant	3900	3500	3100	2800	2400	2000	1650	1250	1000	500	500
Ménage avec 2 enfants	5000	4600	4300	3900	3500	3100	2800	2400	2000	1650	1250
Ménage avec 3 enfants	6700	6400	6000	5600	5300	4900	4500	4100	3800	3400	3000
Ménage avec 4 enfants	7900	7500	7100	6700	6400	6000	5600	5300	4900	4500	4100
Ménage avec 5 enfants	8200	7900	7500	7100	6700	6400	6000	5600	5300	4900	4500
Ménage avec 6 enfants	8600	8200	7900	7500	7100	6700	6400	6000	5600	5300	4900

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)										
	7750	8000	8250	8500	8750	9000	9250	9500	9750	10000	10250
Personne seule											
Ménage sans enfant	250	250	250	250							
Ménage avec 1 enfant	500	500	500	250	250	250	250				
Ménage avec 2 enfants	870	500	500	500	500	500	250	250	250	250	
Ménage avec 3 enfants	2700	2250	1900	1500	1120	750	500	500	500	250	250
Ménage avec 4 enfants	3800	3400	3000	2700	2400	1900	1500	1120	750	500	500
Ménage avec 5 enfants	4100	3800	3400	3000	2700	2400	1900	1500	1120	750	500
Ménage avec 6 enfants	4500	4100	3800	3400	3000	2700	2400	1900	1500	1120	750

Situation de famille	Revenu en euros (indice 100)									
	10500	10750	11000	11250	11500	11750	12000	12250	12500	12750
Personne seule										
Ménage sans enfant										
Ménage avec 1 enfant										
Ménage avec 2 enfants										
Ménage avec 3 enfants	250	250								
Ménage avec 4 enfants	500	250	250	250	250					
Ménage avec 5 enfants	500	500	500	250	250	250	250			
Ménage avec 6 enfants	500	500	500	500	500	500	250	250	250	250

Primes d'amélioration

<i>Situation de famille</i>	<i>Revenu en euros (indice 100)</i>										
	2250	2500	2750	3000	3250	3500	3750	4000	4250	4500	4750
Personne seule	4000	4000	4000	4000	3500	3000	2500	2000	1500	1250	1000
Ménage sans enfant	4500	4500	4500	4500	4200	3900	3600	3300	3000	2700	2400
Ménage avec 1 enfant	6200	6200	6200	6200	6200	5900	5600	5300	5000	4700	4400
Ménage avec 2 enfants	6900	6900	6900	6900	6900	6600	6300	6000	5700	5400	5100
Ménage avec 3 enfants	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8300	7900	7500	7100	6700
Ménage avec 4 enfants	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9000	8600	8200	7800
Ménage avec 5 enfants	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9000	8600	8200
Ménage avec 6 enfants	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9400	9000	8600

<i>Situation de famille</i>	<i>Revenu en euros (indice 100)</i>										
	5000	5250	5500	5750	6000	6250	6500	6750	7000	7250	7500
Personne seule											
Ménage sans enfant	2100	1800	1500	1200	1000						
Ménage avec 1 enfant	4100	3800	3500	3200	2900	2600	2300	2000	1700	1000	
Ménage avec 2 enfants	4800	4500	4200	3900	3600	3300	3000	2700	2400	2100	1800
Ménage avec 3 enfants	6300	5900	5500	5100	4700	4300	3900	3500	3100	2700	2400
Ménage avec 4 enfants	7400	7000	6600	6200	5800	5400	5000	4600	4200	3800	3400
Ménage avec 5 enfants	7800	7400	7000	6600	6200	5800	5400	5000	4600	4200	3900
Ménage avec 6 enfants	8200	7800	7400	7000	6600	6200	5800	5400	5000	4600	4300

<i>Situation de famille</i>	<i>Revenu en euros (indice 100)</i>										
	7750	8000	8250	8500	8750	9000	9250	9500	9750	10000	10250
Personne seule											
Ménage sans enfant											
Ménage avec 1 enfant											
Ménage avec 2 enfants	1500	1200	1000	900							
Ménage avec 3 enfants	2200	2000	1800	1600	1400	1200	1000				
Ménage avec 4 enfants	3000	2700	2400	2200	2000	1800	1600	1400	1200	1000	
Ménage avec 5 enfants	3600	3300	3000	2800	2600	2400	2200	2000	1800	1600	1400
Ménage avec 6 enfants	4000	3700	3400	3200	3000	2800	2600	2400	2200	2000	1800

<i>Situation de famille</i>	<i>Revenu en euros (indice 100)</i>										
	10500	10750	11000	11250							
Personne seule											
Ménage sans enfant											
Ménage avec 1 enfant											
Ménage avec 2 enfants											
Ménage avec 3 enfants											
Ménage avec 4 enfants											
Ménage avec 5 enfants	1200	1000									
Ménage avec 6 enfants	1600	1400	1200	1000							

Subvention d'intérêt en faveur de la construction ou de l'acquisition d'un logement

(Règl. g.-d. du 30 septembre 2011)

<i>Situation de famille</i>	<i>Revenu en euros (indice 100)</i>											
	<i>2750</i>	<i>3000</i>	<i>3250</i>	<i>3500</i>	<i>3750</i>	<i>4000</i>	<i>4250</i>	<i>4500</i>	<i>4750</i>	<i>5000</i>	<i>5250</i>	<i>5500</i>
Personne seule	2.450	2.450	2.450	1.950	1.575	1.200	0.950	0.825	0.825	0.825	0.575	
Ménage sans enfant	2.450	2.450	2.450	2.450	1.950	1.700	1.450	1.200	1.075	0.950	0.825	0.825
Ménage avec 1 enfant	2.450	2.450	2.450	2.450	2.325	2.200	1.700	1.575	1.450	1.325	1.200	1.075
Ménage avec 2 enfants	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.325	2.200	1.700	1.575	1.450	1.325	1.200
Ménage avec 3 enfants	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.325	2.200	1.700	1.575	1.450	1.325
Ménage avec 4 enfants	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.325	2.200	1.700	1.575	1.450
Ménage avec 5 enfants	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.325	2.200	1.950
Ménage avec 6 enfants	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.450	2.325	2.200

<i>Situation de famille</i>	<i>Revenu en euros (indice 100)</i>										
	<i>5750</i>	<i>6000</i>	<i>6250</i>	<i>6500</i>	<i>6750</i>	<i>7000</i>	<i>7250</i>	<i>7500</i>	<i>7750</i>	<i>8000</i>	<i>8250</i>
Personne seule											
Ménage sans enfant	0.575										
Ménage avec 1 enfant	0.950	0.825	0.825	0.825	0.575						
Ménage avec 2 enfants	1.075	0.950	0.825	0.825	0.825	0.575					
Ménage avec 3 enfants	1.200	1.075	0.950	0.825	0.825	0.825	0.825	0.575			
Ménage avec 4 enfants	1.325	1.200	1.075	0.950	0.950	0.825	0.825	0.825	0.575		
Ménage avec 5 enfants	1.700	1.450	1.325	1.200	1.075	0.950	0.825	0.825	0.825	0.575	
Ménage avec 6 enfants	1.950	1.700	1.575	1.450	1.200	1.075	0.950	0.825	0.825	0.825	0.575

Les classes de revenu s'entendent borne inférieure comprise et borne supérieure non comprise.

Annexe¹

Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt et à la bonification d'intérêt prévu par l'article 40 respectivement par l'article 48, paragraphe (1), du règlement:

Montant du solde théorique	Mois
175 000	0
165 284	24
154 972	48
144 027	72
132 410	96
120 080	120
106 994	144
93 105	168
78 364	192
62 717	216
46 111	240
28 486	264
9 780	288
0	300

Tableau d'amortissement relatif à la subvention d'intérêt et à la bonification d'intérêt en matière d'investissements visés par l'article 41 respectivement par l'article 48, paragraphe (2), du règlement:

Montant du solde théorique	Mois
50 000	0
46 231	24
42 230	48
37 984	72
33 478	96
28 695	120
23 618	144
18 230	168
12 512	192
6 442	216
0	240

¹ Annexe ajouté par le règl. g.-d. du 18 février 2013.

Loi du 9 décembre 2015 portant introduction d'une subvention de loyer et modifiant:

- a) la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
- b) la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti;
- c) la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

(Mém. A - 233 du 14 décembre 2015, p. 5156; doc. parl. 6542; Rectificatif: Mém. A - 247 du 24 décembre 2015, p. 6144)

Art. 1^{er}.

Il est inséré après l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement un nouveau chapitre 2quinquies libellé comme suit:

«Chapitre 2quinquies: Subvention de loyer

Art. 14quinquies.- (1) Une subvention de loyer est accordée aux ménages à faible revenu qui prennent en location un logement sur le marché privé national et dont le taux d'effort consacré au paiement du loyer est supérieur à 33% de leur revenu net disponible.

Ce ménage ne doit être 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.

(2) La subvention de loyer est calculée en fonction d'un loyer de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage et défini selon les besoins théoriques optimaux par type de ménage sur le territoire national.

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.

Le revenu net disponible à prendre en considération pour le calcul de l'aide est la moyenne du revenu net disponible 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 net disponible connu au moment de l'octroi de l'aide est pris en considération et est extrapolé sur l'année.

(3) Le montant de la subvention est plafonné en fonction de la composition du ménage. Le montant maximum de la subvention de loyer est limité à 300 euros par mois et par ménage. Le montant de l'aide ne pourra jamais dépasser le loyer effectivement payé par le ménage éligible.

(4) Les seuils de faible revenu, le barème des loyers de référence et les plafonds retenus pour l'aide en fonction de la composition de ménage sont à fixer annuellement par règlement grand-ducal.

Un règlement grand-ducal fixe les modalités d'octroi et de calcul de cette aide.

Art. 14sexies.- (1) Pour l'instruction de la demande ou en cas d'un réexamen du dossier, le ou les gestionnaires du dossier du ministère du Logement peuvent accéder aux données à caractère personnel suivantes:

- a) le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérées par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale pour déterminer le revenu net disponible du ménage;
- b) le fichier de l'Administration des contributions directes relatif à l'évaluation immobilière pour vérifier si le ménage est propriétaire d'un ou de plusieurs logements;
- c) le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité pour déterminer le revenu net disponible du ménage.

L'accès est uniquement permis si le demandeur d'une subvention de loyer a préalablement signé une déclaration spéciale prévue à cet égard sur le formulaire de demande en obtention de l'aide.

L'accès prend la forme d'un échange de données sur requête déclenchée par le système informatique du ministère du Logement sur initiative du gestionnaire en charge de l'instruction du dossier.

Le système informatique par lequel l'accès est opéré doit être aménagé de sorte que l'accès est sécurisé moyennant une authentification forte, et que les informations relatives au gestionnaire du dossier ayant initié la requête, les informations demandées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel des données ont été demandées ainsi que le motif précis de la requête puissent être retracés. Les données à caractère personnel demandées doivent avoir un lien direct avec la finalité ayant motivé la requête.

Les conditions, critères et modalités du traitement des données sont déterminés par règlement grand-ducal.

Art. 14septies.- Tant que le bénéficiaire d'une subvention de loyer n'a pas remboursé l'aide indûment touchée, toute nouvelle demande de subvention de loyer est rejetée de plein droit.»

Art. 2.

(1) L'article 5, paragraphe (5), de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti est abrogé.

(2) Les alinéas 3 et 4 de l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées sont abrogés.

Art. 3.

(1) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu minimum garanti en vertu des dispositions abrogées de l'article 2, paragraphe (1^{er}), de la présente loi continuent à bénéficier de cette majoration

aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière ou familiale entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 5 de la loi modifiée du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti.

(2) Les personnes bénéficiant au jour précédant l'entrée en vigueur de la présente loi de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées en vertu des dispositions abrogées de l'article 2, paragraphe (2), de la présente loi continuent à bénéficier de cette majoration aussi longtemps qu'il n'y a pas de changement de leur situation financière entraînant la perte de leur droit au revenu prévu à l'article 25 de la loi modifiée du 12 septembre 2003 relative aux personnes handicapées.

(3) Les majorations visées aux paragraphes (1^{er}) et (2) du présent article ne peuvent être cumulées avec la subvention de loyer prévue à l'article 14quinquies de la présente loi.

Art. 4.

La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

Règlement grand-ducal du 9 décembre 2015 fixant les conditions et modalités d'octroi de la subvention de loyer prévue par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

(Mém. A - 233 du 14 décembre 2015, p. 5158)

modifié par:

Règlement grand-ducal du 9 mars 2017 (Mém. A - 290 du 17 mars 2017)

Règlement grand-ducal du 15 décembre 2017 (Mém. A - 1074 du 18 décembre 2017)

Règlement grand-ducal du 27 mars 2020 (Mém. A - 202 du 27 mars 2020).

Texte coordonné au 27 mars 2020

Version applicable à partir du 1^{er} avril 2020

Art. 1^{er}. Définitions

Pour l'application du présent règlement, l'on entend par:

- *service*: le Service des aides au logement du Ministère du Logement;
- *demandeur*: la ou les personnes physiques qui introduisent et signent une demande en obtention d'une subvention de loyer;
- *ménage*: une personne vivant seule ou un groupe de personnes habitant ou ayant l'intention d'habiter ensemble dans un logement locatif privé y compris le demandeur;
- *bénéficiaire*: le ménage auquel une subvention de loyer est accordée;
- *enfant*: 1. enfant pour lequel le demandeur perçoit des allocations familiales, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré; 2. enfant jusqu'à l'âge de 27 ans, qui bénéficie de la protection liée à l'affiliation à l'assurance-maladie du demandeur soit au titre de l'article 7 du Code de la sécurité sociale, soit au titre de la législation d'un Etat avec lequel le Luxembourg est lié par un instrument bi- ou multilatéral de sécurité sociale, soit au titre d'un régime d'assurance-maladie en raison d'une activité au service d'un organisme international, qui habite avec le demandeur dans le logement et qui y est déclaré;
- *logement*: logement locatif du marché privé dont le loyer est soumis aux dispositions des 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.

Art. 2. Recevabilité de la demande

Pour qu'une demande en obtention de l'aide soit recevable, le demandeur doit:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider légalement sur le territoire national;
- faire partie d'un ménage se situant en-dessous du seuil de faible revenu et remplissant les conditions de revenu conformément à l'article 4;
- habiter respectivement être à la recherche d'un logement locatif répondant aux normes de sécurité et de salubrité légalement prescrites au Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 3. Introduction et instruction de la demande

(1) Les demandes en obtention de l'aide sont à adresser moyennant un formulaire spécifique, mis à disposition des personnes intéressées, ensemble avec les pièces justificatives à l'appui, au service.

Toute demande présentée au service doit être dûment signée par le demandeur. En cas de mariage ou en cas de partenariat, les deux époux respectivement les deux partenaires doivent signer la demande.

(2) La demande doit être complétée par les pièces suivantes:

- une copie du contrat de bail à usage d'habitation daté et signé par le demandeur et le bailleur, ou toute autre pièce prouvant l'existence d'un contrat de bail verbal au sens de l'article 1^{er}, paragraphe (2), de loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, portant sur le logement dans lequel habite le ménage;
- un certificat de résidence établi par le bureau de la population de la commune du lieu du logement, en cas de doute ou incohérence quant au lieu de résidence du demandeur;
- une attestation d'enregistrement respectivement une attestation de séjour permanent s'il est ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse; une carte de séjour respectivement une carte de séjour permanent de membre de famille d'un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne, d'un Etat ayant adhéré à l'Accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse pour la ou les personnes ressortissantes d'un pays tiers vivant dans le logement du demandeur; ou toute autre pièce documentant le droit de séjour;
- les documents attestant le revenu (. . .)¹ du ménage conformément aux articles 4 et 5 (. . .)¹;
- les quittances de loyer des trois derniers mois, si le ménage habite déjà dans le logement pour lequel l'aide est sollicitée.

(3) La demande sera instruite par le service.

Le demandeur est tenu de fournir, sur demande du service, tous les renseignements et documents jugés nécessaires pour constater si les conditions d'octroi de l'aide demandée sont remplies. Il en est de même après l'octroi de l'aide.

(Règl. g.-d. du 15 décembre 2017)

«Art. 4. Conditions d'éligibilité relatives au revenu

(1) L'aide est accordée si le ménage peut justifier des revenus réguliers depuis trois mois au moment de la décision prévue à l'article 6 et si le revenu du ménage est inférieur ou égal au seuil de faible revenu fixé suivant la composition du ménage, conformément à l'annexe I.

(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° de l'indemnité pour congé parental;
- 3° des rentes alimentaires perçues;
- 4° des rentes accident;
- 5° des rémunérations brutes allouées pour les heures de travail supplémentaires visées par l'article 4, paragraphe 1^{er}, 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.

Les revenus des descendants et des ascendants du demandeur qui habitent dans le logement du ménage et qui y sont déclarés sont à ajouter à ladite somme.»

Art. 5. Calcul de l'aide

Pour le calcul de l'aide conformément à la formule prévue à l'article 14quinquies, paragraphe (2), de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommée ci-après par «loi précitée du 25 février 1979», le loyer national de référence est à fixer selon un barème dépendant de la composition du ménage reproduit dans le tableau de l'annexe II.

L'aide est calculée conformément à la formule suivante:

$$SL = Lo - («0,25»^2 \times Ynet).$$

Pour l'application de cette formule, l'on entend par:

- *SL*: le montant de l'aide versée au ménage éligible;
- *Lo*: le loyer national de référence fixé selon un barème dépendant de la composition du ménage;
- «0,25»¹: le taux d'effort théorique raisonnable consacré par le ménage au paiement du loyer;
- *Ynet*: le revenu (. . .)¹ du ménage.

Le montant de l'aide est plafonné en fonction de la composition du ménage, conformément au tableau de l'annexe III.

Art. 6. Décisions d'octroi et de refus de l'aide

(1) Les décisions concernant l'octroi, le refus ou la restitution de l'aide sont prises, après vérification de toutes les conditions prescrites par le présent règlement, par la commission en matière d'aides individuelles au logement visée à l'article 13 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi précitée du 25 février 1979, sous réserve d'approbation par le ministre du Logement, dénommé ci-après par «ministre».

(2) En cas de décision d'octroi de l'aide, celle-ci est accordée à partir de la date de la demande si les conditions étaient remplies à cette date. L'aide est versée sur le compte indiqué par le demandeur sur la demande prévue à l'article 3.

¹ Supprimé par le règlement grand-ducal du 15 décembre 2017.

² Remplacé par le règlement grand-ducal du 15 décembre 2017.

(3) Le logement pour lequel l'aide est accordée doit, sous peine de restitution de celle-ci, servir d'habitation principale et permanente au bénéficiaire.

(4) L'aide est refusée respectivement arrêtée dans les cas suivants:

- le logement est loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants;
- la demande contient une ou plusieurs informations fausses ou incomplètes;
- un des documents demandés ou certains renseignements font défaut;
- une ou plusieurs des conditions prévues par le présent règlement pour l'octroi de l'aide ne sont pas ou plus remplies;
- le montant de l'aide est inférieur à 25 euros par an.

(5) L'aide n'est pas due et doit être restituée, avec effet rétroactif, si pendant la période d'octroi d'une subvention de loyer, le bénéficiaire donne en sous-location tout ou une partie du logement.

Une sous-location est présumée exister si tout ou une partie du logement est mise à la disposition d'une ou de plusieurs personnes autres que le bénéficiaire et qui y habitent pendant un délai supérieur à 6 mois.

(6) En cas de départ d'un des demandeurs, une nouvelle demande devra être présentée par le demandeur restant dans le logement au cas où il souhaite bénéficier d'une continuation de l'aide.

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

Art. 7. Obligation d'information - Déclaration inexacte ou incomplète - Omission de signaler

(1) Sous peine de restitution de l'aide, avec effet rétroactif, le bénéficiaire de l'aide est tenu d'informer dans les plus brefs délais le ministre de tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide.

(2) En cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue de l'octroi ou du maintien de l'aide prévue par le présent règlement, l'aide est refusée respectivement arrêtée, et, au cas où elle a déjà été accordée et liquidée, la restitution de l'aide indûment touchée est exigée avec effet rétroactif. Il en est de même pour le cas où sur demande du ministre, le bénéficiaire ne communique pas les renseignements ou documents demandés.

Il en est de même si le bénéficiaire de l'aide a omis de signaler tout changement susceptible d'influencer l'octroi, le maintien, la modification ou la suppression de l'aide conformément à l'obligation qui lui en est faite par le paragraphe (1^{er}).

Art. 8. Réexamen des dossiers

(1) Les dossiers peuvent faire l'objet d'un réexamen à tout moment.

En cas d'octroi de l'aide, les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les ans.

Sur initiative du service ou sur demande des personnes concernées, toute décision d'octroi de l'aide est susceptible d'un réexamen en cas de changement de leur revenu ou de la composition du ménage. Si les données du dossier justifient l'allocation de l'aide ou l'augmentation du taux de l'aide déjà allouée, cette aide est accordée à partir de la date de la demande en réexamen.

(2) Si lors du réexamen, il est constaté qu'une ou plusieurs conditions du présent règlement ne sont plus respectées par le bénéficiaire, et notamment en cas de changement du revenu du ménage entraînant la suppression ou la réduction de l'aide, l'aide est arrêtée et l'aide indûment touchée est à restituer, avec effet rétroactif, par le bénéficiaire au Trésor.

Art. 9. Accès aux données à caractère personnel

(1) Le ministre met en œuvre l'accès aux données à caractère personnel nécessaires à l'exécution des articles 14quinquies et 14sexies de la loi précitée du 25 février 1979. Il a la qualité de responsable dudit accès. Il peut déléguer, sous sa responsabilité, les obligations qui lui incombent en vertu du présent article au membre chargé de la direction du service. Le Centre des technologies de l'information de l'Etat a la qualité de sous-traitant.

(2) Aux fins de contrôler si le demandeur respectivement le bénéficiaire remplit les conditions prévues par la loi précitée du 25 février 1979 pour l'obtention d'une subvention de loyer, le gestionnaire du dossier peut demander via une requête électronique les données suivantes concernant le demandeur respectivement le bénéficiaire:

- a) concernant le fichier relatif aux affiliations des salariés, des indépendants et des employeurs gérés par le Centre commun de la sécurité sociale sur la base de l'article 413 du Code de la Sécurité sociale:
 - les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
 - la date et la durée de l'affiliation;
 - la durée de travail hebdomadaire;
 - les noms, prénoms et coordonnées de l'employeur;
 - les affiliations auprès d'employeurs antérieurs;
- b) concernant le fichier relatif à l'évaluation immobilière de l'Administration des contributions directes:
 - les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
 - les données sur la propriété d'un ou de plusieurs logements;
- c) concernant le fichier relatif aux prestations gérées par le Fonds national de solidarité:
 - les noms, prénoms, coordonnées et numéro d'identification national;
 - les bénéficiaires du revenu minimum garanti, et leur montant;
 - les bénéficiaires du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;

- les bénéficiaires de la majoration du revenu minimum garanti, et leur montant;
- les bénéficiaires de la majoration du revenu pour personnes gravement handicapées, et leur montant;
- les bénéficiaires d'une allocation de vie chère, et leur montant;
- les bénéficiaires d'une avance de pension alimentaire, et leur montant;
- les bénéficiaires du forfait d'éducation, et leur montant.

(3) Le ministre peut autoriser l'accès aux données et informations visées au paragraphe (2) aux agents du service nommé désignés par lui, en fonction de leurs attributions.

(4) Lors de chaque requête de données à caractère personnel, les informations relatives au gestionnaire du dossier ayant initié la requête, les informations demandées, la date, l'heure et la référence du dossier dans le cadre duquel la requête a été effectuée ainsi que le motif de la requête sont enregistrés. Ces données de journalisation ne sont accessibles, à des fins de contrôle, qu'au responsable de l'accès aux données, et aux membres de la Commission nationale pour la protection des données.

Les données de journalisation sont à conserver pendant un délai de trois ans à partir de leur enregistrement, délai après lequel elles sont irréversiblement supprimées. En cas de procédure de contrôle, les données sont à conserver au-delà des trois ans.

Les données figurant au dossier peuvent être conservées jusqu'à la prescription de l'aide.

Art. 10.

Notre Ministre du Logement et Notre Ministre des Finances sont chargés de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

(Règl. g.-d. du 27 mars 2020)

« ANNEXE I :

Tableau des seuils de faible revenu

	Seuils de faible revenu
Personne seule	2.650 €
Ménage sans enfant	3.950 €
Ménage avec 1 enfant	4.750 €
Ménage avec 2 enfants	5.500 €
Ménage avec 3 enfants	6.300 €
Ménage avec 4 enfants	7.100 €
Ménage avec 5 enfants	7.900 €
Ménage avec 6 enfants	8.650 €
+ par enfant supplémentaire au-delà du 6 ^e enfant	+800 €

Les montants en euros correspondent au revenu net disponible du ménage.

ANNEXE II :**Tableau du barème des loyers de référence**

	Loyers de référence (...) ¹
Personne seule	935 €
Ménage sans enfant	1.020 €
Ménage avec 1 enfant	1.200 €
Ménage avec 2 enfants	1.380 €
Ménage avec 3 enfants	1.615 €
Ménage avec 4 enfants	2.005 €
Ménage avec 5 enfants	2.245 €
Ménage avec 6 enfants	2.395 €

Pour chaque enfant supplémentaire au-delà du 6^e enfant, le loyer de référence sera augmenté de 140 €.

ANNEXE III :**Tableau des montants plafonds retenus pour l'aide
en fonction de la composition du ménage**

	Montants plafonds mensuels de la subvention de loyer
Personne seule	134 €
Ménage sans enfant	134 €
Ménage avec 1 enfant	160 €
Ménage avec 2 enfants	187 €
Ménage avec 3 enfants	214 €
Ménage avec 4 enfants	241 €
Ménage avec 5 enfants	267 €
Ménage avec 6 enfants et plus	294 €

».

¹ Supprimé par le règlement grand-ducal du 15 décembre 2017.

JURISPRUDENCE

Loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

1. Plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg - art. C 5.1. - secteur protégé - changement substantiel dans les attributs de la propriété (non) - Constitution, art. 16; prot. ad. CEDH art. 1^{er}

Les dispositions de l'article C.5.1 PAG concernant le secteur protégé des vallées de la Pétrusse, de l'Alzette et du promontoire du Rham, en réservant l'affectation possible des immeubles y visés non seulement aux logements mais également aux équipements d'intérêt public ainsi qu'aux institutions/établissements servant aux besoins propres d'un quartier d'habitation, n'entravent pas les attributs du droit de propriété d'une manière telle que la limitation opérée puisse être qualifiée d'équivalente à une expropriation (cf. Cour Constitutionnelle 26 sept. 2008, arrêt 0046 du registre).

CA 24-6-10 (26502C)

2. Aides au logement - bénéficiaire - notion

Ni la loi du 25 février 1979, ni le règlement grand-ducal du 17 juin 1991 ne définissent la notion de bénéficiaire de l'aide. A défaut de définition, il y a lieu d'admettre que le terme de bénéficiaire désigne celui qui a demandé l'aide et qui s'est vu accorder l'aide, indépendamment de la question de savoir qui parmi les bénéficiaires a encaissé les sommes payées à titre de bonification d'aide.

TA 21-7-10 (26611)

3. Aides au logement - demande de remboursement - recours ne mettant en cause ni le principe ni les modalités de la décision à la base de la demande de remboursement - incompétence du juge administratif

Le bénéficiaire d'une aide au logement faisant l'objet d'une décision administrative de remboursement de cette aide, qui se borne à contester être tenu à contribuer au remboursement de la part des aides étatiques rédues à l'Etat par son ex-épouse et entend se soustraire ainsi aux mesures de recouvrement étatiques à travers un recours introduit devant le juge administratif qui ne met en cause ni le principe, ni les modalités de la décision administrative à la base de l'obligation de remboursement arrêtée dans le chef de son ex épouse, saisit le juge administratif d'un litige de droit civil que celui-ci n'a pas compétence pour toiser.

TA 22-12-99 (11455)

4. Aides au logement - objectif de la loi - conditions déterminées par le pouvoir réglementaire - enfants à charge

Afin de garantir que l'objectif du législateur, à savoir celui de favoriser l'accession à la propriété immobilière plus particulièrement des familles ayant des enfants à charge, soit atteint, c'est dans la ligne de l'intention du législateur telle qu'exprimée dans la loi du 25 février 1979 que le pouvoir réglementaire a déterminé des conditions de manière à garantir le lien entre le logement subventionné et la capacité de remboursement des demandeurs de l'aide. C'est dans ces conditions qu'il est exigé entre autres que les enfants doivent habiter ensemble avec les demandeurs des subventions d'intérêt le logement subventionné et qu'à titre de preuve que les enfants y habitent effectivement, il est requis qu'ils y soient déclarés. Il s'ensuit que la condition tenant à l'obligation de déclarer les enfants à l'adresse du logement subventionné n'excède pas le cadre tracé par la loi du 25 février 1979, dans la mesure où il se dégage clairement des termes de ladite loi que l'octroi des subventions d'intérêt est différencié suivant la situation de famille des demandeurs et que l'objectif est de garantir l'accession à la propriété immobilière aux familles ayant des enfants à charge impliquant forcément que les enfants doivent habiter le logement subventionné.

TA 08-02-2012 (28232, c. par CA 26-07-2012, 30105C)

Article 11

1. Aide au logement - prime d'acquisition - conditions - logement occupé par la mère et la fille - absences dans le chef du père pour raisons professionnelles - droit à la prime - loi du 25 février 1979, art. 11

Lorsque l'épouse et sa fille occupent le logement en tant qu'habitation principale et permanente et l'époux y garde ses attaches pour des raisons familiales non contestées, ses absences étant dues à des raisons professionnelles, la condition imposée par l'article 11, a) de la loi modifiée du 25 février 1979 est remplie dans le chef du ménage ainsi ancré à Luxembourg, de sorte qu'ils ont droit au bénéfice de la prime d'acquisition.

TA 26-11-01 (13132)

2. Aides au logement - conditions - habitation effective et permanente - non inscription au registre de la population (non) - habitation en dehors d'une zone verte (non) - loi du 25 février 1979, art. 11

Aucune disposition légale ou réglementaire n'exige la production d'un extrait du registre de la population pour déterminer si les conditions légales tenant notamment à la résidence effective et permanente sont effectivement remplies. Un éventuel litige existant entre les demandeurs et une commune quant à un refus

d'inscription au registre de la population n'est pas de nature à influencer sur le droit à l'aide au logement. - Par ailleurs, ce n'est pas parce qu'un immeuble se situe actuellement en zone verte qu'il serait interdit d'y habiter de façon effective et permanente, à condition cependant qu'à l'époque la construction de la maison se faisait en conformité avec les dispositions légales applicables à ce moment.

TA 4-2-99 (10446)

3. Aides au logement - conditions - absence de propriété - notion - loi du 25 février 1979, art. 11

En ce qui concerne l'article 11 de la loi du 25 février 1979 visant les primes d'épargne, de construction et d'acquisition, il se dégage de cette disposition qu'à partir du moment où un ménage sollicite une des primes y visées, il ne doit notamment pas être propriétaire d'un autre logement. A défaut de restriction apportée par la loi quant à la notion de propriété en tant que telle de l'autre logement, il y a lieu d'admettre qu'il est indifférent que l'administré soit propriétaire à titre privatif ou à titre indivis de cet autre logement ou que cet autre logement soit grevé par un droit d'habitation au bénéfice d'autrui. C'est l'absence pure et simple de la propriété d'un autre logement qui est décisive, ceci indépendamment de la part de propriété de l'administré dans l'autre logement.

TA 130-07-2011 (27452), TA 20-07-2012 (28780), TA 24-09-2012 (28240)

Article 14

1. Aides au logement - conditions - bénéficiaire cessant de faire partie du ménage - époux ayant repris l'immeuble - obligation de remboursement pouvant s'appliquer à un seul bénéficiaire ayant quitté l'immeuble - loi du 25 février 1979, art. 11 et 14; r. g.-d. du 5 mai 2011

La loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ne prévoit pas que le ménage bénéficiaire, pour pouvoir bénéficier d'aides au logement, doive impérativement être composé d'un couple avec enfants à charge et n'exclut partant pas du bénéfice de ces aides un ménage composé d'un adulte avec un ou plusieurs enfants à charge - TA 4-3-02 (13641, confirmé par arrêt du 4-7-02, 14799C); TA 7-7-03 (16026) - Tant les bénéficiaires de primes d'épargne, de primes de construction et de primes d'acquisition, que les bénéficiaires de subventions d'intérêt doivent obligatoirement faire partie d'un ménage, pour lequel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente et la restitution de l'aide accordée est déclenchée dès que le logement subventionné ne sert plus d'habitation principale et permanente au ménage bénéficiaire. - L'épouse doit être considérée comme bénéficiaire des aides au logement au même titre que l'époux comme ayant fait partie du même ménage. Une épouse soutiendrait à tort que pour l'hypothèse d'un remboursement des aides au logement, le tributaire en serait l'époux par le seul fait qu'il a repris et conservé le logement en question, la qualité de bénéficiaire étant nécessairement appréciée au moment de l'octroi des aides au logement.

TA 4-3-02 (13641, confirmé par arrêt du 4-7-02, 14799C); TA 6-5-02 (14177, confirmé par arrêt du 7-11-02, 15023C)

2. Aides au logement - conditions - bénéficiaires devant faire partie d'un ménage - bénéficiaires cessant de faire partie du ménage - obligation de remboursement - obligation pouvant s'appliquer à un seul bénéficiaire - loi du 25 février 1979, art. 14, al. 1^{er}; r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 9

Dans la mesure où l'article 14 alinéa 1^{er} de la loi du 25 février 1979 ne prévoit le bénéfice des subventions d'intérêt y visées que dans le chef des personnes qui remplissent les conditions pour l'octroi des primes prévues à l'article 11 de la même loi, à ce titre également les personnes en question, pour être bénéficiaires des subventions d'intérêt prévues audit article 11, doivent faire partie d'un ménage, pour lequel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente. L'obligation de remboursement est déclenchée dans la mesure où le bénéficiaire des aides au logement y visées - primes en faveur du logement au sens de l'article 11 ou subventions d'intérêt au sens de l'article 14 de la loi modifiée du 25 février 1979 précitée - cesse de faire partie du ménage auquel le logement subventionné sert d'habitation principale et permanente.

TA 12-7-2000 (11824); TA 7-7-03 (16026)

3. Aides au logement - conditions - épouse bénéficiaire cessant de faire partie du ménage - époux ayant repris l'immeuble - immeuble habité par l'époux seul - obligation de remboursement - montant du remboursement - loi du 25 février 1979, art. 11 et 14; r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 9

Il ressort des tableaux annexés au règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 que les aides au logement sont notamment accordées en tenant compte du revenu et de la situation de famille des bénéficiaires et qu'elles sont attribuées

1 Le règlement grand ducal du 23 juillet 1983 a été abrogé par le règlement grand ducal du 19 mai 2000, lui-même abrogé et remplacé par le règlement grand ducal du 5 mai 2011 (Mém. A - 92 du 12 mai 2011, p. 1544).

aussi bien à une personne seule qu'à un ménage sans enfants, mais non dans la proportion du simple au double. Même si dans le langage courant il paraît difficile de parler de «ménage» en présence d'une seule personne continuant à habiter le logement subventionné, il est contraire au système de calcul des subventions d'exiger le remboursement de la moitié des aides allouées de la part du bénéficiaire ayant quitté le logement en question, alors que le montant des aides n'est pas du simple au double au moment de l'octroi en comparant la situation d'une personne seule avec celle d'un ménage sans enfants.

TA 6-5-02 (14177, confirmé par arrêt du 7-11-02, 15023C)

4. Subvention d'intérêts - conditions - enfants à charge - incidence sur la détermination de la subvention - enfants habitant avec le bénéficiaire entrant seuls en ligne de compte - loi du 25 février 1979, art. 14

Seuls les enfants habitant effectivement avec le bénéficiaire de la subvention d'intérêt entrent en ligne de compte pour la détermination de l'importance de la subvention.

TA 15-11-2000 (11873)

Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Avertissement: Ce règlement grand-ducal a notamment abrogé:

Le règlement grand-ducal du 25 février 1979 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement,

Le règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et

Le règlement grand-ducal du 17 juin 1991 fixant les dispositions relatives au bénéfice de la bonification d'intérêt en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement prévue par l'article 14bis de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les jurisprudences traitant d'affaires soulevées avant l'entrée en vigueur de ce règlement grand-ducal ont toutes fait l'objet d'une analyse de caducité.

1. Aide au logement - primes d'acquisition - délai de la demande en obtention - conditions d'octroi (non) - modalité de la demande (oui) - r. g.-d. du 25 février 1979, art. 11 - nouvel article 11

Le délai d'un an dans lequel une demande en obtention d'une prime d'acquisition doit être introduite ne s'analyse point en tant que condition d'octroi de l'aide sollicitée, étant donné qu'elle a trait à la façon dont la demande est formulée ratione temporis, partant aux modalités de la demande conditionnant l'octroi de la prime en question. Il s'ensuit que les modalités d'octroi des primes en question visées par l'alinéa 3 de l'article 11 du règlement grand-ducal du 25 février 1979 sont appelées à comprendre également des éléments ayant trait à la période de temps utile durant laquelle une demande peut être formulée.

TA 11-7-01 (12989)

2. Aides au logement - obligation d'habitation - dispense - obligation d'introduire la demande avant une demande de remboursement - r. g.-d. du 23 juillet 1983

La condition d'habitation principale et permanente peut être accordée aux bénéficiaires d'une aide au logement qui, pour des raisons de force majeure, sont dans l'impossibilité de résider de façon permanente et principale dans le logement pour lequel ils perçoivent l'aide. Ni une dispense au moment de la première demande, ni une dispense au cours de la période dans laquelle des aides sont perçues ne sont exclues. Cependant, les bénéficiaires qui entendent vouloir bénéficier de ladite dispense sont tenus de la demander soit au moment où ils introduisent la demande, soit au moment où le cas de force majeure survient.

TA 30-10-09 (24937)

3. Aides au logement - revenu à considérer - revenu imposable - dépenses spéciales - rentes et charges - conditions - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 3 (1); L.I.R., art. 109 et 109bis

Sont déductibles du total des revenus nets à prendre en considération pour l'obtention des aides au logement les arrérages de rentes et de charges permanentes payés à un conjoint divorcé à condition que les rentes et charges sont fixés par décision judiciaire dans le cadre d'un divorce prononcé après le 31 décembre 1997.

TA 23-10-03 (16288)

4. Subvention d'intérêts - arrêt du paiement de la subvention - notion de revenu à prendre en considération - revenu imposable relatif à l'année fiscale - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 3(1) et 26, art. 6 et 7 L.I.R.

A défaut de toute indication spontanée du bénéficiaire de la subvention d'intérêt, toujours admise de la part de celui qui désire en obtenir le maintien, sinon son augmentation, et en dehors de la venue à échéance de la période biennale entraî-

nant un contrôle d'office, les autorités compétentes peuvent valablement se baser sur le revenu imposable du demandeur relatif à l'année fiscale précédente pour évaluer la condition relative au revenu du bénéficiaire de la subvention d'intérêt concernée à partir de la date du 1^{er} janvier de l'année suivante.

TA 2-4-01 (12457)

5. Aides au logement - conditions - surface utile d'habitation - transformation d'une copropriété en maison unifamiliale à la suite d'un mariage - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 7 (4)

L'article 7 (4) du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 interdit, sous peine de restitution des aides reçues, toute transformation, durant une période de dix ans à partir de l'occupation du logement, qui aurait pour conséquence de dépasser la limite maximum de surface utile d'habitation. En effet, en présence d'un texte réglementaire clair et précis, il n'appartient pas au tribunal d'insérer des distinctions qui n'y figurent pas. Sont visées par cette interdiction toutes les formes de transformations, sans distinction, qui ont pour conséquence que les critères de surface utile d'habitation ne sont plus respectés, telle la transformation d'un immeuble en copropriété en une maison d'habitation unifamiliale ayant pour conséquence le dépassement de la limite maximum de la surface utile d'habitation admissible pour une maison unifamiliale qui est de 140 m², conformément aux termes de l'article 7 (1) du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983.

TA 25-3-10 (26048, c. 9-11-10, 26887C)

6. Aides au logement - répétition de l'indu - prescription

La prescription abrégée de l'article 2277 du Code civil n'est pas applicable à l'action en répétition de l'indu, alors même qu'il s'agirait de la restitution de sommes qui ont été payées par année ou à des termes périodiques plus courts. La prescription quinquennale de l'article 2277 du code civil ne s'applique qu'aux créances périodiques. S'il est vrai que les aides au logement ont été payées sur une base périodique, et plus précisément sur une base mensuelle, la créance de restitution des aides indûment perçues ne constitue toutefois pas une créance périodique.

TA 15-1-09 (24462, c. 25-6-09, 25438C); TA 7-7-09 (25155)

7. Aides au logement - conditions - condition de résidence - départ d'un des concubins bénéficiaires faisant partie du ménage commun - l'autre concubin continuant à habiter l'immeuble - obligation de remboursement - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 9

Même si un des concubins bénéficiaires de l'aide au logement - la demande initiale ayant été introduite alors que le ménage des concubins était composé de trois personnes - continue à résider dans l'immeuble subventionné et qu'il remplit partant toujours la condition de résidence figurant à l'alinéa 1^{er} de l'article 9 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983, il n'en demeure pas moins que deux des trois personnes ayant initialement composé le ménage bénéficiaire des aides au logement, à savoir la concubine et son enfant, dont le concubin n'est pas le père, n'en font plus partie et ne remplissent plus la condition de résidence, de sorte que le ménage bénéficiaire des aides au logement dans sa forme antérieure n'existe et ne remplit dès lors plus les conditions légales et réglementaires en la matière, dont plus précisément celle exigeant que le logement subventionné lui serve d'habitation principale et permanente pendant un délai d'au moins dix ans.

TA 3-1-05 (18258, confirmé par arrêt du 12-5-05, 19314C); TA 3-1-05 (18259, confirmé par arrêt du 12-5-05, 19313C)

8. Aides au logement - résidence effective et permanente - preuve - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 9

La résidence effective et permanente est une notion de fait qui peut être prouvée par tout moyen, notamment par un extrait du registre de la population. Doit être qualifiée d'habitation principale celle où les bénéficiaires d'une aide résident cinq jours sur sept dans la localité où ils travaillent et gagnent les ressources matérielles pour subvenir aux besoins de la famille, et finalement où les enfants sont scolarisés et y passent également la majorité de leur temps de loisir.

TA 10-12-07 (22752, c. 10-7-08, 23959C)

9. Aides au logement - conditions - défaut de satisfaire à la condition de résidence - situations visées - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 9

L'article 23 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 ne distingue pas suivant le moment auquel survient le défaut de satisfaire à la condition de résidence effective et permanente, mais se limite à poser que cette condition doit être remplie durant un délai de dix ans à partir de l'achèvement ou de l'acquisition du logement. Par voie de conséquence, tant les hypothèses où cette condition laisse d'être vérifiée ab initio que celles où le défaut d'y satisfaire résulte d'un changement de situation au cours du délai décennal rentrent dans le champ d'application de cette disposition. En outre, il se dégage du libellé de l'article 9 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 qu'une décision obligeant les bénéficiaires d'une aide au remboursement peut intervenir à un moment quelconque au cours dudit délai décennal suite au défaut de satisfaire à la condition de résidence effective et permanente et que le remboursement est en principe intégral, hormis les pouvoirs accordés au ministre compétent par le dernier alinéa de cette disposition.

CA 10-7-08 (23959C)

10. Aides à la construction - conditions - remboursement- r. g.-d. du 23 juillet 1983, art.8 - nouvel article 10

Chaque fois qu'un bénéficiaire entend se voir accorder une aide à la construction, la commission doit vérifier si, au moment de la demande, le demandeur de l'aide bénéficie déjà d'une aide à la construction ou à l'acquisition accordée antérieurement. Dans l'hypothèse où tel serait le cas, l'autorité compétente doit veiller au remboursement intégral de cette première aide avant de pouvoir accorder la deuxième aide ainsi sollicitée. Suivant ce qui précède, ce remboursement peut se faire soit par un paiement direct soit par déduction du montant de la première aide de celle accordée en deuxième lieu, cette dernière situation ne constituant en fait qu'une modalité de remboursement de la première aide. Il s'ensuit qu'en vertu du mécanisme ainsi prévu, l'autorité compétente doit se placer, au moment où elle accorde une deuxième aide à la construction voire à l'acquisition, dans une situation telle qu'elle doit faire abstraction des aides antérieurement versées et traiter la demande qui lui est ainsi soumise comme constituant une première demande tendant à l'attribution d'une telle aide. Il s'ensuit encore que dans la mesure où la première aide doit d'abord être remboursée avant que la deuxième aide ne puisse être accordée que l'autorité compétente doit faire abstraction des éléments de fait ou de droit lui soumis dans le dossier au sujet duquel la première aide avait été accordée au même bénéficiaire.

TA 02-12-2010 (26436)

11. Aides au logement - prime d'acquisition - délai d'introduction de la demande en obtention - point de départ du délai - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 11

L'article 11 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 fixe le point de départ du délai utile pour demander une prime d'acquisition au jour de la passation de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement concerné, sans égard notamment à la date d'entrée en jouissance, ni à celle de l'emménagement dans les lieux ou à celle où le prix doit être intégralement réglé.

TA 26-5-05 (19089), TA 12-07-2011 (27523)

12. Aides au logement - bonification d'intérêts - autorité compétente - commission instituée par l'art. 12 du r. g.-d. du 23 juillet 1983 - ministre du Logement (non) - loi du 25 février 1979, art. 14; r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 12; r. g.-d. du 17 juin 1991, art. 8

En matière d'octroi de la bonification d'intérêts dans le cadre de la législation sur les aides au logement, la compétence de décision appartient à la commission instituée par l'article 12 du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et non au ministre du Logement. S'il est vrai que ce dernier exerce un pouvoir de tutelle à l'égard des décisions de la commission, ce pouvoir n'implique pas, cependant, la faculté de valider une décision prise par une autorité incompétente.

TA 15-6-98 (10159); 19-12-07 (23172)

13. Aides au logement - obligation de remboursement - bonne foi - indifférence - r. g. d. du 23 juillet 1983, art.14

Toute personne ayant fait des déclarations inexactes ou incomplètes en vue de bénéficier des aides au logement, est tenue de les rembourser, la bonne ou mauvaise foi n'étant pas une considération à cet égard.

TA 20-4-10 (26145)

14. Subvention d'intérêts - deuxième revenu - obligation d'information (non) - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 11bis, al. 2

Le bénéficiaire d'une subvention d'intérêt est uniquement tenu d'informer le ministre de tout changement susceptible d'entraîner la suppression de la subvention d'intérêt. - Un deuxième revenu touché n'a pas pour effet d'entraîner la suppression intégrale de la subvention d'intérêt touchée, mais uniquement une réduction, de sorte que le bénéficiaire n'est pas tenu légalement d'informer le ministre du changement dans sa situation de revenu.

TA 9-12-02 (14801)

15. Subvention d'intérêts - deuxième revenu - réduction - changement de la situation de famille (non) - r. g.-d. du 23 juillet 1983, art. 26 al. 5

L'article 26 alinéa 5 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 vise la possibilité de la réduction de la subvention d'intérêt pour l'hypothèse de tout changement

concernant la situation de famille du bénéficiaire, mais n'inclut cependant pas les revenus de la famille - Le réexamen d'office d'une subvention d'intérêts ne vaut par essence et en l'absence de dispositions légale ou réglementaire expresses en sens contraire, que pour l'avenir et ne saurait viser une période antérieure à la date de la décision sur réexamen.

TA 9-12-02 (14801)

16. Subvention d'intérêt - réexamen d'office - omission - empêchement d'une demande en remboursement (non) - r. g.-d. 23 juillet 1983, art. 27

L'article 27 du règlement grand-ducal du 23 juillet 1983 prévoit que les dossiers individuels en matière de subvention d'intérêt sont réexaminés tous les deux ans sans comporter aucune disposition permettant de retenir que l'autorité compétente serait tenue de demander des informations au bénéficiaire d'aide. Le bénéficiaire d'aide est tenu d'une obligation d'information spontanée et l'autorité compétente n'a pas d'obligation de demande d'information. Le bénéficiaire d'aide ne peut dès lors pas se décharger de sa propre obligation d'information en imposant, en violation des textes applicables, une obligation à ce titre à l'autorité compétente. - Le défaut de réexamen d'office du dossier ne constitue pas un obstacle en droit à une demande en remboursement des montants indûment touchés.

TA 7-7-09 (25155)

17. Subvention d'intérêt - défaut de procéder à un réexamen d'office - renonciation au remboursement (non)

La preuve de la renonciation au remboursement d'une subvention d'intérêt ne saurait résulter d'une prétendue omission dans le chef de l'autorité compétente de procéder au réexamen d'office du dossier du bénéficiaire, dans la mesure où le non examen d'office d'un dossier ne saurait être considéré comme manifestation de volonté non équivoque à renoncer à toute demande en remboursement, manifestation pourtant indispensable dans le chef du renonçant.

TA 7-7-09 (25155)

Article 46 et suivants

1. Aides au logement - bonification d'intérêts - conditions - habitation effective du logement faisant l'objet de la bonification d'intérêts - obligation professionnelle d'habiter un autre logement de service - incidence possible sur le plan disciplinaire - perte de la bonification d'intérêts (non) - r. g.-d. du 17 juin 1991

La circonstance que le statut du bénéficiaire d'une bonification d'intérêts l'oblige légalement à habiter un logement de service différent de celui pour lequel la bonification d'intérêts est versée, et qu'il continue en fait à habiter ce dernier logement, est de nature, le cas échéant, à constituer une faute disciplinaire et à être sanctionnée comme telle, mais non à lui faire perdre le bénéfice de la bonification d'intérêts.

TA 15-6-98 (10159)

2. Bonification d'intérêts - conditions - absence de propriété ou d'usufruit d'un autre logement par le bénéficiaire ou son conjoint - conjoint propriétaire d'un immeuble lui appartenant en propre - indifférence - r. g.-d. du 17 juin 1991, art. 7, 1)

La bonification d'intérêts n'est pas due si le bénéficiaire ou son conjoint est ou devient propriétaire ou usufruitier d'un autre logement. Il est indifférent, à ce sujet, que l'immeuble du conjoint soit un propre ou non, étant donné que seuls comptent la propriété ou l'usufruit dans le chef de l'un des deux conjoints, indépendamment de son statut au niveau du régime matrimonial.

TA 24-6-98 (10068)

3. Bonification d'intérêt - conditions - enfant à charge - obligation de résidence de l'enfant à l'adresse du demandeur de la bonification (non) - r. g.-d. du 17 juin 1991, art. 2

Pour qu'un enfant soit à charge, il n'est pas nécessaire qu'il soit inscrit à la commune du demandeur de la bonification. Il est en effet admis qu'il puisse résider à l'étranger pour les seuls besoins de ses études universitaires, de sorte que la résidence permanente et principale d'un enfant ne saurait constituer une condition pour accorder une bonification d'intérêts, mais il faut qu'il ne s'adonne pas à un travail rémunéré et reste financièrement entièrement à la charge de ses parents bénéficiaires de la bonification.

TA 7-1-09 (24254)