

Projet de règlement grand-ducal

déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation

Avis du Conseil d'État

(9 octobre 2018)

Par dépêche du 14 mars 2018, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de règlement grand-ducal sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Au texte du projet de règlement étaient joints un exposé des motifs, un commentaire des articles, une fiche d'évaluation d'impact ainsi qu'une fiche financière commune pour le projet de loi¹ et les deux projets de règlements grand-ducaux joints au document de saisine (n° CE : 52.750² et 52.751).

Les avis de la Chambre de commerce et de la Chambre des fonctionnaires et employés publics ont été communiqués au Conseil d'État par dépêche du 31 mai 2018 ; celui de la Chambre des salariés, par dépêche du 27 juin 2018.

Examen des articles

Articles 1^{er} à 7

Sans observation.

Article 8

Cet article prévoit au paragraphe 5 que chaque chambre doit être munie d'un « détecteur de fumée autonome ». Le Conseil d'État suggère de s'aligner sur la formulation utilisée dans le projet de loi n° 7326 relatif à l'installation obligatoire de détecteurs autonomes de fumée pour les immeubles comprenant au moins un logement.

En effet, l'article 3 de ce projet de loi mentionne le « détecteur autonome de fumée », et non pas le « détecteur de fumée autonome ».

Par ailleurs, le projet de loi indiqué ci-avant est plus contraignant que le projet de règlement sous avis. Ainsi, l'article 5 du projet de loi n° 7326

¹ Projet de loi portant modification 1. de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2. de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3. de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg (dossier parl. n° 7258, n° CE : 52.749).

² Projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives à l'aide au financement de garanties locatives prévues par les articles 14^{quater}-1 et 14^{quater}-2 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

exige que : « Le chemin d'évacuation des logements ainsi que chaque chambre à coucher doivent être pourvus d'un ou de plusieurs détecteurs. Un règlement grand-ducal précise le nombre et les modalités d'installation de ces détecteurs. ». Le projet de règlement sous avis est moins contraignant en ce qu'il limite l'exigence d'un détecteur pour les couloirs dont les dalles sont en matériaux combustibles et dans les cages d'escalier en bois.

Dans ces circonstances, et eu égard au fait que le règlement en projet sous avis restreint le cadre tracé par la future loi, il risque d'encourir la sanction de l'article 95 de la Constitution. Le Conseil d'État demande de faire abstraction de la référence aux « détecteurs de fumée autonomes » à l'endroit du paragraphe 5.

Articles 9 et 10

Sans observation.

Article 11

Cet article prévoit que la hauteur d'un logement, d'une chambre ou d'un local collectif ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres. Une exception est prévue pour la partie mansardée et pour un logement, une chambre ou un local collectif exploité dans les combles où une hauteur d'au moins 2,00 mètres sur deux tiers de leur étendue et entre 1,80 et 2,00 mètres pour le restant de leur étendue, est prévue. Se pose ici la question de savoir si cette disposition est en phase avec la norme nationale ILNAS 101:2016 sur la surface habitable, à laquelle les auteurs du projet de loi n° 7258 précité se réfèrent expressément. Cette norme précise que ne sont pas comprises dans les surfaces habitables, les parties de pièces de moins de 2,00 mètres de hauteur sous plafond. *A contrario*, une pièce de plus de 2,00 mètres de hauteur sous plafond devrait donc être une surface habitable et remplir aussi le critère d'habitabilité fixé par le règlement en projet sous examen.

Articles 12 à 17

Il y a lieu de remplacer, aux articles 13 et 17, les termes « l'exploitant » par ceux de « le bailleur ».

Article 18

Le projet de règlement sous avis prévoit que l'exploitant doit tenir à jour un registre des occupants avec des indications sur leurs noms, prénoms, numéro d'identification national, numéro de chambre, date du début du contrat de location ou de mise à disposition. Le projet prévoit encore que l'occupant doit contresigner ce registre. Finalement, ce registre doit être présenté lors d'un contrôle ordonné par le bourgmestre. Le projet de loi n° 7258, ayant fait l'objet d'un avis en date de ce jour, ne prévoit cependant pas la tenue de ce registre. Par voie de conséquence, l'article sous avis dépasse le cadre tracé par la loi et risque ainsi d'encourir la sanction de l'article 95 de la Constitution. Le Conseil d'État suggère donc de prévoir la tenue d'un registre dans le projet de loi n° 7258.

Par ailleurs, le Conseil d'État propose de remplacer les termes « L'exploitant » par ceux de « Le bailleur ».

Dans la fiche d'évaluation d'impact, les auteurs ont retenu que le projet sous avis ne contiendrait pas de dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel. Le Conseil d'État ne partage pas cet avis. En effet, selon lui, le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), s'applique.

Article 19

Sans observation.

Article 20

Il y a lieu de remplacer le bout de phrase « par le propriétaire respectivement l'exploitant » par les termes « par le bailleur ».

Article 21

Sans observation.

Article 22

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, le Conseil d'État constate que les auteurs prévoient que les dispositions du projet sous avis sont applicables à des situations nées à partir du premier jour du mois qui suit la publication du projet de règlement sous avis au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. Le Conseil d'État comprend que les auteurs prévoient l'application de ces dispositions à des situations nées à partir de la date d'entrée en vigueur du projet sous avis.

Or, le principe de l'effet immédiat de la loi nouvelle, y compris ses nouveaux règlements d'exécution, trouve à s'appliquer aux situations encore dépourvues de caractère définitif lors de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle et des nouveaux règlements grand-ducaux d'exécution, lesquels sont en cours de constitution. Il est donc superfétatoire de prévoir que les dispositions du projet sous avis sont applicables aux situations nées à partir de l'entrée en vigueur du projet de règlement sous avis. Partant, le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, est à supprimer.

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, le Conseil d'État note que les auteurs prévoient une période transitoire pour les situations nées avant l'entrée en vigueur du projet de règlement sous avis. Les auteurs prévoyant déjà une disposition transitoire pour ces mêmes situations au paragraphe 2, alinéa 2, la disposition sous examen est superfétatoire et donc à supprimer.

Au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, il est superflu de préciser qu'un texte est abrogé « avec effet au 1^{er} jour du mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg », puisque l'entrée en vigueur du nouvel acte donne de plein droit effet aux dispositions abrogatoires figurant dans son dispositif.

Les dispositions transitoires sont à placer à la suite des dispositions abrogatoires et doivent faire l'objet d'un article distinct. Partant, la

disposition transitoire prévue au paragraphe 2, alinéa 2, doit faire l'objet d'un article 23 nouveau.

Article 23 (selon le Conseil d'État)

Au vu des développements formulés à l'endroit de l'article 22, le Conseil d'État propose d'insérer un article 23 nouveau qui prend la teneur suivante :

« **Art. 23.** Par dérogation à l'article 22, le règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 déterminant les critères de location, de salubrité et d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location 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. »

Article 24 (selon le Conseil d'État)

Du fait de la suppression de l'article 22, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, il y a lieu d'insérer un article 24 nouveau contenant les dispositions relatives à l'entrée en vigueur du projet de règlement sous avis. Le Conseil d'État comprend que les auteurs entendent prévoir une entrée en vigueur simultanée à l'entrée en vigueur du projet de loi n° 7258³. Il peut se déclarer d'accord avec une telle manière de procéder, en admettant que tant ladite loi en projet que le règlement grand-ducal en projet sous avis sont publiés le même mois, ou que – la publication du futur règlement étant postérieure à celle de la loi –, les auteurs fixent une date précise dans le règlement en projet pour son entrée en vigueur.

Article 25 (selon le Conseil d'État)

Au vu des développements qui précèdent, l'article 23 initial relatif à la formule exécutoire est à renuméroter en article 25.

Observations d'ordre légistique

Observations générales

Le groupement usuel d'articles se fait en chapitres, lesquels peuvent être divisés en sections. S'il est recouru au groupement d'articles, la structure choisie doit être respectée à travers l'ensemble du dispositif, quitte par exemple à ce qu'un chapitre comporte un article unique. La numérotation se fait en chiffres arabes et en gras. Il n'y a pas lieu de souligner la numérotation.

Partant, la structure du projet sous avis doit se présenter comme suit :

- « Chapitre 1^{er} – Champ d'application et définitions
- Chapitre 2 – Critères de salubrité et d'hygiène
- Chapitre 3 – Critères de sécurité
- Chapitre 4 – Critères d'habitabilité

³ Projet de loi n° 7258 portant modification 1) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et 3) de la loi modifiée du 16 décembre 2008 concernant l'accueil et l'intégration des étrangers au Grand-Duché de Luxembourg.

Chapitre 5 – Gestion des chambres et des locaux collectifs
Chapitre 6 – Dispositions abrogatoires et transitoires
Chapitre 7 – Formule exécutoire ».

Pour marquer une obligation, il suffit généralement de recourir au seul présent de l'indicatif, qui, comme tel, valeur impérative, au lieu d'employer le verbe « devoir ».

Pour caractériser les énumérations, il est fait recours à des numéros suivis d'un exposant « ° » (1°, 2°, 3°...). Par ailleurs, les énumérations sont introduites par un deux-points. Chaque élément commence par une minuscule et se termine par un point-virgule, sauf le dernier qui se termine par un point. En procédant de cette manière, les renvois à l'intérieur du dispositif sont, le cas échéant, à adapter en conséquence.

Les nombres s'écrivent en toutes lettres. Ils s'expriment toutefois en chiffres s'il s'agit de pour cent, de sommes d'argent, d'unités de mesure, d'indices de prix, de dates (à l'exception des mois). Partant, il y a lieu d'écrire par exemple « quatre personnes » ou « dix occupants ».

Préambule

Indépendamment de leur rapport avec le texte concerné, il y a lieu de faire abstraction de références à des actes de même nature, y compris ceux que le dispositif vise à modifier ou abroger. Ainsi, le troisième visa est à supprimer.

Le visa relatif aux avis des chambres professionnelles est à adapter, le cas échéant, pour tenir compte des avis effectivement parvenus au Gouvernement au moment où le règlement grand-ducal en projet sera soumis à la signature du Grand-Duc.

Article 1^{er}

Il y a lieu d'insérer le terme « à » entre les termes « donnés en location » et les termes « ou mis à disposition ».

Article 2

Le Conseil d'État propose de remplacer les termes « il y a lieu d'entendre » par les termes « on entend ».

Article 3

Au paragraphe 1^{er}, il y a lieu d'accorder le verbe « pouvoir » au pluriel, pour lire « ne peuvent pas être pris en considération ».

Article 8

Aux paragraphes 1^{er} et 2, il faut insérer une virgule après les termes « ou local collectif₁ ».

Au paragraphe 3, alinéa 3, le Conseil d'État suggère d'écrire « sur le même étage », au lieu de « sur l'étage ». Par ailleurs, il convient de supprimer la partie de phrase suivante, pour être répétitive :

« pour un immeuble disposant déjà d'une autorisation du bourgmestre avant l'entrée en vigueur du présent règlement ».

Toujours au paragraphe 3, le Conseil d'État propose de reformuler l'alinéa 5 comme suit :

« Pour tout immeuble dont la surface des chambres ou locaux collectifs dépasse 300 m², qui a plus de trois niveaux ou qui est composé de plus de huit chambres, l'accès à la cage d'escalier se fait par des cloisons coupe-feu résistant au feu pendant 60 minutes et des portes coupe-feu résistant au feu pendant 30 minutes et par des cloisons et portes coupe-fumée. Dans un tel immeuble, les escaliers de secours sont désenfumés ».

Au paragraphe 4, le Conseil d'État propose d'écrire :

« Chaque immeuble comportant plusieurs logements ou chambres [...] ».

Article 9

À l'alinéa 1^{er}, il y a lieu d'écrire « dans lesquelles une combustion a lieu », d'insérer la conjonction « et » entre les termes « aux gaz » et « résistante » et, finalement, d'insérer une virgule après les termes « à la température ».

Article 11

Le Conseil d'État propose de reformuler le paragraphe 1^{er} comme suit :

« (1) La hauteur d'un logement, d'une chambre ou d'un local collectif, ne peut pas être inférieure à 2,20 mètres, sauf la partie mansardée. Un logement, une chambre ou un local collectif exploité dans les combles a, sur au moins deux-tiers de leur étendue, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00 mètres. Le restant de leur étendue a une hauteur libre sous plafond se situant entre 1,80 et 2,00 mètres ».

Au paragraphe 2, il y a lieu d'écrire :

« [...] une pièce de séjour d'une surface d'au moins 12 m², qui est meublée d'une table [...] ».

Article 12

Au paragraphe 2, le verbe « raccorder » est à conjuguer au participe passé masculin, pour lire « raccordé ».

Article 13

Il y a lieu de supprimer le terme « prévoir ».

Article 14

À l'alinéa 2, il y a lieu d'écrire « en l'absence de ».

Article 15

Le Conseil d'État propose de reformuler l'alinéa 2 comme suit :

« L'occupant d'une chambre sans installations sanitaires a accès à :

1° une salle de bain chauffée comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentée avec eau froide et chaude, qui est accessible sans devoir passer par l'extérieur de l'immeuble, qui est prévue à raison de huit occupants et qui est réservée à l'usage exclusif de ces occupants ;

2° des toilettes et un lavabo qui sont prévus à raison de six occupants. »

Article 16

À l'alinéa 1^{er}, le Conseil d'État propose de reformuler la phrase liminaire comme suit :

« La cuisine ou la niche de cuisine comportent au moins : »

Article 18

Au paragraphe 2, alinéa 2, il convient d'écrire « Police grand-ducale ».

Article 19

À l'alinéa 2, il y a lieu d'écrire « et aux locaux collectifs ».

Article 20

Il convient d'insérer le terme « par » entre les termes « respectivement » et « l'exploitant ».

Article 22 (22 et 23 selon le Conseil d'État)

En ce qui concerne l'article sous examen, il y a lieu de faire figurer les dispositions abrogatoires et transitoires sous des articles distincts. Le Conseil d'État renvoie à ses observations formulées à l'examen des articles ci-dessus.

Article 23 (24 selon le Conseil d'État)

Étant donné que l'exécution d'un règlement grand-ducal doit être assurée au-delà des changements de membres du Gouvernement, la formule exécutoire doit viser la fonction et non pas le titulaire qui l'exerce au moment de la prise du règlement dont question. Partant, il convient d'écrire « ministre » avec une lettre initiale minuscule.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 19 votants, le 9 octobre 2018.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Président,

s. Georges Wivenes