

**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**

Texte du projet de règlement

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

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et notamment ses articles 32 et 33;

Vu la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, et notamment son article 28ter;

Vu 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;

[Vu les avis de la Chambre (...);] / [L'avis de la Chambre (...) ayant été demandé;]

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil;

Arrêtons:

Section 1^{ère} - Champ d'application et définitions

Art. 1^{er}. Le présent règlement s'applique aux logements et chambres donnés en location ou mis à disposition d'un ou de plusieurs occupants à des fins d'habitation, à titre onéreux ou à titre gratuit.

Art. 2. Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par « local collectif » un local composé de la cuisine, de la pièce de séjour ou de la salle de bain, destiné à satisfaire les besoins des occupants d'une ou de plusieurs chambres et situé à l'extérieur de celles-ci.

Section 2. - Critères de salubrité et d'hygiène

Art. 3. (1) Une niche de cuisine ou l'espace réservé pour les installations sanitaires éventuellement présentes dans une chambre ne peut pas être pris en considération dans le calcul de la surface minimale prescrite.

(2) Aucune chambre à coucher d'un logement respectivement aucune chambre ne peut être occupée par plus de 4 personnes.

Art. 4. Les logements, chambres ou locaux collectifs doivent être protégés contre l'humidité, le froid, la chaleur et le courant d'air.

Aucun logement, chambre ou local collectif ne peut présenter

- une contamination de l'air ou des poussières avec des contaminants chimiques ou facteurs physiques, ou
- une concentration élevée de microorganismes provoquée par une fuite ou infiltration d'eau, un pont thermique, une humidité ascensionnelle ou un système de ventilation mécanique ou de traitement d'air, pouvant porter préjudice à la santé des occupants.

Art. 5. Les pièces telles que les chambres à coucher et salles de séjour doivent disposer d'une fenêtre offrant des vues donnant directement sur l'extérieur. Les cuisines doivent disposer d'une telle fenêtre si celle-ci constitue la deuxième sortie d'évacuation des occupants, sinon un système de ventilation mécanique est suffisant.

Les salles de bain, les toilettes, les buanderies et les locaux destinés au dépôt d'ordures ménagères situés à l'intérieur de l'immeuble doivent être équipés d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique. En cas de ventilation mécanique, le dispositif doit être entretenu régulièrement selon les prescriptions du fabricant.

Art. 6. Les déchets ménagers doivent être placés soit dans un local séparé à l'intérieur de l'immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, soit à l'extérieur de l'immeuble.

Art. 7. Les occupants doivent avoir la possibilité de sécher leur linge en dehors de leur chambre.

Section 3. - Critères de sécurité

Art. 8. (1) Chaque logement, chambre ou local collectif doit satisfaire aux conditions de sécurité légales et réglementaires contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité.

(2) Chaque logement, chambre ou local collectif doit avoir des murs, cloisons de séparation, dalles et plafonds construits avec des matériaux faiblement ou non combustibles. Les parois verticales intérieures doivent présenter une résistance au feu d'au moins 30 minutes.

(3) La circulation verticale à l'intérieur d'un immeuble avec un ou plusieurs logements ou chambres doit se faire par un escalier fixe.

Les portes, couloirs et escaliers d'un tel immeuble doivent être organisés de manière à permettre une évacuation rapide et sécurisée de tous les occupants.

Les occupants doivent avoir à tout moment accès à une deuxième sortie d'évacuation sur l'étage ou, pour les logements et chambres ayant été autorisés par le bourgmestre avant l'entrée en vigueur du présent règlement, à un étage immédiatement supérieur ou inférieur pour un immeuble disposant déjà d'une autorisation du bourgmestre avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

Tout couloir d'évacuation doit être dimensionné et disposé de manière à pouvoir être emprunté à tout moment rapidement et en toute sécurité, et être signalé par des symboles normalisés conformes au règlement grand-ducal du 14 novembre 2016 concernant les prescriptions minimales pour la signalisation de sécurité et de santé au travail.

Pour tout immeuble dont la surface des chambres et/ou locaux collectifs dépasse 300 m², 3 niveaux ou 8 chambres, l'accès à la cage d'escalier doit se faire par des cloisons coupe-feu 60 minutes et des portes coupe-feu 30 minutes et coupe-fumée. Dans un tel immeuble, les escaliers de secours doivent être désenfumés.

(4) Chaque immeuble avec plusieurs logements ou chambres doit être muni d'un extincteur par étage et adapté pour l'extinction des feux de matériaux combustibles solides et liquides. Les extincteurs doivent être fixés à portée de main, signalés par des pictogrammes et munis d'un certificat de contrôle délivré par un organisme agréé au moins une fois tous les deux ans quant à leur état et à leur bon fonctionnement.

(5) Chaque chambre doit être munie d'un détecteur de fumée autonome. Dans les couloirs dont les dalles sont en matériaux combustibles et dans les cages d'escalier en bois, des

détecteurs de fumée doivent être installés. La salle de bain doit disposer d'un détecteur de monoxyde de carbone autonome si un boiler au gaz y est installé.

(6) En cas de cuisine collective, celle-ci doit être équipée d'une couverture anti-feu, d'une trousse de premier secours, d'un détecteur de chaleur et d'un extincteur adapté aux risques.

Art. 9. Toute installation de chauffage à combustion et tout autre moyen de chauffage situé à l'intérieur d'un immeuble comportant un ou plusieurs logements ou chambres, dans laquelle une combustion a lieu et dont l'activité de combustion peut libérer du monoxyde de carbone, doivent être raccordés à une tuyauterie étanche aux gaz, résistante à la température et avoir un apport suffisant en air.

En présence d'installations fixes et de récipients mobiles à gaz de pétrole liquéfié, la distribution doit se faire moyennant des conduits en métal. Les récipients mobiles à gaz de pétrole liquéfié doivent se trouver à l'extérieur de l'immeuble dans une armoire fermée contenant au maximum 2 bouteilles.

Art. 10. Toutes les installations électriques doivent être conçues et protégées de manière à ce qu'il ne puisse y avoir le moindre contact direct d'un occupant avec les voies d'un réseau électrique.

Section 4. - Critères d'habitabilité

Art. 11. (1) La hauteur d'un logement, chambre ou local collectif ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres, sauf la partie mansardée. Un logement, une chambre ou un local collectif exploité dans les combles doit avoir, sur au moins 2/3 de leur étendue, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00 mètres. Le restant de leur étendue doit avoir une hauteur libre sous plafond entre 1,80 et 2,00 mètres.

(2) En présence de plusieurs chambres, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d'une surface d'au moins 12 m², et meublée d'une table avec 4 chaises au moins. Cette pièce de séjour séparée des chambres n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de 15 m² avec une table et 4 chaises au moins.

Art. 12. (1) Chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'une installation de chauffage et d'une installation électrique conforme.

Chaque pièce d'un logement ainsi que chaque local collectif doit disposer d'au moins 2 prises d'électricité.

(2) Chaque logement ou local collectif doit être raccordée au réseau de distribution d'eau collectif et au réseau existant de collecte des eaux usées. Le système d'eau potable doit être conçu de façon à éviter toute prolifération bactérienne.

Art. 13. L'exploitant est tenu de meubler suffisamment toute chambre meublée, laquelle doit comporter au moins une table, et prévoir pour chaque occupant:

1. un lit avec matelas séparé du sol,
2. une chaise, et
3. une armoire individuelle.

Une chambre doit disposer d'au moins 3 prises d'électricité.

Art. 14. (1) Sans préjudice des dispositions de l'article 5, chaque logement, chambre ou local collectif doit disposer d'un éclairage artificiel.

En cas de défaillance de l'éclairage artificiel et en absence d'un éclairage naturel, un éclairage de sécurité doit fonctionner dans les couloirs et les escaliers.

(2) Toute chambre doit être éclairée par une fenêtre mesurant au moins 0,85 x 1,1 mètres ou 0,95 x 0,95 mètres de surface brute châssis compris.

Art. 15. Tout logement doit être équipé d'installations sanitaires.

En cas de chambre sans installations sanitaires, l'occupant doit avoir accès à:

1. une salle de bain chauffée par/à raison de 8 occupants comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentée avec eau froide et chaude, accessible sans devoir passer par l'extérieur de l'immeuble et réservée à l'usage exclusif des occupants y logés;
2. des toilettes et un lavabo par 6 occupants.

Si les toilettes sont situées en dehors de la salle de bain, cette pièce doit être cloisonnée jusqu'au plafond.

Art. 16. La cuisine respectivement niche de cuisine doit comporter au moins:

1. un évier équipé d'eau chaude et froide muni d'un siphon et raccordé à un système d'évacuation des eaux usées;
2. trois prises d'électricité et le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements ménagers dont au moins un appareil de cuisson.

En cas d'utilisation collective, la cuisine doit comprendre 4 plaques de cuisson augmentées de 4 plaques au-delà de 10 occupants, d'un réfrigérateur et d'au moins 4 prises électriques, et être pourvue d'une ventilation mécanique.

Section 5. - Gestion des chambres et des locaux collectifs

Art. 17. L'entretien hebdomadaire des locaux collectifs doit être assuré par l'exploitant ou, à défaut, par le propriétaire.

Art. 18. (1) L'exploitant doit tenir à jour un registre des occupants avec les indications suivantes pour chaque occupant:

1. les noms et prénoms;
2. le numéro d'identification national;
3. le numéro de chambre;
4. la date de début du contrat de location ou de la mise à disposition.

Les inscriptions dans ce registre doivent être contresignées par les occupants respectifs.

(2) Le registre des occupants doit être présenté lors d'un contrôle ordonné par le bourgmestre.

L'exploitant peut garder un double de clé pour garantir l'accès à toutes les chambres et à tous les locaux collectifs lors d'un tel contrôle ou pour les cas d'urgence nécessitant l'intervention des services de secours ou de la police.

Art. 19. L'usage privatif du logement respectivement d'une chambre doit être garanti par une porte pouvant être fermée. Cette porte doit être étanche si elle donne sur l'extérieur.

Chaque occupant doit avoir accès à son logement respectivement à sa chambre et les locaux collectifs.

Les chambres doivent être numérotées et pouvoir être identifiées individuellement.

Art. 20. La réception du courrier doit être assurée. La réception et la distribution du courrier sous pli fermé aux occupants doit être assurée par le propriétaire respectivement l'exploitant.

Art. 21. Un règlement d'ordre intérieur établi par l'exploitant dans une des langues officielles du pays, définissant les droits et devoirs des occupants et les mesures à prendre en cas d'urgence, doit être affiché de façon apparente dans les locaux collectifs.

Section 6. - Dispositions transitoires et abrogatoires

Art. 22.- (1) Les dispositions du présent règlement sont applicables aux logements, chambres et locaux collectifs qui seront donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation à partir du 1^{er} jour du mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux logements, chambres et locaux collectifs donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation au 1^{er} jour du vingt-cinquième mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

(2) 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 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.

Par dérogation à l'alinéa 1, le prédit règlement grand-ducal modifié du 25 février 1979 reste encore 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 jusqu'au 1^{er} jour du vingt-cinquième mois qui suit la publication du présent règlement au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 23.- Notre Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Exposé des motifs

Le nouvel article 28^{ter} de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil - qui est actuellement prévu par le *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* et qui entrera en vigueur en même temps que le présent règlement grand-ducal - prévoit la base légale des critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition d'un ou de plusieurs occupants.

Le présent règlement grand-ducal fixe les mesures d'exécution dudit article relatif aux critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité. Il prévoit également la définition d'un local collectif ainsi que les modalités de gestion d'une chambre et des locaux collectifs.

Il reprend une bonne partie des dispositions du *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* actuellement encore en vigueur - qui n'a plus été modifié depuis le 15 juin 1979 - en les adaptant toutefois à l'évolution de la situation des logements et chambres, tout en tenant compte des expériences faites lors de contrôles récents de tels locaux dans la ville de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette, pour atteindre notamment l'objectif de salubrité des locaux visés.