



PROJET
**Nouvelle loi sur les critères de
salubrité**



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire



Enjeux

Simplification des règles existant actuellement dans la **loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.**

Il s'est avéré que les règles actuelles sont trop compliquées à mettre en œuvre en pratique.



La loi s'applique à la location et à la mise à disposition de logements à usage d'habitation pour des personnes physiques sur base de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

Nouvelles définitions clés :

Logement : Tout espace comprenant des pièces destinées au séjour prolongé et, éventuellement, temporaire (éventuellement RGD définissant certaines surfaces minimales).

Pièces destinées au séjour prolongé : Pièces de séjour, chambres à coucher, bureaux, salles de jeux et salles d'eau.

Pièces destinées au séjour temporaire : buanderies, débarras, séchoirs.

Intervenants : Définit clairement les rôles de l'occupant, du propriétaire et de l'exploitant.



Déclenchement : Sur demande du propriétaire, de l'exploitant, de l'occupant ou d'office par le bourgmestre en cas d'indices sérieux. (nouveauté)

Modalités d'inspection :

- Notification écrite au moins 2 jours ouvrables avant la visite (sauf urgence).
- Visites autorisées entre 06h00 et 18h00.
- En cas de refus, le bourgmestre peut ordonner une entrée forcée si un risque grave pour la santé ou la sécurité des occupants est identifié.

Rapport : Un procès-verbal d'inspection est dressé et notifié aux parties dans les 15 jours. (nouveauté)



- **Mise en demeure** : Si des manquements sont constatés, le propriétaire doit remédier aux défauts dans un délai fixé (minimum 8 jours, sauf urgence).
- **Interdiction d'habiter** : Le bourgmestre peut prononcer l'interdiction temporaire d'habiter ou d'occuper le logement jusqu'à mise en conformité.
- **Apposition d'un marquage (nouveau)**:
 - Un marquage officiel est apposé sur l'entrée du logement déclaré insalubre.
 - Il mentionne l'interdiction temporaire d'habiter ou d'occuper et les sanctions encourues.
 - Son retrait ou sa dégradation est passible de sanctions administratives.
- **Taxe administrative** : payable par mois (et maximum 1 an), effet dissuasif et couvre les frais de relogement.



- **Agent communal habilité** (nouveauté): Désigné par la commune, il doit suivre une formation initiale (30h) et continue (16h/an).
- **Contrôle de la salubrité des logements**
- **« Label du Logement »** (nouveauté):
 - Label facultatif pour distinguer les logements de qualité supérieure (confort, énergie, architecture).
 - Délivré par le bourgmestre pour une durée de 3 ans.
 - Utilisable dans les annonces immobilières.



➤ Déclenchement et conduite de l'inspection

- Loi de 2019: compétence générale de contrôle sans détailler les conditions
- APL: soit à la demande d'une partie (propriétaire, exploitant ou occupant) en cas de désaccord, soit d'office si bourgmestre dispose d'indices sérieux d'insalubrité
- Agent communal habilité (formation initiale de 30 heures et 16 heures de formation continue par an)
- Procès-verbal dans les 15 jours

➤ Entrée forcée dans le logement :

- Loi de 2019: Autorisation judiciaire
- APL: Entrée forcée immédiate sans autorisation préalable d'un juge (si risque grave pour la santé ou la sécurité des occupants)



- Mesures de mise en conformité et interdictions:
 - marquage officiel apposé sur l'entrée du logement pour signifier l'interdiction d'habiter ou de louer
 - Bourgmestre peut ordonner des travaux (délai minimum de 8 jours, délai maximum de trois mois)
- Sanctions administratives: bourgmestre décide lui-même d'amendes administratives
- Taxe mensuelle d'insalubrité
- « Label du Logement »