

# A V I S

## de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics

sur

le projet de règlement grand-ducal portant modification du 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

Par dépêche du 7 juillet 1993, Monsieur le Ministre du Logement et de l'Urbanisme a demandé l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur le projet spécifié sous rubrique.

Il ne pourra être mis en vigueur que conjointement avec ou postérieurement à une loi modifiant et complétant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont le projet est en instance d'approbation. En effet, dans sa teneur actuelle, l'article 32 de la loi précitée dispose que "les logements destinés à la location doivent répondre à des critères de salubrité, d'hygiène et d'habitabilité à définir par règlement grand-ducal". Il y manque donc le critère de sécurité, ce qui a pour conséquence que - à défaut d'habilitation - l'Exécutif ne peut fixer des règles tendant à garantir la sûreté des locataires et que les organes de surveillance ne peuvent contraindre les propriétaires de logements loués à des travailleurs immigrés à respecter les normes minimales de sécurité. Certes, le décret du 14 décembre 1789 relatif à la constitution des municipalités - qui reste toujours en vigueur - enjoint à celles-ci de faire une bonne police, notamment en vue de garantir, entre autres, la sûreté des habitants. Mais les règlements communaux en la matière, à supposer qu'ils soient valablement pris, dans le respect des formalités prescrites par les lois, diffèrent par trop quant à leur contenu. D'ailleurs, ils n'ont pu prévoir le phénomène actuel de la multiplication des logements collectifs ou de fortune. D'autre part, les administrations communales ne sont guère en mesure d'exercer un contrôle préalable, et périodique ensuite, des logements loués aux travailleurs immigrés. C'est donc à bon escient que le pouvoir central entend se charger de la sécurité des logements locatifs et édicter des normes généralement applicables, après s'y être fait spécialement habiliter par le législateur.

Ainsi, le but essentiel du projet de règlement sous avis consiste à inscrire dans le règlement de 1979 des dispositions tendant à éliminer, dans la mesure du possible, tout risque de sûreté des logements locatifs. Il est notamment prévu:

- de prohiber expressément l'hébergement de personnes dans des caves, garages, greniers ou autres dépendances non aménagées conformément au règlement;
- de prescrire l'accessibilité des logements par des équipes de sauvetage (escaliers, ouverture des dalles);
- d'interdire toute installation électrique ou de chauffage pouvant présenter un risque pour les occupants.

De plus, il est profité de l'occasion pour préciser certaines dispositions du règlement en vigueur, sur base de l'expérience acquise depuis 1979 et pour faire concorder la condition de surface habitable des pièces avec celle fixée dans la loi modifiée du 14 février 1955 sur les baux à loyer (9 m<sup>2</sup> au lieu de 12 m<sup>2</sup>).

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics approuve le but poursuivi par le projet. Le texte proposé pour l'atteindre appelle quelques remarques.

En premier lieu, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics recommande de faire la toilette de l'exposé des motifs et du commentaire des articles, qui contiennent des notions et formules defectueuses, inadmissibles dans un document officiel du Gouvernement: "défiances" au lieu de "déficiences", "dépenses" pour "dépendances", "notre ère du temps", etc.

#### Préambule

La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics estime qu'il y a lieu de mentionner, au deuxième alinéa, également l'article 34 de la loi. En effet, le paragraphe 13 de l'article 1er du projet complète une disposition découlant de cet article 34. De plus, il faut compléter la désignation de la loi habilitante par: "telle qu'elle a été modifiée par la loi du ...", puisque ce sera justement cette loi modificative qui donnera compétence au Gouvernement pour régler tout ce qui est relatif à la sécurité des logements locatifs.

Le troisième alinéa est superflu et peut être supprimé. Il est évident qu'il a fallu revoir le règlement qu'il s'agit précisément de compléter et de modifier.

A l'alinéa 4, il se recommande d'employer la formule usuelle: "Vu les avis de la Chambre ..., de la Chambre ..., etc."

**Article 1er** (du règlement du 25 février 1979)\*

La phrase introductive induit en erreur. L'article 1er n'est pas complété, mais son texte est remplacé par le texte proposé.

L'ajout "et destinés à l'habitation principale et permanente" donne lieu à critique. Il restreint la portée des termes "logements mis en location" et ferait, par exemple, échapper au régime commun tout ce que le propriétaire déclare n'être destiné qu'à l'hébergement provisoire. Pour éviter tout risque d'abus en ce sens, mieux vaut se limiter à écrire: "... les logements mis en location aux fins d'habitation doivent ...".

Ainsi se trouvent exclus du champ d'application les logements loués à des fins commerciales ou professionnelles, mais restent visées toutes les pièces servant au logement de personnes, que ce soit à titre principal ou secondaire, permanent ou occasionnel. Le but essentiel du projet étant de garantir la sécurité des personnes devant recourir à la location pour se procurer "un toit", il faut que cette garantie soit la plus totale possible.

**Article 3**

Le premier ajout proposé tend à garantir que les ouvertures pratiquées dans les dalles ou plafonds pour permettre la circulation verticale dans un immeuble ne compromettent

---

\* Pour plus de clarté, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics préfère se référer aux numéros des articles du règlement en vigueur qui sont à compléter.

pas la stabilité de celui-ci. Or, la matière est couverte par la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil, qui prescrit l'intervention d'un homme de l'art et un permis de construire du bourgmestre compétent avant toute transformation touchant à la statique d'un immeuble. Par ailleurs, la tournure "de façon non professionnelle" ne dit rien de précis, alors surtout que ce peuvent précisément être des "professionnels" de la construction qui habitent les immeubles visés et qui, à la demande du propriétaire, font "au noir" les transformations voulues. La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics estime que l'ajout ne servira à rien et qu'il vaut mieux le supprimer du projet. Les dispositions de la loi précitée permettent d'ores et déjà de contraindre les propriétaires à conformer les transformations faites aux normes architecturales. Il en est de même du second ajout proposé. Alors que le texte actuel de l'article 3 prescrit expressément que "la circulation verticale à l'intérieur de l'immeuble ne peut se faire que par des escaliers fixes", il est évident que des escaliers mobiles et des échelles sont interdits. Il est superflu de l'ajouter au texte.

#### Article 4

A cet article on propose de supprimer l'adjectif "normales" définissant les conditions de sécurité voulues, et on le remplace par "techniquement au point". L'énoncé n'en gagne rien en précision. Ne faut-il pas renvoyer aux "conditions de sécurité ... fixées par les lois et règlements en vigueur" qui, théoriquement du moins, devraient toujours correspondre à la meilleure technologie du moment?

#### Article 6

Dans la disposition refixant la surface au sol des pièces louées, il serait plus simple d'ajouter, après le deuxième tiret: "et 6 m<sup>2</sup> supplémentaires pour chaque occupant additionnel", ce qui permettrait de supprimer les 3e et 4e tirets, et de ne pas limiter à 4 le nombre de personnes admissibles dans un logement collectif.

#### Article 10

Dans la première phrase, le mot "la contenance" est à remplacer par "le contenu" ou, mieux encore, "la teneur".

Si le remplacement du terme "garnis" par "locaux" ne donne pas lieu à critique, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics se demande, par contre, pour quelle raison l'on voudrait interdire que des logements collectifs soient situés sur "un terrain industriel ou semi-industriel". Ces termes peuvent désigner une zone à vocation industrielle ou artisanale, où l'habitation n'est pas exclue. Si l'entreprise y a son entrepôt, pourquoi le patron ne pourrait-il pas y construire des logements convenables pour ses salariés célibataires? A remarquer d'ailleurs que souvent, des entrepreneurs ou artisans eux-mêmes y construisent leur demeure à côté de leur entreprise. Ce qui est expressément à interdire est l'établissement de ces logements collectifs "sur un chantier de construction ou dans l'enceinte d'une entreprise industrielle à fonctionnement continu".

#### Article 12

Le verbe "réagencé" dans la phrase introductive est improprement utilisé. Puisqu'on propose de remplacer l'entière-té du texte de l'article 12 par un texte partiellement modifié et complété, il y a lieu de dire: "Le texte de l'article 12 est remplacé par les dispositions qui suivent".

Dans les tirets qui suivent, on remplace par le mot "utilisateurs" le terme "occupants" figurant au règlement en vigueur. Il semble à la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics que ni l'un, ni l'autre de ces mots ne rende le sens voulu dans chacune des éventualités visées. Elle suggère de recourir au terme "locataire". C'est en effet par tête de locataire que les installations ou surfaces minimales requises sont à calculer, les utilisateurs ou occupants pouvant, temporairement du moins, comprendre des visiteurs. Sans vouloir discourir sur les avantages hygiéniques - surtout par les temps qui courent - d'une "cuvette anglaise" par rapport à un lieu d'aisance "à la française" ni sur l'évidence que tout le monde sait de

quoi il s'agit, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics propose de supprimer le second "avec", sinon il suffira toujours d'une seule cuvette, et ce serait uniquement le nombre des chasses d'eau qui se compterait par multiples de six locataires.

A l'alinéa 2, la phrase doit débiter par "Les pièces et installations décrites ..." et elle doit préciser qu'elles "doivent se trouver sous le même toit que les chambres", la tournure "dans son ensemble" étant trop vague pour ne pas permettre des interprétations abusives.

A l'alinéa 3, troisième phrase, il y a lieu de dire: "Le bon état des installations de chauffage est vérifié ...". En effet, l'existence matérielle du chauffage est garantie par la première phrase, qui le rend obligatoire.

#### Article 15

La Chambre suggère de remplacer, dans la seconde phrase, l'expression "les lieux en commun" par "les lieux à usage commun".

#### Article 15bis nouveau

Outre "l'article 4 du présent règlement", la disposition proposée doit mentionner également l'article 12, qui charge les agents de contrôle de vérifier le bon état du chauffage. Suivant la nature de celui-ci, le recours à un service spécialisé peut être opportun.

\* \* \*

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics marque son accord avec le projet sous avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 18 octobre 1993.

Le Secrétaire,



Le Président,

