



Commune de Waldbillig

1, rue André Hentges
L-7680 Waldbillig

Luxembourg, le 3 juillet 2019

Objet : Règlement communal relatif à la déclaration de logements garnis et de logements collectifs

Brm.- Retourné à Madame la Bourgmestre de la commune de Waldbillig après en avoir pris connaissance.

Etant donné que la décision prise par le conseil communal concerné a le caractère d'un règlement communal, il y a lieu de procéder à la publication conformément à l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988.

Pour la Ministre de l'Intérieur,
p.s.d.

Cyrille Goedert
Conseiller





WALDBËLLEG
COMMUNE DE WALDBILLIG

Séance publique du 6 juin 2019

Présents: HENX-GREISCHER Andrée, bourgmestre, BOONEN Serge, MOULIN Théo, échevins, BARTHELEMY Marc, BENDER Maxime, MÉYERS Corinne MICHELS Mike, TOBES Romain, conseillers, DIMMER Martine, secrétaire.

Absent : a) Excusé : THOLL Jean-Joseph, conseiller.

Le Conseil communal,

Vu l'article 107 de la Constitution ;

Vu l'article 29 de la loi communale du 13 décembre 1988 ;

Vu les articles 32 à 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

Vu le 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 ;

Vu le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites adopté par le conseil communal le 29 septembre 2016 ;

Vu la loi communale du 13 décembre 1988 telle qu'elle a été modifiée par la suite ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins propose de régler la déclaration de logements garnis et les logements collectifs situés sur le territoire de la commune de Waldbillig ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi, procède au vote

à l'unanimité des voix

approuve le règlement communal relatif à la déclaration de logements garnis et de logements collectifs situés sur le territoire de la commune de Waldbillig, faisant partie intégrante de la présente, et transmet la présente à l'autorité supérieure aux fins d'approbation.

Ainsi délibéré en séance, date qu'en tête.

(suivent les signatures.)

Pour expédition conforme.

Waldbillig, le 20 juin 2019

La bourgmestre,



La secrétaire,

Date de l'annonce
publique de la séance

29.05.2019

Date de la convocation
des conseillers

24.05.2019

Point de l'ordre du jour

2019-05-05

Objet :

**Règlement communal relatif
à la déclaration de logements
garnis et de logements
collectifs**

Règlement communal concernant la déclaration de logements garnis et de logements collectifs

Règlement communal concernant la déclaration de logements garnis et de logements collectifs

Vu l'article 107 de la Constitution ;

Vu l'article 29 de la loi communale du 13 décembre 1988 ;

Vu les articles 32 à 35 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;

Vu le 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 ;

Vu le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites adopté par le conseil communal le 29 septembre 2016 ;

Article 1^{er} – obligation de déclaration

(1) Toute personne ou organisation qui donne en location ou met à disposition des logements garnis et des logements collectifs situés sur le territoire de la commune de Waldbillig est tenue de déclarer cette location ou mise à disposition au bourgmestre.

(2) La déclaration doit indiquer tous les éléments pertinents afin d'établir le respect des conditions spécifiques définies par le 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, dont notamment le nombre maximum de personnes logées, le montant du loyer et un état détaillé des locaux, ainsi que par le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites en vigueur.

Article 2 – forme de la déclaration

(1) La déclaration doit être dressée sur base du formulaire prévu à l'annexe I du présent règlement. Ce formulaire doit être complété par d'autres indications ou documents en ce qui concerne des conditions prévues par le règlement grand-ducal susvisé du 25 février 1979 ou le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites qui ne seraient pas visées dans le formulaire mais pertinentes à l'égard d'un logement particulier.

(2) Mis à part les logements garnis ou logements collectifs dont la construction ou l'aménagement ont fait l'objet d'une autorisation de construire particulière, la déclaration doit être accompagnée d'un plan de situation cadastrale et d'un plan graphique à l'échelle 1:100 indiquant l'agencement des lieux.

Article 3 – délai de déclaration

(1) La déclaration concernant des logements garnis ou logements collectifs nouvellement construits ou aménagés doit être déposée à l'administration communale au plus tard le onzième jour ouvrable avant la première occupation des locaux.

Article 3 – avis du CGDIS

(1) Dans le cadre de la déclaration prévue à l'article 1^{er}, le propriétaire ou bailleur doit se faire certifier par une personne compétente du Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Secours (CGDIS) le respect de toutes les règles concernant la prévention des incendies concernant les logements garnis ou logements collectifs et les locaux y connexes. Cette certification est à documenter par la signature par la personne compétente de la partie afférente de la déclaration.

Article 4 – délégation de pouvoirs

(1) Le bourgmestre peut exercer le droit d'accès aux et d'inspection des locaux, prévu par l'article 34 de la loi susvisée du 25 février 1979, et le droit d'accès au registre des occupants, prévu par l'article 16 du règlement grand-ducal du 25 février 1979, soit en personne, soit en déléguant à ces fins un échevin ou un fonctionnaire ou employé communal au service de la commune.

Article 5 – conditions et règles à respecter

(1) Les conditions spécifiques découlant du règlement grand-ducal susvisé du 25 février 1979 et les règles du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites dans leur teneur à la date d'entrée en vigueur du présent règlement sont reprises de manière consolidée dans le document figurant à l'annexe II.

(2) Ce document a un caractère purement indicatif et devra être mis à jour afin de tenir compte de modifications apportées au règlement grand-ducal susvisé du 25 février 1979 ou du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites, voire du remplacements de ces textes. L'administration communale pourra mettre ce document à disposition de toutes les personnes intéressées.

Article 6 – disposition transitoire

(1) La déclaration concernant des logements garnis ou logements collectifs en voie de construction ou d'aménagement et non encore achevés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement doit être déposée à l'administration communale au plus tard le sixième jour ouvrable avant la première occupation des locaux.

(2) La déclaration concernant des logements garnis ou logements collectifs existants à la date d'entrée en vigueur du présent règlement doit être déposée à l'administration communale dans les trois mois à partir de ladite date.

ANNEXE I

1. Coordonnées

Nom de l'institution : _____

Adresse : _____

Nom de l'exploitant : _____

2. Inventaire de l'immeuble

Nombre maximal de personnes logées :

Nombre de chambres meublées :

Nombre de salles de bains :

Nombre de lavabos :

Nombre de WC :

Nombre de douches :

Buanderie (possibilité de sécher du linge dans une pièce séparée) : oui non

Cuisine : oui non

Nombre de feux :

Pièce de séjour : oui non

Grandeur de la pièce :



3. Etat détaillé

Numéro de la chambre	Nombre de personnes logées	Dimensions des fenêtres	Surface du sol de la pièce	Hauteur de la pièce	Nombre de lits individuels	Nombre d'armoires individuelles fermant à clé	Nombre de tables	Nombre de chaises	Montant du loyer



4. Contrôles de sécurité et de santé

Généralités

N° d'identifiant de la pièce	Identification interne	
Située dans l'immeuble	Etage / vers rue principale...	
Façon d'usage	Chambre à coucher, séjour, sanitaire	
Surface du sol	12m ² pour 1 ^{ère} personne pour le reste + 9 m ²	
Hauteur de la pièce	Au moins 2,50 m	
Grandeur de la fenêtre	À ouverture / > 1/8 de la surface du sol Min. 0,9 m x 1,2 m ou 1,0 m x 1,0 m	

Nombre de personnes logées Max. 4 personnes		Accès à des installations sanitaires chauffées à l'intérieur de l'immeuble	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Nombre de lits individuels Espace plancher > 30 cm		Nombre de matelas	
Couverture En été = 1, en hiver = 2	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	Oreiller Min. 1	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Nombre d'armoires fermants à clé			
Nombre de tables		Nombre de chaises	

Incendie

Nombre d'extincteurs	x kg
Unités d'extinction	
Classes feu	A B C D F
Contrôle annuel	<input type="checkbox"/> ☺ <input type="checkbox"/> ☹
Pictogrammes	<input type="checkbox"/> ☺ <input type="checkbox"/> ☹

Bouteilles à gaz présentes	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Signalisation de secours	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Pictogrammes	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Eclairage de sécurité	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
2 ^e chemin d'évacuation	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non

Détecteur d'incendie	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non
Détection centralisée	<input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non

Hauteur allège Voir règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites		Hauteur garde-corps Voir règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites	
--	--	---	--

Signature, fonction et cachet

5. Déclaration sur l'honneur

Par la présente, je soussigné(e) déclare sur l'honneur que toutes les indications sont correctes et je marque mon accord à ce qu'elles puissent être vérifiées par les services compétents dans la matière de la commune de Waldbillig.

En outre j'accepte que ces informations soient tenues dans un fichier utilisé par la commune à des fins de gestion. Je dispose toutefois d'un droit d'accès et de rectification de ces données, conformément aux dispositions légales en la matière (Loi du 1er août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et mise en oeuvre du 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), portant modification du Code du travail et de la loi modifiée du 25 mars 2015 fixant le régime des traitements et les conditions et modalités d'avancement des fonctionnaires de l'État).

Waldbillig, le _____

Signature du déclarant

Prière de renvoyer le formulaire à l'adresse suivante :

Administration communale de Waldbillig
1, rue André Hentges
L-7680 Waldbillig

ANNEXE II

Les critères à respecter :

Les logements destinés à la location doivent répondre à une série de critères définis par la loi (règlement grand-ducal du 15 juin 1979 modifiant le règlement grand-ducal du 25 février 1979).

Chapitre 1er. – Dispositions générales

Art.1. 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 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.

Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par un mur d'au moins 24 cm d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses garantissant la même isolation phonique. Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouvertures, ni niches. Toutes les dalles, planchers et plafonds doivent répondre aux exigences statiques qui s'imposent par leur destination et assurer une insonorisation qui répond aux normes admises (Art. 66 du règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites).

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.

Les portes, couloirs et escaliers de toute construction doivent être disposés de manière à permettre une évacuation rapide et sécurisée de tous les occupants en fonction de la taille de cette construction et du nombre de ses occupants.

Chaque niveau d'un bâtiment doit être desservi par au moins un escalier, s'il n'est pas accessible de plain-pied hormis les combles non aménageables.

Dans les maisons à appartements de plus de 2 logements, ne sont autorisés que les escaliers à volée droite.

Dans les parties privatives des logements de type collectif:

- les escaliers, paliers et dégagements doivent avoir une largeur minimale de 0,90m ;
- les escaliers, paliers et dégagements desservant des combles ou des sous-sols doivent avoir une minimale de 0,80m,
- les accès aux combles non aménageables doivent avoir une largeur de 0,70m ;
- les paliers doivent avoir une profondeur au moins égale à leur largeur réglementaire minimale.

Dans les parties communes des immeubles de type collectif:

- les escaliers, paliers et dégagements doivent avoir une largeur minimale de 1,20m ;



- les escaliers, paliers et dégagements desservant les combles ou les sous-sols doivent avoir une largeur minimale de 1,00m ;
- les escaliers, disposant de plus de 11 marches dans une seule volée droite, doivent être munis d'un palier intermédiaire positionné de manière à éviter une longueur d'une volée d'un escalier de plus de 11 marches ;
- les paliers doivent avoir une profondeur au moins égale à leur largeur réglementaire minimale.

La largeur d'un escalier ou d'un palier et la profondeur d'un palier se mesurent à la hauteur de la main courante entre les axes des mains courantes ou entre l'axe de la main courante et le nu du mur opposé.

Les escaliers et les paliers doivent offrir partout une hauteur libre de passage de 2,20m au moins, laquelle se mesure verticalement à une distance de 0,40m de la main courante.

La déclivité d'un escalier doit être conforme à la formule suivante:

$2 \text{ contremarches} + 1 \text{ giron} = 0,60 - 0,65\text{m}$. Cette déclivité se mesure à une distance de 0,40m de la main courante. La contremarche ne peut dépasser 0,20m.

Les escaliers comportant plus de 6 marches et les paliers correspondants doivent être munis d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 0,90m. Les escaliers de plus de 6 marches entre deux murs doivent comporter, sur l'un de leurs côtés au moins, une main courante. A partir d'une largeur d'escalier de 2,00m, il y a lieu de prévoir une main courante des deux côtés.

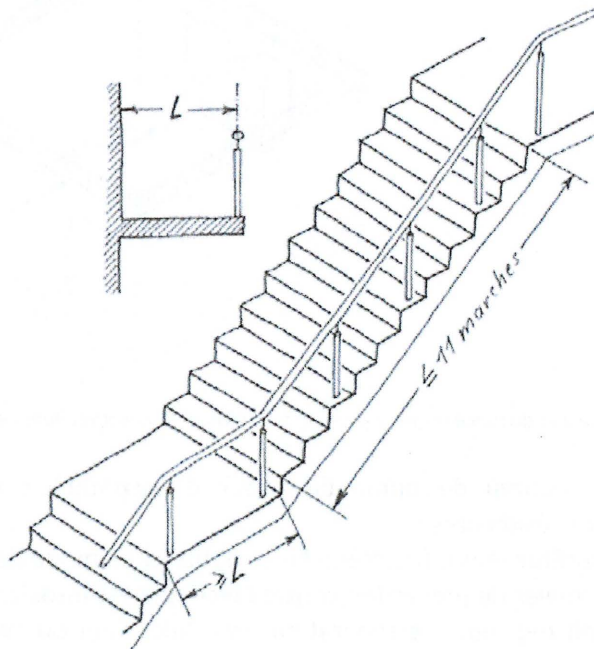


Figure 1: géométrie d'un escalier

A partir d'un point quelconque d'une pièce destinée au séjour prolongé de personnes, située en étage ou en sous-sol, l'escalier le plus proche ne peut être distant de plus de 30,00m. À chaque niveau, un escalier par tranche de 400m² de surface nette destinée au séjour prolongé de personnes est à prévoir (Art. 43 du règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites).

Art.4. Les logements doivent satisfaire aux conditions normales de sécurité contre les risques d'incendie, de gaz et d'électricité. Les pièces doivent en outre:

- Pour toutes les pièces servant au séjour prolongé de personnes, il faut que l'accès de la lumière, à un angle de 45 %, soit assuré par toute la surface des fenêtres. La pénétration indispensable de la lumière et de l'air doit se faire directement de l'extérieur en permanence et par des fenêtres disposées convenablement.

Aucun endroit à l'intérieur d'une construction principale, destiné au séjour prolongé de personnes, ne doit être distant de plus de 7,50 mètres d'une façade ajourée, compte non tenu des terrasses, des seuils, des perrons, des balcons (non fermés verticalement) et d'autres installations semblables.

Des exceptions peuvent être accordées, si le maître d'ouvrage peut démontrer que les solutions par lui proposées, garantissent le même degré d'éclairage naturel.

Les WC, salles de bains, débarras et garde-manger peuvent être aménagés à l'intérieur des constructions, à condition que l'aération et la ventilation soient assurées d'une manière efficace.

Pour toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes, l'ensemble des surfaces des ouvertures doit correspondre à au moins 1/8ème de la surface de plancher net.

Exceptionnellement, les salles d'eau peuvent être dispensées de ces obligations. (Art. 43 du règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites) ;

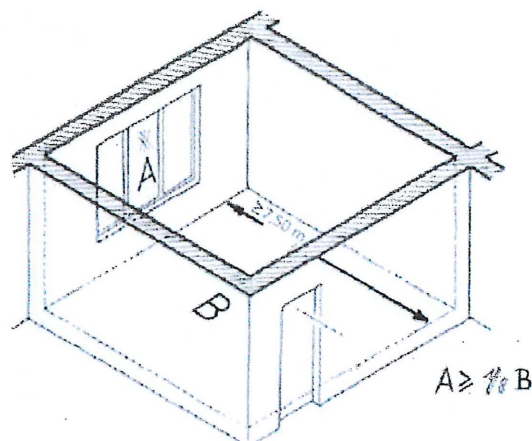


Figure 2: distance entre le point le plus éloigné à la source lumineuse naturelle et cette source lumineuse

- être pourvus de courant électrique, d'eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux résiduaires ;
- 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 fermante 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 être inférieure à 2,50 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.

Des détecteurs de fumée pour les chambres meublées ainsi que les couloirs constituant les chemins de fuite à partir de locaux de séjour sont obligatoirement à installer. Un détecteur par unité précitée est obligatoire. Suivant d'autres dangers potentiels, des détecteurs supplémentaires sont à prévoir. Les détecteurs doivent être installés et exploités de façon à ce que les fumées soient détectées et annoncées à un stade initial. Le maître d'ouvrage décidera de l'installation de détecteurs raccordés à l'alimentation électrique centrale, auxquels une préférence est donnée, ou bien s'il utilisera des détecteurs autonomes alimentés par batterie.

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.

Art.8. 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 le 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 au 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 ;
- un local de déchets pour déchets ménagers et de recyclage.

- 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 à l'intérieur dans un local aéré.
- 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.
- 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.

Chapitre 3. – Dispositions transitoires

- Art.18.** Les logements déjà occupés doivent être conformes aux dispositions du présent règlement dans un délai de trois ans à partir de mise en vigueur.

Les chambres meublées :

Toujours soucieuse de garantir le bien-être et la qualité de vie de ses citoyens, la commune de Waldbillig a défini une série d'actions dans le contexte des « chambres meublées ».

Ce projet vise à informer les locataires sur les droits liés à l'habitation, qui au Grand-Duché de Luxembourg, est soumis à un certain nombre de critères stricts prévus par la loi.

Ce dépliant reprend tous les critères concernant les bâtiments, les chambres et les infrastructures sanitaires qu'un propriétaire/exploitant doit mettre à disposition de tout locataire et est censé encourager ce dernier à réagir au cas où ces critères ne soient pas respectés par le propriétaire/exploitant.

Pour toute question ou non-respect des critères énumérés ci-avant, n'hésitez pas à nous contacter.

Le collège échevinal

Andrée HENX-GREISCHER, Bourgmestre, Serge BOONEN, Échevin, Théo MOULIN, Échevin

Commune de Waldbillig

83 72 87