

# **Règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 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.**

## **Chapitre 1<sup>er</sup> - Champ d'application et définitions**

**Art. 1<sup>er</sup>.** Le présent règlement s'applique aux logements et chambres donnés en location à 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, on entend 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.

## **Chapitre 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 deux personnes majeures.

**Art. 4.** Les logements, chambres et 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:

- 1° une contamination de l'air ou des poussières avec des contaminants chimiques ou facteurs physiques; ou
  - 2° 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 sont à équiper d'un dispositif de ventilation naturelle ou mécanique. En cas de ventilation mécanique, le dispositif est à entretenir régulièrement selon les prescriptions du fabricant.

**Art. 6.** Les déchets ménagers sont à placer soit dans un local séparé et ventilé 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.

### **Chapitre 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 sont à organiser 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 le même 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.

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 locaux collectifs dépasse 300 m<sup>2</sup>, 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 pendant 60 minutes et des portes coupe-feu pendant 30 minutes et par des cloisons et portes coupe-fumée. Dans un tel immeuble, les escaliers de secours sont désenfumés.

(4) Chaque immeuble comportant plusieurs logements ou chambres est à munir d'un extincteur par étage et adapté pour l'extinction des feux de matériaux combustibles solides et liquides. Les extincteurs sont à fixer 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) 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 est à équiper, d'une trousse de premier secours, d'un détecteur de chaleur et d'un extincteur adapté aux risques pour feux de graisses du type A-B-F de six litres.

**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 lesquels une combustion a lieu et dont l'activité de combustion peut libérer du monoxyde de carbone, sont à raccorder à une tuyauterie étanche aux gaz et 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 sont à concevoir et à protéger de manière à ce qu'il ne puisse y avoir le moindre contact direct d'un occupant avec les voies d'un réseau électrique.

#### **Chapitre 4 - Critères d'habitabilité**

**Art. 11.** (1) La hauteur d'un logement, d'une chambre ou d'un 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 a, sur au moins deux-tiers de son étendue, une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,00 mètres. Le restant de son étendue a une hauteur libre sous plafond se situant entre 1,80 et 2,00 mètres.

(2) En présence d'un logement avec au moins deux chambres à coucher respectivement d'au moins deux chambres, le local collectif doit comprendre une cuisine équipée d'une surface minimale de 8 m<sup>2</sup>.

En cas de cinq occupants ou plus, le local collectif doit comprendre une pièce de séjour d'une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>, augmentée de 1,5 m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire. Cette pièce de séjour séparée des chambres n'est pas requise lorsque le local collectif comprend une cuisine équipée d'une surface minimale de 13 m<sup>2</sup> augmentée de 1,5 m<sup>2</sup> par occupant supplémentaire.

La cuisine ou la pièce de séjour doivent disposer d'au moins 0,75 place à table assise par occupant.

**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 raccordé au réseau de distribution d'eau collectif et au réseau existant de collecte des eaux usées. Le système d'eau potable est à concevoir de façon à éviter toute prolifération bactérienne.

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

1° un lit avec matelas séparé du sol;

2° une chaise; et

3° un meuble individuel de rangement pour vêtements.

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 l'absence d'un éclairage naturel, un éclairage de sécurité doit fonctionner dans les couloirs et les escaliers.

(2) Toute chambre est à éclairer 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 est à équiper d'installations sanitaires.

Les occupants des chambres qui ne disposent pas d'installations sanitaires privatives ont accès à des installations sanitaires communes accessibles sans devoir passer par l'extérieur de l'immeuble.

Jusqu'à six occupants ne disposant pas d'installations sanitaires individuelles, ceux-ci doivent disposer d'un accès exclusif à:

- 1° une salle de bain chauffée comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés avec eau froide et chaude;
- 2° une toilette avec lavabo.

A partir de sept occupants ne disposant pas d'installations sanitaires individuelles, ceux-ci doivent disposer d'un accès exclusif à:

- 1° une salle de bain chauffée, comportant un lavabo et une douche ou une baignoire alimentés avec eau froide et chaude, par six occupants;
- 2° une toilette avec lavabo par six occupants, la moitié au moins des toilettes devant être situées en dehors des salles de bain.

Si les toilettes sont situées en dehors de la salle de bain, cette pièce est à cloisonner jusqu'au plafond.

**Art. 16.** La cuisine ou la niche de cuisine comportent 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 dix occupants, d'un réfrigérateur et d'au moins 4 prises électriques, et être pourvue d'une ventilation mécanique.

## **Chapitre 5 - Gestion des chambres et des locaux collectifs**

**Art. 17.** L'entretien hebdomadaire des locaux collectifs est à assurer par l'exploitant ou, à défaut, par le propriétaire.

**Art. 18.** Le registre des occupants est à présenter 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 grand-ducale.

**Art. 19.** L'usage privatif du logement respectivement d'une chambre est à garantir 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 aux locaux collectifs.

Les chambres doivent être numérotées et pouvoir être identifiées individuellement.

**Art. 20.** Pour la distribution du courrier, une boîte à lettres est à installer pour chaque chambre ou logement. Dans les cas où une telle installation n'est pas possible, la réception et

la distribution du courrier sous pli fermé aux occupants est à assurer par le propriétaire respectivement par l'exploitant dans un délai de vingt-quatre heures.

**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, est à afficher de façon apparente dans les locaux collectifs.

### **Chapitre 6 - Dispositions abrogatoires et transitoires**

**Art. 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 est abrogé.

**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.

**Art. 24.** Le présent règlement entre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

### **Chapitre 7 - Formule exécutoire**

**Art. 25.** Notre ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent règlement, qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.