

Règlement grand-ducal modifié du 2 avril 2004 fixant les conditions et modalités d'octroi de l'aide au financement de garanties locatives prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

(Texte coordonné du 1^{er} janvier 2016, mis à jour par Jérôme Krier)

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

Vu la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et notamment son article 14quater;

Vu le règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;

Vu l'article 2 (1) de la loi modifiée du 12 juillet 1996 portant réforme du Conseil d'Etat et considérant qu'il y a urgence;

Sur le rapport de Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Art. 1^{er}. - Objet, champ d'application et nature de l'aide

L'aide pour soutenir le financement de garanties locatives, prévue par l'article 14quater de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dénommée ci-après l'« aide », est accordée dans les cas où un candidat-locataire d'un logement à usage d'habitation principale, lequel doit répondre aux critères de location, de salubrité, d'hygiène, d'habitabilité et de sécurité prévus par la législation en matière d'aides au logement, ne peut fournir au bailleur les fonds nécessaires au financement de la garantie locative et s'il remplit les conditions prescrites par le présent règlement.

L'aide consiste dans une garantie locative fournie par l'Etat au candidat-locataire et qui prend la forme d'un certificat dans lequel l'Etat s'engage à payer au bailleur, en cas d'appel à la garantie, le montant exigé de la garantie locative. L'aide peut également consister dans le cautionnement par l'Etat de la totalité ou d'une partie de la garantie bancaire émise par un établissement financier aux fins d'une garantie locative.

En contrepartie de l'obtention de l'aide, le candidat-locataire est tenu de respecter les conditions prévues par le présent règlement.

Art. 2.- Définitions

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par:

- *garantie locative*: sûreté exigée par le bailleur lors de la conclusion du bail à usage d'habitation principale et destinée uniquement à assurer au bailleur le recouvrement de créances pouvant naître au cours du bail, conformément à la législation en matière de bail à loyer;
- *ministre*: le membre du Gouvernement ayant le Logement dans ses attributions;
- *candidat-locataire*: la ou les personnes physiques majeures ayant l'intention de conclure un contrat de bail à usage d'habitation principale sur le marché privé, tout en n'ayant pas les fonds nécessaires pour la constitution d'une garantie locative exigée au moment de la conclusion du bail;
- *locataire*: le candidat-locataire ayant conclu, en qualité de locataire, un contrat de bail à usage d'habitation principale et qui habite dans le logement faisant l'objet du bail à usage d'habitation principale;
- *bailleur*: la ou les personnes physiques ou morales ayant la pleine et exclusive propriété d'un logement à usage d'habitation principale et qui ont conclu, en qualité de bailleur, un contrat de bail à usage d'habitation principale avec le locataire;
- *logement*: tout immeuble ou partie d'immeuble représentant une unité distincte susceptible d'être habitée à titre principal, y compris les parties communes intérieures qui en sont les accessoires;
- *loyer*: somme à payer chaque mois par le locataire au bailleur pour le bail à usage d'habitation principale, conformément aux dispositions du contrat de bail et de la législation en matière de bail à loyer;
- *revenu*: revenu mensuel brut servant de base aux cotisations sociales, majoré d'une rente alimentaire touchée et de toutes prestations pécuniaires résultant d'autres dispositions légales et réglementaires à l'exception des allocations familiales, diminué, le cas échéant, d'une rente alimentaire payée;
- *dépôt conditionné*: compte spécial ouvert par le candidat-locataire, alimenté régulièrement par celui-ci, par ordre permanent, au moins jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur ce compte sont équivalents au montant de l'aide accordée;
- *établissement financier*: établissement bancaire et d'épargne agréé dans l'Union européenne et l'Espace économique européen ayant conclu une convention avec le ministre dans le cadre du présent règlement;

- *commission: commission instituée par les articles ~~12 et 12bis~~ du règlement grand-ducal modifié du 23 juillet 1983 fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement 12, paragraphe (3) et 13 du règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement [modifié implicitement par l'entrée en vigueur du RGD du 5 mai 2011].*

Art. 3.- Conditions d'accès à l'aide

Pour pouvoir bénéficier de l'aide, le candidat-locataire doit:

- être une personne physique majeure au jour de l'introduction de la demande;
- être autorisé à résider de manière légale et régulière pour une durée de trois ans au moins au Grand-Duché de Luxembourg et être inscrite au bureau de la population d'une commune au Grand-Duché;
- être ni propriétaire ni usufruitier d'un autre logement, ni au Grand-Duché de Luxembourg, ni à l'étranger;
- conclure un contrat de bail à usage d'habitation principale portant sur un logement situé sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg et constituant sa résidence principale et permanente;
- conclure avec un établissement financier un contrat de dépôt conditionné respectant les conditions prescrites par le présent règlement et, le cas échéant, un contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire, et donner instruction à l'établissement financier concerné de transmettre une copie des extraits relatifs au compte de dépôt conditionné au Service des Aides au Logement du ministère du Logement pour que ce dernier puisse contrôler le respect des conditions prévues par l'article 7;
- avoir présenté une demande en obtention de l'aide, conformément à l'article 4;
- remplir les conditions relatives au revenu prévues à l'article 6.

Art. 4.- Présentation et instruction de la demande

(1) Les demandes en obtention de l'aide sont à adresser moyennant un formulaire spécifique, mis à la disposition des candidats-locataires intéressés, ensemble avec les pièces justificatives à l'appui, au Service des Aides au Logement, qui en fera l'instruction.

Toute demande présentée au Service des Aides au Logement doit être dûment signée par le candidat-locataire.

Les services de proximité agissant comme partenaires du ministère du Logement dans le cadre de l'aide peuvent assister le candidat-locataire dans ses démarches en vue de l'obtention de l'aide, et notamment transmettre ladite demande pour le compte du candidat-locataire au Service des Aides au Logement.

(2) En cas d'octroi de l'aide, le candidat-locataire est tenu de faire parvenir au Service des Aides au Logement sans délai une copie du contrat de dépôt conditionné conclu entre le candidat-locataire et l'établissement financier et, le cas échéant, du contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire.

(3) Le candidat-locataire est tenu de communiquer au Service des Aides au Logement, en cas de demande de ceux-ci, tous les renseignements et documents qu'ils jugent nécessaires pour vérifier si les conditions prévues aux articles 3 et 6 sont remplies.

(4) Le locataire est tenu d'informer sans délai le Service des Aides au Logement de tout changement relatif au contrat de bail à usage d'habitation principale, au contrat de dépôt conditionné et, le cas échéant, au contrat de garantie locative sous forme de garantie bancaire.

Art. 5.- Décisions d'octroi ou de refus de l'aide

(1) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont prises, sous réserve d'approbation par le ministre, par la commission.

(2) L'aide est refusée dans les cas suivants:

- le candidat-locataire dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
- la demande contient des informations fausses ou inexactes;
- certains renseignements ou documents demandés font défaut;
- une ou plusieurs conditions prévues aux articles 3 ou 6 ne sont pas remplies.

(3) Les décisions concernant l'octroi ou le refus de l'aide sont transmises au candidat-locataire.

L'établissement financier auprès duquel le candidat-locataire a ouvert un contrat de dépôt conditionné en obtient une copie pour information.

(4) Toute décision d'octroi de l'aide contient en annexe un certificat signé par le ministre. L'original du certificat est transmis au bailleur. Le candidat-locataire en recevra une copie.

Le certificat reproduit les indications suivantes:

- nom et le(s) prénom(s) ainsi que l'adresse du candidat-locataire et du bailleur;
- l'adresse du logement locatif faisant l'objet du contrat de bail à usage d'habitation principale;
- le montant maximum de l'aide à verser au bailleur en cas d'appel à la garantie locative, respectivement le montant du cautionnement auquel s'engage l'Etat;
- le numéro d'identification de l'aide.

En cas d'appel à la garantie locative ou à la caution, et sur présentation de ce certificat respectivement par le bailleur et l'établissement financier auprès du

ministre, au plus tard six mois après la date de fin du bail, le montant de l'aide exigé sera versé sans délai respectivement au bailleur et à l'établissement financier sur le numéro de compte communiqué par celui-ci.

Le locataire est informé du montant de l'aide payée respectivement au bailleur et à l'établissement financier à titre de garantie locative ou de caution.

Art. 6.- Détermination de l'aide

(1) L'aide est fixée en fonction de la situation de revenu du candidat-locataire et de la composition de la communauté domestique.

Le revenu à prendre en considération pour la détermination de l'aide est la moyenne des revenus des six derniers mois qui précèdent la date de la décision prévue à l'article 5, paragraphe (1), respectivement l'article 8, paragraphe (1).

L'aide peut seulement être accordée si le revenu du candidat-locataire est inférieur à 2,5 fois le montant brut du revenu minimum garanti, calculé conformément aux dispositions de la législation portant création d'un droit à un revenu minimum garanti, et si le loyer mensuel à payer par le locataire ne dépasse pas un tiers de son revenu, sans pouvoir dépasser 191 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948.

(2) Le montant de l'aide à accorder ne peut en aucun cas dépasser trois mois de loyer. Le montant maximum de l'aide est limité à 573 euros, valeur au nombre cent de l'indice général des prix à la consommation rattaché à la base 1.1.1948.

Art. 7.- Dépôt conditionné

(1) Le dépôt conditionné devra être alimenté régulièrement par le locataire, par un ordre permanent à conclure par le candidat-locataire au moment de l'ouverture du dépôt, jusqu'à ce que les avoirs bloqués sur le dépôt conditionné sont équivalents au montant de l'aide accordée.

Les avoirs sur le dépôt conditionné sont à bloquer par l'établissement financier pendant la durée du bail et pendant un délai de six mois au maximum après la fin du bail, à moins que le bailleur renonce à la garantie locative avant ce délai. A l'exception du montant des frais bancaires éventuellement dus, des fonds ne peuvent être retirés du dépôt conditionné que suite à une autorisation écrite du ministre pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave.

Pour alimenter le dépôt conditionné du montant de l'aide, le locataire dispose au maximum d'un délai de trois ans à compter du jour de l'ouverture du dépôt conditionné.

Pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, le ministre peut dispenser temporairement le locataire du paiement régulier des mensualités.

(2) Au cas où le bailleur a fait appel à la garantie locative auprès du ministre et que l'aide a été versée, les avoirs sur le dépôt conditionné du locataire sont, suite à une demande de l'Etat, versés à l'Etat par l'établissement financier concerné jusqu'à concurrence du montant de l'aide. Le locataire en est informé.

(3) Au cas où le bailleur fait appel à la garantie locative sous forme de garantie bancaire auprès de l'établissement financier, les avoirs sur le dépôt conditionné du locataire sont utilisés pour le paiement de la garantie locative. Si ces avoirs ont été insuffisants pour le paiement de la garantie locative et si l'établissement financier fait appel à la caution, l'Etat verse à l'établissement financier le solde restant dû en relation avec la garantie bancaire jusqu'à concurrence du montant de l'aide.

Si le locataire dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative, il peut remplacer, en cas d'accord avec l'établissement financier, l'aide par une garantie bancaire non-cautionnée par l'Etat. Dans ce cas, l'obligation d'un dépôt conditionné devient caduque.

Art. 8.- Remboursement et renouvellement de l'aide

(1) Les décisions concernant le remboursement et le renouvellement de l'aide sont prises, sous réserve d'approbation par le ministre, par la commission.

(2) Toute décision de remboursement total ou partiel de l'aide présuppose le paiement préalable du montant total ou partiel de l'aide respectivement au bailleur et à l'établissement financier ainsi que l'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné pour régler le montant de l'aide versée par l'Etat.

En cas d'insuffisance des avoirs sur le dépôt conditionné, le locataire doit restituer le montant de l'aide versée par l'Etat respectivement au bailleur et à l'établissement financier.

(3) Le remboursement en est exigé avec les intérêts légaux calculés à partir du jour où l'aide a été versée au bailleur.

(4) Sur demande du locataire et sur avis de la commission, le ministre peut, pour des raisons de force majeure, de santé ou de situation financière grave, dispenser, partiellement ou en totalité, le locataire du remboursement du montant dû de l'aide, respectivement des intérêts légaux.

Une telle dispense est refusée au locataire dans les cas suivants:

- s'il dispose des fonds nécessaires au financement de la garantie locative;
- en cas de non-respect des dispositions de l'article 4, paragraphes (3) ou (4);

- si une ou plusieurs informations relatives au revenu ou à la composition de la communauté domestique déclarées ou transmises au Service des Aides au Logement sont fausses ou inexactes;
- une ou plusieurs conditions prévues aux articles 3 ou 6 ne sont pas remplies;
- si le candidat-locataire n'a pas alimenté le dépôt conditionné ou si le délai de trois ans prévu à l'article 7 n'a pas été respecté, en l'absence d'une dispense du ministre conformément à l'article 7, paragraphe (1), dernier alinéa.

Si le locataire a bénéficié d'une aide pour laquelle une dispense a été refusée pour une des raisons prévues à l'alinéa précédent, et s'il présente une nouvelle demande en obtention de l'aide, l'aide sera refusée.

(5) Les décisions de remboursement et de renouvellement de l'aide sont transmises au locataire.

(6) Le ministre peut accorder un remboursement échelonné en tenant compte des moyens financiers et de la situation familiale du locataire.

Le non-remboursement de l'aide aux termes fixés par le ministre entraînera de plein droit le rejet de toute nouvelle demande en obtention de l'aide.

Art. 9.- Notre Ministre des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.