



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dossier consolidé

Projet de loi 7641

Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

Date de dépôt : 30-07-2020

Date de l'avis du Conseil d'État : 13-10-2020

Auteur(s) : Monsieur Henri Kox, Ministre du Logement

Liste des documents

| Date | Description | Nom du document | Page |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| | Résumé du dossier | Résumé | <u>3</u> |
| 30-07-2020 | Déposé | 7641/00 | <u>5</u> |
| 21-08-2020 | Avis de la Chambre des Métiers (18.8.2020) | 7641/01 | <u>14</u> |
| 02-10-2020 | Avis de la Chambre de Commerce (30.9.2020) | 7641/03 | <u>17</u> |
| 02-10-2020 | Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises (21.9.2020) | 7641/02 | <u>20</u> |
| 08-10-2020 | Avis de la Chambre des Notaires - Dépêche du Président de la Chambre des Notaires au Ministre du Logement (21.8.2020) | 7641/04 | <u>23</u> |
| 13-10-2020 | Avis du Conseil d'État (13.10.2020) | 7641/05 | <u>26</u> |
| 25-02-2021 | Rapport de commission(s) : Commission du Logement Rapporteur(s) : Madame Semiray Ahmedova | 7641/06 | <u>29</u> |
| 19-06-2023 | Arrêté Grand-Ducal de retrait du rôle des affaires de la Chambre des Députés (7.6.2023) | 7641/07 | <u>36</u> |
| 25-02-2021 | Commission du Logement Procès verbal (06) de la reunion du 25 février 2021 | 06 | <u>39</u> |
| 25-02-2021 | Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes Procès verbal (07) de la reunion du 25 février 2021 | 07 | <u>46</u> |

Résumé

Le projet de loi 7641 entend modifier la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes sur un seul point, à savoir en introduisant une suspension des délais prévus en faveur des pouvoirs disposant d'un droit de préemption pendant le mois d'août.

Les communes, titulaires de ce droit, suite à un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020¹, cité au projet² disposeront pendant la période estivale de plus de temps pour réunir une majorité des membres du conseil communal.

¹ Cour administrative, arrêt du 21 janvier 2020, n° 43240C du rôle.

² Dans un arrêt du 5 janvier 2021 (n° 44939C du rôle), la Cour administrative s'est récemment prononcé sur les questions de compétence du conseil communal et du collège échevinal en la matière. Ces enseignements jurisprudentiels sont à analyser dans le cadre de la réforme de fond mentionnée ci-après.

7641/00

N° 7641

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI

**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

*(Dépôt: le 30.7.2020)***SOMMAIRE:**

| | <i>page</i> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| 1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (29.7.2020)..... | 1 |
| 2) Exposé des motifs | 2 |
| 3) Texte du projet de loi..... | 2 |
| 4) Commentaire des articles | 3 |
| 5) Fiche financière | 3 |
| 6) Texte coordonné..... | 3 |
| 7) Fiche d'évaluation d'impact..... | 6 |

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons:

Article unique.– Notre Ministre du Logement est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

Cabasson, le 29 juillet 2020

Le Ministre du Logement,
Henri KOX

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

Depuis un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020 (numéro 43240C du rôle) relatif au droit de préemption légal ancré dans la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes et une circulaire afférente du 5 mars 2020 de Madame la Ministre de l'Intérieur, des communes font état de difficultés qu'elles rencontrent pour respecter les deux délais légaux d'un mois. Il s'agit, premièrement, du délai pour délivrer un accusé de réception au notaire, et deuxièmement, de celui pour informer le notaire sur leur décision de préempter ou non. Si de façon générale, les communes sont en mesure de remplir les formalités nécessaires à l'exercice du droit de préemption légal dans les délais, des difficultés se présentent néanmoins, pendant la période estivale, où il est souvent difficile de réunir une majorité de membres du conseil communal pour organiser des séances pour délibérer sur le sort à réserver aux compromis ou projets d'actes d'aliénation que le notaire a transmis à la commune.

L'arrêt de la Cour administrative pose le principe que la décision de préempter doit émaner de l'organe compétent de l'organisme préemptant, en ce qui concerne les communes précisément, il s'agit du conseil communal. En effet, celui-ci détient la compétence générale pour les affaires de la commune en vertu de l'article 28 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, de sorte que le conseil est l'autorité communale par excellence. Le collègue des bourgmestre et échevins, en revanche, est investi d'une compétence d'attribution. Dès lors en l'absence de disposition légale expresse portant attribution au collège de la compétence pour les transactions immobilières de la commune, celle-ci appartient au conseil communal. Cela est implicitement confirmé par l'article 106 de la loi communale qui soumet à l'approbation du ministre de l'Intérieur, les délibérations du conseil communal ayant pour objet des acquisitions d'immeubles.

Le présent projet de loi vise à répondre dans l'immédiat à la doléance pratique des communes liée à une contrainte de temps, pendant la période estivale, en suspendant les deux délais légaux d'un mois précités pendant le mois d'août. Il est proposé de limiter la suspension des délais au seul mois d'août, afin de minimiser l'impact de cette mesure sur les transactions immobilières des acteurs privés. La suspension aura pour effet d'arrêter temporairement le délai à courir pendant une certaine période sans effacer le délai déjà couru.

La matière du droit de préemption légal s'avérant être fort complexe, dans la mesure notamment où elle requiert une mise en balance de la protection du droit de propriété et des impératifs de la politique foncière du gouvernement, une réforme plus large du droit de préemption est en cours d'élaboration.

*

TEXTE DE L'PROJET DE LOI

Art. 1^{er}. A la suite de l'article 10 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, il est inséré un nouvel article 10bis, libellé comme suit :

« Art. 10bis. Les délais prévus aux articles 9 et 10 sont suspendus entre le 1^{er} et le 31 août. ».

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}.

Les pouvoirs préemptant, et plus particulièrement les communes, rencontrent des difficultés pour réunir leur organe compétent, en l'occurrence le conseil communal, pendant la période estivale. Afin de ne pas rendre impossible l'exercice du droit de préemption du fait de contraintes pratiques pendant une période bien déterminée de l'année, le délai d'un mois pour la délivrance de l'accusé de réception, ainsi que le délai d'un mois pour l'information du notaire sur la décision du pouvoir préemptant sont suspendus pendant le mois d'août. Dans le souci de minimiser l'impact de cette mesure sur les transactions immobilières des acteurs privés, la suspension des délais est limitée au seul mois d'août.

Article 2.

Néant.

*

FICHE FINANCIERE

Le projet de loi n'entraîne pas de répercussions budgétaires pour l'Etat.

*

TEXTE COORDONNE

TITRE 2

Du droit de préemption

Chapitre 1^{er} – Dispositions générales

Art. 3. Les pouvoirs préemptant et les biens soumis au droit de préemption sont:

- la commune pour les parcelles sises dans les zones de développement au sens de l'article 42 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- la commune pour les parcelles sises dans les zones à restructurer au sens de l'article 55 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- la commune et le Fonds pour le développement du Logement et de l'habitat pour les parcelles sises dans les zones de réserves foncières au sens de l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- la commune et le Fonds pour le développement du Logement et de l'habitat pour les parcelles sises dans les zones d'aménagement différé au sens de l'article 9, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- la commune pour toutes les parcelles non construites situées dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sur le territoire communal,
- la commune et le Fonds pour le développement du Logement et de l'habitat pour toutes les parcelles situées entièrement ou partiellement dans une bande de cent mètres longeant la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et située à l'extérieur de ces zones.

Le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation de logements visés par les dispositions relatives aux aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le droit de préemption peut également être exercé en vue de la réalisation de travaux de voirie et d'équipements publics ainsi que de travaux visant à ériger des équipements collectifs conformément aux articles 23 et 24, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 4. Le droit de préemption s'applique à toute aliénation à titre onéreux, en ce compris tout apport en société, des biens visés à l'article 3.

Est assimilée à l'aliénation d'un bien susvisé toute convention à titre onéreux opérant une mise à disposition et un transfert de propriété différé.

Ne tombent toutefois pas sous le champ d'application du présent titre:

- les aliénations entre conjoints dans les cas d'exception visés par l'article 1595 du Code civil,
- les aliénations entre concubins ou partenaires légaux,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne directe,
- les aliénations entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré inclus,
- les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,
- les biens du domaine privé de l'Etat et des communes,
- les aliénations faites à des pouvoirs préemptant définis à l'article 3,
- les cessions de droits indivis et les opérations de partage,
- les ventes publiques,
- les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d'application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,
- les aliénations faites à et par des promoteurs publics au sens de l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Ne sont en outre pas visées les ventes d'immeubles à construire prévues par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

Art. 5. Les pouvoirs préemptant définis à l'article 3 sont prioritaires sur tout titulaire d'un droit de préemption conventionnel.

En cas de pluralité de pouvoirs préemptant, l'Etat est prioritaire sur la commune qui est elle-même prioritaire sur le Fonds pour le développement du Logement et de l'habitat.

Art. 6. La réalisation d'une aliénation en violation des dispositions du présent Titre ouvre droit à une action en nullité au pouvoir préemptant lésé afin d'être déclaré judiciairement propriétaire en lieu et place de l'acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l'acte annulé.

Cette action se prescrit par deux ans à partir de la date d'enregistrement de l'acte d'aliénation du bien concerné.

Chapitre 2 – Aliénation de gré à gré

Art. 7. Toute convention portant sur une aliénation visée à l'article 4 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption visé à l'article 3.

Art. 8. Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'ensemble des pouvoirs préemptant définis à l'article 3, au plus tard deux mois avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation, à moins que les pouvoirs préemptant n'aient renoncé à l'exercice de leur droit de préemption.

A défaut, le notaire est passible d'une des peines disciplinaires prévues par l'article 87 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat.

Le notaire veillera à communiquer aux pouvoirs préemptant au moins les informations suivantes:

- 1° l'identité et le domicile du propriétaire;
- 2° un extrait cadastral récent relatif au bien aliéné, reprenant sa désignation cadastrale et sa superficie;
- 3° les droits réels et les droits personnels qui y sont attachés;
- 4° la mention détaillée sinon une copie des éventuelles autorisations de construire et/ou des plans d'aménagement particuliers couvrant le bien aliéné, ainsi que le classement de celui-ci dans le plan d'aménagement général de la commune concernée sur base d'un certificat délivré par cette dernière;
- 5° l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée;
- 6° à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur.

Art. 9. Dans le mois de la notification effectuée en application de l'article 8, les pouvoirs préemptant délivrent un avis de réception du dossier de notification au notaire et lui précisent que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, le pouvoir préemptant est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

Art. 10. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, les pouvoirs préemptant informent le notaire de leur décision d'exercer leur droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle tel que visée à l'article 8, point 6°.

Le silence du pouvoir préemptant dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

Art. 10bis. Les délais prévus aux articles 9 et 10 sont suspendus entre le 1er et le 31 août.

Art. 11. Dans les trois mois de l'exercice du droit de préemption conformément à l'article 10, l'acte authentique devra être dressé par le notaire en charge.

Dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, le pouvoir préemptant concerné est en droit de demander judiciairement, l'exécution forcée de l'opération d'aliénation ou la condamnation du propriétaire cédant au paiement de dommages et intérêts.

Art. 12. Si la convention visée à l'article 7, ayant donné lieu à renonciation, de la part du pouvoir préemptant, à l'exercice de son droit de préemption, doit être actée devant le notaire, entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet du dossier de notification transmis par le notaire au pouvoir préemptant, la nouvelle convention donne lieu à une nouvelle procédure de notification.

Les dispositions de l'article 6 sont applicables en cas d'acte authentique dressé en violation des dispositions du présent article.

*

FICHE D'ÉVALUATION D'IMPACT

Coordonnées du projet

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Intitulé du projet : | Avant-projet de loi portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes. |
| Ministère initiateur : | Ministère du Logement |
| Auteur(s) : | Andrée Gindt |
| Téléphone : | 247-84813 |
| Courriel : | andree.gindt@ml.etat.lu |
| Objectif(s) du projet : | Suspension de délais du droit de préemption au mois d'août |
| Autre(s) Ministère(s)/Organisme(s)/Commune(s) impliqué(e)(s) : | Ministère de l'Intérieur |
| Date : | 15/07/2020 |

Mieux légiférer

1. Partie(s) prenante(s) (organismes divers, citoyens, ...) consultée(s) : Oui Non
 Si oui, laquelle/lesquelles :
 Département de l'Aménagement du Territoire
 Syvicol
 Ville de Luxembourg
 Remarques/Observations :

2. Destinataires du projet :

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| – Entreprises/Professions libérales : | Oui <input type="checkbox"/> | Non <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Citoyens : | Oui <input type="checkbox"/> | Non <input checked="" type="checkbox"/> |
| – Administrations : | Oui <input checked="" type="checkbox"/> | Non <input type="checkbox"/> |

3. Le principe « Think small first » est-il respecté ? Oui Non N.a.¹
 (c.-à-d. des exemptions ou dérogations sont-elles prévues suivant la taille de l'entreprise et/ou son secteur d'activité ?)
 Remarques/Observations :

4. Le projet est-il lisible et compréhensible pour le destinataire ? Oui Non
 Existe-t-il un texte coordonné ou un guide pratique, mis à jour et publié d'une façon régulière ? Oui Non
 Remarques/Observations :

5. Le projet a-t-il saisi l'opportunité pour supprimer ou simplifier des régimes d'autorisation et de déclaration existants, ou pour améliorer la qualité des procédures ? Oui Non
 Remarques/Observations :

¹ N.a. : non applicable.

6. Le projet contient-il une charge administrative² pour le(s) destinataire(s) ? (un coût imposé pour satisfaire à une obligation d'information émanant du projet ?) Oui Non
- Si oui, quel est le coût administratif³ approximatif total ? (nombre de destinataires x coût administratif par destinataire)
7. a) Le projet prend-il recours à un échange de données inter-administratif (national ou international) plutôt que de demander l'information au destinataire ? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
- b) Le projet en question contient-il des dispositions spécifiques concernant la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel⁴ ? Oui Non N.a.
- Si oui, de quelle(s) donnée(s) et/ou administration(s) s'agit-il ?
8. Le projet prévoit-il :
- une autorisation tacite en cas de non réponse de l'administration ? Oui Non N.a.
 - des délais de réponse à respecter par l'administration ? Oui Non N.a.
 - le principe que l'administration ne pourra demander des informations supplémentaires qu'une seule fois ? Oui Non N.a.
9. Y a-t-il une possibilité de regroupement de formalités et/ou de procédures (p.ex. prévues le cas échéant par un autre texte) ? Oui Non N.a.
- Si oui, laquelle :
10. En cas de transposition de directives communautaires, le principe « la directive, rien que la directive » est-il respecté ? Oui Non N.a.
- Sinon, pourquoi ?
11. Le projet contribue-t-il en général à une :
- a) simplification administrative, et/ou à une Oui Non
 - b) amélioration de la qualité réglementaire ? Oui Non
- Remarques/Observations :
12. Des heures d'ouverture de guichet, favorables et adaptées aux besoins du/des destinataire(s), seront-elles introduites ? Oui Non N.a.
13. Y a-t-il une nécessité d'adapter un système informatique auprès de l'Etat (e-Government ou application back-office) ? Oui Non
- Si oui, quel est le délai pour disposer du nouveau système ?
14. Y a-t-il un besoin en formation du personnel de l'administration concernée ? Oui Non N.a.
- Si oui, lequel ?
- Remarques/Observations :

2 Il s'agit d'obligations et de formalités administratives imposées aux entreprises et aux citoyens, liées à l'exécution, l'application ou la mise en oeuvre d'une loi, d'un règlement grand-ducal, d'une application administrative, d'un règlement ministériel, d'une circulaire, d'une directive, d'un règlement UE ou d'un accord international prévoyant un droit, une interdiction ou une obligation.

3 Coût auquel un destinataire est confronté lorsqu'il répond à une obligation d'information inscrite dans une loi ou un texte d'application de celle-ci (exemple: taxe, coût de salaire, perte de temps ou de congé, coût de déplacement physique, achat de matériel, etc.).

4 Loi modifiée du 2 août 2002 relative à la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel (www.cnpd.lu)

Egalité des chances

15. Le projet est-il :
- principalement centré sur l'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - positif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - Si oui, expliquez de quelle manière :
 - neutre en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - Si oui, expliquez pourquoi :
 - négatif en matière d'égalité des femmes et des hommes ? Oui Non
 - Si oui, expliquez de quelle manière :
16. Y a-t-il un impact financier différent sur les femmes et les hommes ? Oui Non N.a.
- Si oui, expliquez de quelle manière :

Directive « services »

17. Le projet introduit-il une exigence relative à la liberté d'établissement soumise à évaluation⁵ ? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire A, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html
18. Le projet introduit-il une exigence relative à la libre prestation de services transfrontaliers⁶ ? Oui Non N.a.
- Si oui, veuillez annexer le formulaire B, disponible au site Internet du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur : www.eco.public.lu/attributions/dg2/d_consommation/d_march_int_rieur/Services/index.html

⁵ Article 15, paragraphe 2 de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

⁶ Article 16, paragraphe 1, troisième alinéa et paragraphe 3, première phrase de la directive « services » (cf. Note explicative, p. 10-11)

7641/01

N° 7641¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

(18.8.2020)

Par sa lettre du 24 juillet 2020, Monsieur le Ministre du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

Les auteurs du projet de loi indiquent que les pouvoirs bénéficiant d'un droit de préemption, et plus particulièrement les communes, rencontrent des difficultés pour réunir leur organe compétent, en l'occurrence le conseil communal, pendant la période estivale. Afin de ne pas rendre impraticable l'exercice du droit de préemption du fait de contraintes pratiques pendant cette période bien déterminée de l'année, le délai d'un mois pour la délivrance de l'accusé de réception, ainsi que le délai d'un mois pour l'information du notaire sur la décision du pouvoir préemptant seraient à suspendre pendant le mois d'août. Dans le souci de minimiser l'impact de cette mesure sur les transactions immobilières des acteurs privés, la suspension des délais serait limitée au seul mois d'août.

La Chambre des Métiers ne peut pas approuver la mesure sous projet qui semble replonger le Luxembourg dans l'époque des diligences postales et des délais de distance, alors que le droit de préemption introduit par la loi de 2008 allonge d'ores et déjà – et dans la majorité des cas inutilement – les délais pour les porteurs de projets immobiliers.

*

Compte tenu des remarques qui précèdent, la Chambre des Métiers demande le retrait du projet de loi sous rubrique.

Luxembourg, le 18 août 2020

*Pour la Chambre des Métiers**Le Directeur Général,*
Tom WIRION*Le Président,*
Tom OBERWEIS

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7641/03

N° 7641³**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(30.9.2020)

Le projet de loi sous avis a pour objet de modifier certaines dispositions relatives au droit de préemption figurant dans la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes (ci-après « la Loi modifiée du 22 octobre 2008 »).

L'article 9 de la Loi modifiée du 22 octobre 2008 prévoit ainsi que dans le mois de la notification de la copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation effectuée par le notaire à l'ensemble des pouvoirs préemptant, ceux-ci disposent d'un délai d'un mois pour délivrer un avis de réception au notaire. A défaut d'un tel avis de réception dans le délai imparti, le pouvoir préemptant concerné est considéré comme ayant renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

De même, l'article 10 de la Loi modifiée du 22 octobre 2008 impose aux pouvoirs préemptant, dans le mois de la confirmation de la réception du dossier, d'informer le notaire de leur décision d'exercer leur droit de préemption. Le silence du pouvoir préemptant dans le délai d'un mois susmentionné vaut également renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Aux termes de l'exposé des motifs, le respect de ces deux délais consécutifs d'un mois imposés aux pouvoirs préemptant pour se manifester auprès du notaire en charge de la vente, poserait certaines difficultés pour les pouvoirs préemptant en période estivale et plus particulièrement pour les communes pour lesquelles il serait difficile de réunir une majorité de membres du conseil communal afin de délibérer valablement sur l'exercice ou non du droit de préemption.

Le projet de loi sous avis propose ainsi d'introduire un nouvel article *10bis* au sein de la Loi modifiée du 22 octobre 2008 prévoyant la suspension des deux délais d'un mois prévus aux articles 9 et 10 précités entre le 1^{er} et le 31 août de chaque année.

Si la Chambre de Commerce peut comprendre les difficultés pratiques rencontrées par certains pouvoirs préemptant à la base de cette nouvelle disposition, elle rappelle cependant l'importance à ses yeux de la diminution et de la simplification des contraintes administratives.

Elle rappelle également que la difficile période actuelle a néanmoins permis une digitalisation accélérée des entreprises et des administrations ainsi que le développement et l'adoption d'outils de communications et de réunions à distance modernes et efficaces permettant de remédier en partie aux inconvénients relevés par les pouvoirs préemptant.

Considérant qu'il s'avère primordial d'éviter que des projets privés ne soient indûment retardés pour des raisons purement administratives, la Chambre de Commerce ne peut par conséquent pas approuver le présent projet de loi.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut pas approuver le projet de loi sous avis.

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7641/02

N° 7641²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

**AVIS DU SYNDICAT DES VILLES ET COMMUNES
LUXEMBOURGEOISES**

(21.9.2020)

Le SYVICOL remercie Monsieur le Ministre du Logement de lui avoir soumis pour avis le projet de loi n°7641 portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes. Il a été associé à un stade précoce de ce dossier à partir du moment où des communes ont fait état de difficultés pour respecter, dans le cadre de l'exercice de leur droit de préemption, les deux délais légaux d'un mois.

Ces difficultés pratiques sont particulièrement saillantes pendant la période estivale, au cours de laquelle il est quasi impossible de réunir le conseil communal.

Le projet de loi a donc pour objet de répondre, partiellement, à une demande des communes et le SYVICOL l'avise favorablement. Il tient cependant à préciser qu'une réforme plus fondamentale du droit de préemption est attendue avec impatience par ses membres. Celle-ci est d'autant plus nécessaire et urgente que les récents développements jurisprudentiels relatifs à l'exercice du droit de préemption par les communes sont de nature à empêcher la réalisation de celui-ci.

Le SYVICOL espère dès lors que les travaux menés sous l'égide du Ministère du Logement par le groupe de travail auquel il est associé pourront aboutir à un projet de loi dans un délai raisonnable.

Adopté par le comité du SYVICOL, le 21 septembre 2020

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7641/04

N° 7641⁴**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES
AU MINISTRE DU LOGEMENT**

(21.8.2020)

Monsieur le Ministre,

La Chambre des Notaires a pris connaissance et examiné avec craintes le projet de loi n°7641 portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

Le projet sous objet prévoit, dans un article 10bis la suspension entre le 1er août et le 31 août des délais fixés aux articles 9 et 10 de ladite loi.

Ces délais sont les suivants :

Art. 9. Dans le mois de la notification effectuée en application de l'article 8, les pouvoirs préemptant délivrent un avis de réception du dossier de notification au notaire et lui précisent que le dossier est complet.

A défaut de délivrer un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai imparti, le pouvoir préemptant est considéré renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

Art. 10. Dans le mois suivant la confirmation de la réception du dossier, les pouvoirs préemptant informent le notaire de leur décision d'exercer leur droit de préemption aux prix et conditions mentionnés dans le dossier de notification, sinon à la valeur conventionnelle tel que visée à l'article 8, point 6°.

Le silence du pouvoir préemptant dans le délai susmentionné vaut renonciation à l'exercice de son droit de préemption.

Précision est faite dans l'exposé des motifs que cette suspension aura pour effet d'arrêter temporairement le délai à courir pendant une certaine période sans effacer le délai déjà couru et que le projet de loi vise à répondre dans l'immédiat à la doléance pratique des communes.

Dans le commentaire de l'article en question il est précisé que les pouvoirs préemptant, et plus particulièrement les communes, rencontrent des difficultés pour réunir leur organe compétent, en l'occurrence le conseil communal, pendant la période estivale. Afin de ne pas rendre impossible l'exercice du droit de préemption du fait de contraintes pratiques pendant une période bien déterminée de l'année, le délai d'un mois pour la délivrance de l'accusé de réception, ainsi que le délai d'un mois pour l'information du notaire sur la décision du pouvoir préemptant sont suspendus pendant le mois d'août. Dans le souci de minimiser l'impact de cette mesure sur les transactions immobilières des acteurs privés, la suspension des délais est limitée au seul mois d'août.

La Chambre des Notaires n'accueille pas favorablement cette modification législative dont la finalité n'est, à ses yeux, pas justifiée.

Cette disposition va à l'encontre de la politique du gouvernement de rendre le logement plus accessible en termes de simplicité et de coût.

Elle empêche les notaires d'exercer leur fonction et de permettre aux clients de régulariser les ventes dans les délais fixés pendant cette suspension.

Elle augmente encore les délais de préparation des actes et oblige les vendeurs à payer des intérêts sur prêt et mensualités pendant un mois supplémentaire au minimum.

Cette suspension des délais et le report subséquent des signatures des actes notariés peut avoir des conséquences fiscales désastreuses pour certains vendeurs notamment lorsque par application de cette disposition les délais fiscaux en matière de revente ne peuvent plus être respectés.

Les acquéreurs risquent de perdre le taux d'emprunt accordé par leur banque, valable pendant un certain délai uniquement et risquent de se trouver face à de grandes difficultés s'ils ont résilié leur bail ou vendu leur bien immobilier et doivent libérer les lieux.

Plus encore, la suspension des transactions immobilières ne sera sans doute pas limitée à 31 jours mais à un délai plus long et incertain.

Il est important de rappeler qu'il n'y a pas de délai d'émission prévu pour le certificat que la commune doit fournir au notaire afin de lui indiquer si le bien immobilier en question est soumis au droit de préemption.

Ce certificat est un préalable avant la notification à la commune du compromis de vente ou du projet de l'acte d'aliénation.

La Chambre des notaires s'interroge également quant au traitement des retards accumulés pendant cette période. Aux dossiers de notifications suspendus s'ajouteront les nouveaux dossiers réceptionnés au cours de cette période entraînant sans aucun doute une accumulation des retards.

Plus encore la Chambre craint que les dossiers de notifications pour lesquels le terme devait arriver en août soient mis, d'office, en attente.

Là où la Chambre des Notaires craint le plus de difficulté est lorsque l'expiration du délai emporte renonciation tacite au droit de préemption.

Lorsqu'un tel délai doit expirer le 2 août mais que le terme est suspendu jusqu'au 31 août, le terme arrivera à échéance le 2 septembre. En cas de non délivrance à cette date d'un avis de réception du dossier de notification ou en cas de silence quant à la décision d'exercer le droit de préemption, la commune est considérée comme avoir renoncé au droit de préemption.

Est-ce bien là le but recherché par la modification législative proposée ?

Cette loi semble ne pas être dans l'intérêt des contribuables mais uniquement dans l'intérêt des communes.

La Chambre des Notaires suggère, afin de garantir la sécurité juridique, de prévoir de préférence une disposition permettant aux communes de délibérer à distance, comme cela est le cas dans le cadre de la loi du 20 juin 2020 portant prorogation des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales.

Une adaptation des possibilités offertes par cette loi aux communes permettrait de maintenir les délais légaux sans emporter de conséquences préjudiciables aux citoyens, notaires et aux communes elles-mêmes.

Je me tiens à votre disposition pour toute question qui se poserait encore.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, en l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Pour la Chambre des Notaires

Le Président,
Me Martine SCHAEFFER

7641/05

N° 7641⁵

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

(13.10.2020)

Par dépêche du 4 août 2020, le Premier ministre, ministre d'État, a saisi le Conseil d'État du projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact, d'une fiche financière ainsi que du texte coordonné du titre 2 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, que le projet de loi entend modifier. Le Conseil d'État s'interroge toutefois sur les raisons qui ont amené les auteurs du projet à faire ressortir dans ce texte coordonné certains termes comme étant appelés à être modifiés par le projet sous avis, sans pourtant qu'ils soient visés par ce dernier. Dans ce contexte, le Conseil d'État attire l'attention des auteurs sur le fait que les modifications à relever dans le texte coordonné sont celles qui figurent dans le projet de loi sous revue et non pas celles qui découlent d'autres textes législatifs. Il rappelle la circulaire du ministre aux Relations avec le Parlement du 28 janvier 2016 aux termes de laquelle le Conseil d'État entend se voir transmettre à l'avenir « des textes coordonnés dans lesquels les modifications seront indiquées en caractères gras et les passages de texte en vigueur à modifier ou à supprimer resteront visibles tout en étant barrés ».¹

Les avis de la Chambre des métiers, du Syndicat des villes et communes luxembourgeoises, de la Chambre de commerce et de la Chambre des notaires ont été communiqués au Conseil d'État par dépêches respectivement des 20 août, 30 septembre, 2 et 7 octobre 2020.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi sous rubrique entend modifier la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes sur un seul point, à savoir en introduisant, au travers d'un article *10bis*, une suspension des délais prévus en faveur des pouvoirs disposant d'un droit de préemption et relatifs à l'éventuel exercice de ce droit dans le cadre d'une aliénation de gré à gré d'une parcelle susceptible de tomber sous l'application de la loi.

Selon les auteurs du projet sous avis, celui-ci a ainsi uniquement pour objectif de répondre à une doléance pratique émanant des communes, titulaires de ce droit, et qui serait la conséquence d'un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020², cité au projet.

Or, selon les auteurs du projet sous avis, l'application pratique des principes de cet arrêt se heurterait à une contrainte de temps au niveau communal, et ce plus particulièrement pendant la période estivale en ce sens que les communes rencontreraient, pendant ladite période, des problèmes pour réunir une

1 Circulaire TP – 109/sp du 28 janvier 2016 du ministre aux Relations avec le Parlement : « 2. Forme de transmission au Conseil d'État de textes coordonnés de lois ou de règlements grand-ducaux modificatifs », p. 2.

2 Cour administrative, arrêt du 21 janvier 2020, n° 43240C du rôle.

majorité des membres du conseil communal, seul organe compétent pour délibérer de cette matière, en vue de s'organiser en temps utile – aux fins de mettre la commune en mesure d'exercer endéans les délais impartis par la loi son droit de préemption –, les séances requises pour délibérer sur le sort à réserver aux compromis ou projets d'acte d'aliénation transmis à la commune par un notaire instrumentaire.

Pour pallier cette difficulté, et dans l'attente d'une réforme de fond du droit de préemption, la loi précitée du 22 octobre 2008 serait à compléter par l'insertion d'un nouvel article *10bis*.

*

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 1^{er} se propose de compléter la loi précitée du 22 octobre 2008 par un article *10bis* prévoyant une suspension des délais prévus aux articles 9 et 10 de la même loi entre le 1^{er} et le 31 août de chaque année. Le Conseil d'État note que, si la motivation de la modification proposée ne se base que sur les besoins allégués des seules administrations communales, elle n'en profitera pas moins également à l'autre pouvoir préemptant, qui est le Fonds du logement.

L'article sous revue n'appelle pas d'autre observation de la part du Conseil d'État.

Article 2

En ce qui concerne l'article sous examen, le Conseil d'État ne voit pas l'utilité de déroger aux règles de droit commun en matière de publication prévues à l'article 4 de la loi du 23 décembre 2016 concernant le Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg étant donné que la disposition que les auteurs du projet de loi entendent introduire dans la loi précitée du 22 octobre 2008 ne s'appliquera pas avant le 1^{er} août de l'année 2021. Partant, l'article 2 est à supprimer.

*

OBSERVATIONS D'ORDRE LEGISTIQUE

Intitulé

L'intitulé n'est pas à faire suivre d'un point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrase.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 21 votants, le 13 octobre 2020.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

La Présidente,
Agy DURDU

7641/06

N° 7641⁶**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(25 février 2021)

La Commission se compose de: Mme Semiray Ahmedova, Présidente-Rapportrice; M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner, M. Serge Wilmes, Membres

*

I. ANTECEDENTS

Le projet de loi sous rubrique fut déposé le 30 juillet 2020.

L'avis de la Chambre des Métiers sur le projet de loi a été émis le 18 août 2020.

La Chambre des Notaires a rendu son avis sur le projet de loi le 21 août 2020.

L'avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises sur le projet de loi date du 21 septembre 2020.

L'avis de la Chambre de Commerce sur le projet de loi a été émis le 30 septembre 2020.

L'avis du Conseil d'Etat est parvenu à la Chambre des Députés le 13 octobre 2020.

*

II. TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi fut présenté à la Commission du Logement le 25 février 2021.

Mme la Présidente Semiray Ahmedova a été désignée rapportrice du projet de loi au cours de la même réunion.

Le projet de rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la Commission le 22 février 2021. Madame la Présidente-Rapportrice l'a présenté le 25 février 2021.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 25 février 2021.

*

III. OBJETS DU PROJET DE LOI

Le projet de loi sous rubrique entend modifier la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes sur un seul point, à savoir en introduisant, au travers d'un article 10*bis*, une suspension des délais prévus en faveur des pouvoirs disposant d'un droit de préemption pendant le mois d'août.

Selon les auteurs du projet sous avis, celui-ci a ainsi pour unique objectif de répondre à une doléance pratique émanant des communes, titulaires de ce droit, et qui serait la conséquence d'un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020¹, cité au projet.²

Or, selon les auteurs du projet sous avis, l'application pratique des principes de cet arrêt se heurterait à une contrainte de temps au niveau communal, et ce plus particulièrement pendant la période estivale en ce sens que les communes rencontreraient, pendant ladite période, des problèmes pour réunir une majorité des membres du conseil communal.

Pour pallier cette difficulté, et dans l'attente d'une réforme de fond du droit de préemption, la loi précitée du 22 octobre 2008 serait à compléter par l'insertion d'un nouvel article 10*bis* portant suspension des délais en cause pendant le mois d'août.

*

IV. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Les observations du Conseil d'Etat sont essentiellement de nature légistique.

*

V. AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

a) Avis de la Chambre des Métiers (17 août 2020)

Dans son avis du 17 août 2020 la Chambre des Métiers demande le retrait du projet de loi puisque celui-ci replongerait le Luxembourg dans « l'époque des diligences postales » en allongeant encore davantage les délais pour les porteurs de projets immobiliers.

b) Avis de la Chambre des Notaires (21 août 2020)

La Chambre des Notaires considère que le projet de loi n'est pas justifié et va à l'encontre de la politique du gouvernement de rendre le logement plus accessible en termes de simplicité et de coût.

c) Avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises (21 septembre 2020)

Dans son avis du 21 septembre 2020, le Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises accueille favorablement le projet de loi qui répond à une demande des communes. Il tient cependant à souligner qu'une réforme plus fondamentale du droit de préemption s'impose.

d) Avis de la Chambre de Commerce (30 septembre 2020)

La Chambre de Commerce ne peut pas approuver le projet de loi car elle l'estime contraire au principe de la simplification administrative.

*

¹ Cour administrative, arrêt du 21 janvier 2020, n° 43240C du rôle.

² Dans un arrêt du 5 janvier 2021 (n° 44939C du rôle), la Cour administrative s'est récemment prononcée sur les questions de compétence du conseil communal et du collège échevinal en la matière. Ces enseignements jurisprudentiels sont à analyser dans le cadre de la réforme de fond mentionnée ci-après.

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Examen des articles

Intitulé

L'intitulé n'est pas à faire suivre d'un point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrase.

Article 1^{er}

L'article 1^{er} se propose de compléter la loi précitée du 22 octobre 2008 par un article 10*bis* prévoyant une suspension des délais prévus aux articles 9 et 10 de la même loi entre le 1^{er} et le 31 août de chaque année. Le Conseil d'État note que, si la motivation de la modification proposée ne se base que sur les besoins allégués des seules administrations communales, elle n'en profitera pas moins également à l'autre pouvoir préemptant, qui est le Fonds du Logement.

L'article sous revue n'appelle pas d'autre observation de la part du Conseil d'État.

Article 2

En ce qui concerne l'article sous examen, le Conseil d'État ne voit pas l'utilité de déroger aux règles de droit commun en matière de publication prévues à l'article 4 de la loi du 23 décembre 2016 concernant le Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg étant donné que la disposition que les auteurs du projet de loi entendent introduire dans la loi précitée du 22 octobre 2008 ne s'appliquera pas avant le 1^{er} août de l'année 2021. Partant, l'article 2 est à supprimer.

La Commission du Logement décide de maintenir l'article 2.

Observation d'ordre légistique

Intitulé

L'intitulé n'est pas à faire suivre d'un point final, étant donné que les intitulés ne forment pas de phrase.

*

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement recommande à la Chambre des Députés de voter le projet de loi dans la teneur qui suit:

*

« PROJET DE LOI »

portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

Art. 1^{er}. A la suite de l'article 10 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, il est inséré un nouvel article 10*bis*, libellé comme suit :

« Art. 10*bis*. Les délais prévus aux articles 9 et 10 sont suspendus entre le 1^{er} et le 31 août. ».

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le jour de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg. »

Luxembourg, le 25 février 2021

La Présidente-Rapporteuse,
Semiray AHMEDOVA

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

7641/07

N° 7641⁷

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

PROJET DE LOI

**portant modification de la loi modifiée du 22 octobre
2008 portant promotion de l'habitat et création d'un
pacte logement avec les communes**

* * *

**ARRETE GRAND-DUCAL DE RETRAIT AU ROLE
DES AFFAIRES DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(7.6.2023)

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Article unique.– Notre Ministre du Logement est autorisé à retirer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi n°7641 portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes.

Palais de Luxembourg, le 7 juin 2023

Le Ministre du Logement,

Henri KOX

HENRI

Impression: CTIE – Division Imprimés et Fournitures de bureau

06



Commission du Logement

Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

Procès-verbal de la réunion du 25 février 2021

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 7641 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes
 - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
 - Présentation du projet de loi
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport

Uniquement pour la Commission du Logement :

2. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 12 novembre 2020 et du 14 janvier 2021
3. 7639 Projet de loi modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement
 - Rapporteur : Madame Semiray Ahmedova
 - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat
 - Présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport
4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, Mme Nancy Arendt épouse Kemp remplaçant M. Serge Wilmes, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen,

M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement

M. Marc Goergen, observateur délégué

Mme Nancy Arendt épouse Kemp, Mme Simone Asselborn-Bintz, M. François Benoy, M. Dan Biancalana, Mme Françoise Hetto-Gaasch remplaçant M. Emile Eicher, M. Marc Goergen, M. Claude Haagen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Aly Kaes, M. Claude Lamberty, M. Laurent Mosar remplaçant M. Georges Mischo, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

M. Henri Kox, Ministre du Logement
Mme Taina Bofferding, Ministre de l'Intérieur

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Laurent Knauf, Mme Marny Schmitz, du Ministère de l'Intérieur
M. Nico Fehlen, assistant parlementaire Déi Gréng

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Jeff Engelen, Mme Lydie Polfer, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

M. Marc Baum, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission du Logement

*

1. 7641 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice

Mme la Présidente de la Commission du Logement est désignée rapportrice du projet de loi sous rubrique.

- Présentation du projet de loi

Mme la Présidente-Rapportrice présente brièvement le projet de loi.

Le projet de loi 7641 entend modifier la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes sur un seul point, à savoir en

introduisant une suspension des délais prévus en faveur des pouvoirs disposant d'un droit de préemption pendant le mois d'août.

M. le Ministre du Logement ajoute que les communes, titulaires de ce droit de préemption, suite à un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020¹, cité au projet² disposeront pendant la période estivale de plus de temps pour réunir une majorité des membres du conseil communal.

Les ministères du Logement et de l'Intérieur discutent sur une réforme de la législation sur le droit de préemption en tenant compte de l'arrêt de la Cour.

Mme la Ministre de l'Intérieur explique que le Ministère de l'Intérieur a émis une circulaire à l'adresse des communes pour les informer sur la décision de la Cour. Le conseil échevinal peut se prononcer sur le droit de préemption, mais la décision finale incombe au conseil communal.

- Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat émet une remarque d'ordre légistique.

- Discussion

M. David Wagner (déi Lénk) salue le texte, en attendant une nouvelle réglementation du droit de préemption. L'orateur s'exprime en faveur d'une rallonge du délai qui pourrait, selon lui, s'étendre également au mois de septembre. M. le Ministre du Logement explique qu'il faut veiller à respecter les droits des citoyen-ne-s et administré-e-s et ne pas étendre de manière exagérée le délai au cours duquel la décision doit être prise.

Mme la Ministre de l'Intérieur rappelle la procédure : un notaire transmet l'information relative à la vente prévue d'un terrain à la commune concernée au moins deux mois en avance. La commune dispose alors d'un mois pour répondre par le biais d'un avis de réception tout en vérifiant si le dossier est complet. Suite à l'envoi de cet avis, la commune dispose d'un mois supplémentaire pour décider si elle veut faire valoir le droit de préemption. La commune dispose donc en fin de compte de trois mois pour se décider.

Mme la Ministre ajoute que de nombreux conseils communaux se réunissent déjà au mois de septembre de chaque année.

M. Laurent Mosar (CSV) ajoute que c'est par exemple le cas pour la commune de Luxembourg-Ville. L'orateur considère que le projet de loi est superfétatoire. Il rappelle que l'allongement du délai était devenu nécessaire suite à deux affaires portées au tribunal. A l'époque, le conseil échevinal était en passe de perdre sa compétence en matière de droit de préemption. Ce droit risquait passer au seul conseil communal. Suite à l'arrêt de la Cour

¹ Cour administrative, arrêt du 21 janvier 2020, n° 43240C du rôle.

² Dans un arrêt du 5 janvier 2021 (n° 44939C du rôle), la Cour administrative s'est récemment prononcée sur les questions de compétence du conseil communal et du collège échevinal en la matière. Ces enseignements jurisprudentiels sont à analyser dans le cadre de la réforme de fond mentionnée ci-après.

administrative, la situation a changé de nouveau, rendant de ce fait superflue une intervention du législateur.

M. le Ministre du Logement propose que la commission du Logement adopte le projet de rapport, tout en promettant que la nécessité de soumettre le projet au vote de la Chambre soit étudiée de plus près au vu de la jurisprudence de la Cour administrative du 5 janvier 2021. Mme la Ministre de l'Intérieur suggère de discuter sur la nécessité du vote de la loi suite à la jurisprudence de la Cour administrative également au sein du groupe de travail élaborant la réforme du droit de préemption. M. Mosar se montre d'accord avec cette approche.

M. Mosar est d'avis qu'il s'agit présentement d'une jurisprudence que toutes les communes doivent respecter. La question qu'il s'agit d'examiner est celle de savoir si toutes les situations sont dorénavant claires ou si certains points restent à étudier et à clarifier. L'orateur rend attentif au fait qu'une commune n'est pas en droit de verser un acompte (prévu dans le compromis de vente) et ne peut donc pas remplir une condition essentielle de la vente.

M. le Ministre pense qu'une avance peut être payée sous condition que la dépense soit ultérieurement homologuée par le conseil communal et approuvée par le Ministère de l'Intérieur. (Vérification faite après la réunion, cette affirmation s'avère erronée alors que les procédures de paiement ne permettent de procéder de la sorte.)

M. Gilles Roth (CSV) estime qu'une question qui mérite d'être clarifiée est celle des équipements collectifs. Que faut-il exactement entendre par « équipements collectifs » qui peuvent bénéficier d'une aide étatique ?

M. Claude Haagen (LSAP) a une question concernant les communes. La Cour administrative a en fait pris une décision contraire à la décision du tribunal administratif. A quelle décision devront se tenir les communes ? M. Mosar répond que seul un arrêt définitif peut avoir des conséquences. Toutes les parties impliquées doivent donc se tenir à l'arrêt de la Cour et non à la décision du tribunal administratif.

M. le Ministre du Logement explique que le Gouvernement a souhaité anticiper et soumettre au vote de la Chambre des députés le projet de loi sous rubrique, mais qu'il y a lieu de reconsidérer le projet à la lumière de la jurisprudence de la Cour administrative du 5 janvier 2021 et d'apprécier si la modification de la loi Pacte logement est toujours pertinente.

Etant donné que le droit de préemption constitue un sujet important pour la main publique, que ce soit l'Etat ou les communes, il est important de créer une situation légale sans ambiguïté dans le respect des droits des citoyen-ne-s.

Mme la Ministre de l'Intérieur rappelle qu'il lui importait de donner des explications aux communes.

En ce qui concerne la terminologie des « équipements collectifs », Mme la Ministre renvoie à la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il s'agira de clarifier si une commune devra, dès l'expression du droit de préemption, préciser quel type d'équipement ou de bâtiment elle a l'intention de construire sur le terrain.

En ce qui concerne le versement d'un acompte, le Ministère de l'Intérieur est en train d'étudier des pistes qui permettraient plus aisément aux communes de faire valoir leur droit de préemption.

M. Aly Kaes (CSV) donne à considérer que les communes urbaines ont d'autres besoins en équipements collectifs que des communes rurales. Pour celles-ci, il est souvent plus utile d'agrandir ou de rénover au lieu de construire du neuf. L'orateur demande que des clarifications soient apportées afin d'aider les communes à y voir plus clair. Mme la Ministre de l'Intérieur admet que c'est dans le contexte d'un PAP que sont analysées les questions concernant les équipements collectifs. Elle ne voit pas de nécessité urgente pour modifier la loi.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

La Commission du Logement adopte le projet de rapport tel qu'il a été transmis aux membres de la commission. M. Mosar souligne que le groupe CSV se prononce en faveur du rapport sous la réserve que le Gouvernement reconsidère la nécessité de voter le projet.

Uniquement pour la Commission du Logement :

2. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 12 novembre 2020 et du 14 janvier 2021

Les projets de procès-verbal sont approuvés par la Commission du Logement.

3. 7639 Projet de loi modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat

Dans son avis du 23 février 2021, le Conseil d'Etat se montre d'accord avec les propositions d'amendements parlementaires du 14 janvier 2021.

- Discussion

M. Marc Lies (CSV) salue les efforts du Gouvernement de simplifier les procédures administratives. Même si l'idée dépasse le cadre du projet de loi sous rubrique, il suggère que soient élargies les structures existantes en matière d'aide au logement par exemple par un conseiller ou une conseillère au logement ou une agence sociale du logement abordable.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

Suite à une brève présentation du projet de rapport, les membres de la Commission du Logement l'adoptent dans sa version adaptée suite à l'avis du Conseil d'Etat.

4. Divers

Aucun sujet n'est abordé sous ce point de l'ordre du jour.

* * *

Luxembourg, le 5 mars 2021

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

Le Président de la Commission des Affaires intérieures
et de l'Egalité entre les femmes et les hommes,
Dan Biancalana

07



Commission du Logement

Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

Procès-verbal de la réunion du 25 février 2021

La réunion a eu lieu par visioconférence

Ordre du jour :

1. 7641 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes
 - Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice
 - Présentation du projet de loi
 - Examen de l'avis du Conseil d'Etat
 - Présentation et adoption d'un projet de rapport

Uniquement pour la Commission du Logement :

2. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 12 novembre 2020 et du 14 janvier 2021
3. 7639 Projet de loi modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement
 - Rapporteur : Madame Semiray Ahmedova
 - Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat
 - Présentation et adoption éventuelle d'un projet de rapport
4. Divers

*

Présents : Mme Semiray Ahmedova, Mme Nancy Arendt épouse Kemp remplaçant M. Serge Wilmes, M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen,

M. Max Hahn, M. Marc Hansen, Mme Françoise Hetto-Gaasch, M. Marc Lies, M. Roy Reding, M. David Wagner, membres de la Commission du Logement

M. Marc Goergen, observateur délégué

Mme Nancy Arendt épouse Kemp, Mme Simone Asselborn-Bintz, M. François Benoy, M. Dan Biancalana, Mme Françoise Hetto-Gaasch remplaçant M. Emile Eicher, M. Marc Goergen, M. Claude Haagen, M. Max Hahn, M. Marc Hansen, M. Aly Kaes, M. Claude Lamberty, M. Laurent Mosar remplaçant M. Georges Mischo, M. Gilles Roth, M. Michel Wolter, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

M. Henri Kox, Ministre du Logement
Mme Taina Bofferding, Ministre de l'Intérieur

M. Mike Mathias, du Ministère du Logement
M. Laurent Knauf, Mme Marny Schmitz, du Ministère de l'Intérieur
M. Nico Fehlen, assistant parlementaire Déi Gréng

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. Jeff Engelen, Mme Lydie Polfer, membres de la Commission des Affaires intérieures et de l'Egalité entre les femmes et les hommes

M. Marc Baum, observateur délégué

*

Présidence : Mme Semiray Ahmedova, Présidente de la Commission du Logement

*

1. 7641 Projet de loi portant modification de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

- Désignation d'un rapporteur ou d'une rapportrice

Mme la Présidente de la Commission du Logement est désignée rapportrice du projet de loi sous rubrique.

- Présentation du projet de loi

Mme la Présidente-Rapportrice présente brièvement le projet de loi.

Le projet de loi 7641 entend modifier la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes sur un seul point, à savoir en

introduisant une suspension des délais prévus en faveur des pouvoirs disposant d'un droit de préemption pendant le mois d'août.

M. le Ministre du Logement ajoute que les communes, titulaires de ce droit de préemption, suite à un arrêt de la Cour administrative du 21 janvier 2020¹, cité au projet² disposeront pendant la période estivale de plus de temps pour réunir une majorité des membres du conseil communal.

Les ministères du Logement et de l'Intérieur discutent sur une réforme de la législation sur le droit de préemption en tenant compte de l'arrêt de la Cour.

Mme la Ministre de l'Intérieur explique que le Ministère de l'Intérieur a émis une circulaire à l'adresse des communes pour les informer sur la décision de la Cour. Le conseil échevinal peut se prononcer sur le droit de préemption, mais la décision finale incombe au conseil communal.

- Examen de l'avis du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat émet une remarque d'ordre légistique.

- Discussion

M. David Wagner (déi Lénk) salue le texte, en attendant une nouvelle réglementation du droit de préemption. L'orateur s'exprime en faveur d'une rallonge du délai qui pourrait, selon lui, s'étendre également au mois de septembre. M. le Ministre du Logement explique qu'il faut veiller à respecter les droits des citoyen-ne-s et administré-e-s et ne pas étendre de manière exagérée le délai au cours duquel la décision doit être prise.

Mme la Ministre de l'Intérieur rappelle la procédure : un notaire transmet l'information relative à la vente prévue d'un terrain à la commune concernée au moins deux mois en avance. La commune dispose alors d'un mois pour répondre par le biais d'un avis de réception tout en vérifiant si le dossier est complet. Suite à l'envoi de cet avis, la commune dispose d'un mois supplémentaire pour décider si elle veut faire valoir le droit de préemption. La commune dispose donc en fin de compte de trois mois pour se décider.

Mme la Ministre ajoute que de nombreux conseils communaux se réunissent déjà au mois de septembre de chaque année.

M. Laurent Mosar (CSV) ajoute que c'est par exemple le cas pour la commune de Luxembourg-Ville. L'orateur considère que le projet de loi est superfétatoire. Il rappelle que l'allongement du délai était devenu nécessaire suite à deux affaires portées au tribunal. A l'époque, le conseil échevinal était en passe de perdre sa compétence en matière de droit de préemption. Ce droit risquait passer au seul conseil communal. Suite à l'arrêt de la Cour

¹ Cour administrative, arrêt du 21 janvier 2020, n° 43240C du rôle.

² Dans un arrêt du 5 janvier 2021 (n° 44939C du rôle), la Cour administrative s'est récemment prononcée sur les questions de compétence du conseil communal et du collège échevinal en la matière. Ces enseignements jurisprudentiels sont à analyser dans le cadre de la réforme de fond mentionnée ci-après.

administrative, la situation a changé de nouveau, rendant de ce fait superflue une intervention du législateur.

M. le Ministre du Logement propose que la commission du Logement adopte le projet de rapport, tout en promettant que la nécessité de soumettre le projet au vote de la Chambre soit étudiée de plus près au vu de la jurisprudence de la Cour administrative du 5 janvier 2021. Mme la Ministre de l'Intérieur suggère de discuter sur la nécessité du vote de la loi suite à la jurisprudence de la Cour administrative également au sein du groupe de travail élaborant la réforme du droit de préemption. M. Mosar se montre d'accord avec cette approche.

M. Mosar est d'avis qu'il s'agit présentement d'une jurisprudence que toutes les communes doivent respecter. La question qu'il s'agit d'examiner est celle de savoir si toutes les situations sont dorénavant claires ou si certains points restent à étudier et à clarifier. L'orateur rend attentif au fait qu'une commune n'est pas en droit de verser un acompte (prévu dans le compromis de vente) et ne peut donc pas remplir une condition essentielle de la vente.

M. le Ministre pense qu'une avance peut être payée sous condition que la dépense soit ultérieurement homologuée par le conseil communal et approuvée par le Ministère de l'Intérieur. (Vérification faite après la réunion, cette affirmation s'avère erronée alors que les procédures de paiement ne permettent de procéder de la sorte.)

M. Gilles Roth (CSV) estime qu'une question qui mérite d'être clarifiée est celle des équipements collectifs. Que faut-il exactement entendre par « équipements collectifs » qui peuvent bénéficier d'une aide étatique ?

M. Claude Haagen (LSAP) a une question concernant les communes. La Cour administrative a en fait pris une décision contraire à la décision du tribunal administratif. A quelle décision devront se tenir les communes ? M. Mosar répond que seul un arrêt définitif peut avoir des conséquences. Toutes les parties impliquées doivent donc se tenir à l'arrêt de la Cour et non à la décision du tribunal administratif.

M. le Ministre du Logement explique que le Gouvernement a souhaité anticiper et soumettre au vote de la Chambre des députés le projet de loi sous rubrique, mais qu'il y a lieu de reconsidérer le projet à la lumière de la jurisprudence de la Cour administrative du 5 janvier 2021 et d'apprécier si la modification de la loi Pacte logement est toujours pertinente.

Etant donné que le droit de préemption constitue un sujet important pour la main publique, que ce soit l'Etat ou les communes, il est important de créer une situation légale sans ambiguïté dans le respect des droits des citoyen-ne-s.

Mme la Ministre de l'Intérieur rappelle qu'il lui importait de donner des explications aux communes.

En ce qui concerne la terminologie des « équipements collectifs », Mme la Ministre renvoie à la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Il s'agira de clarifier si une commune devra, dès l'expression du droit de préemption, préciser quel type d'équipement ou de bâtiment elle a l'intention de construire sur le terrain.

En ce qui concerne le versement d'un acompte, le Ministère de l'Intérieur est en train d'étudier des pistes qui permettraient plus aisément aux communes de faire valoir leur droit de préemption.

M. Aly Kaes (CSV) donne à considérer que les communes urbaines ont d'autres besoins en équipements collectifs que des communes rurales. Pour celles-ci, il est souvent plus utile d'agrandir ou de rénover au lieu de construire du neuf. L'orateur demande que des clarifications soient apportées afin d'aider les communes à y voir plus clair. Mme la Ministre de l'Intérieur admet que c'est dans le contexte d'un PAP que sont analysées les questions concernant les équipements collectifs. Elle ne voit pas de nécessité urgente pour modifier la loi.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

La Commission du Logement adopte le projet de rapport tel qu'il a été transmis aux membres de la commission. M. Mosar souligne que le groupe CSV se prononce en faveur du rapport sous la réserve que le Gouvernement reconsidère la nécessité de voter le projet.

Uniquement pour la Commission du Logement :

2. Approbation des projets de procès-verbal des réunions du 12 novembre 2020 et du 14 janvier 2021

Les projets de procès-verbal sont approuvés par la Commission du Logement.

3. 7639 Projet de loi modifiant la loi du 23 décembre 2016 concernant la collecte, la saisie et le contrôle des dossiers d'aides relatives au logement

- Examen de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat

Dans son avis du 23 février 2021, le Conseil d'Etat se montre d'accord avec les propositions d'amendements parlementaires du 14 janvier 2021.

- Discussion

M. Marc Lies (CSV) salue les efforts du Gouvernement de simplifier les procédures administratives. Même si l'idée dépasse le cadre du projet de loi sous rubrique, il suggère que soient élargies les structures existantes en matière d'aide au logement par exemple par un conseiller ou une conseillère au logement ou une agence sociale du logement abordable.

- Présentation et adoption d'un projet de rapport

Suite à une brève présentation du projet de rapport, les membres de la Commission du Logement l'adoptent dans sa version adaptée suite à l'avis du Conseil d'Etat.

4. Divers

Aucun sujet n'est abordé sous ce point de l'ordre du jour.

* * *

Luxembourg, le 5 mars 2021

La Secrétaire-administratrice,
Francine Cocard

La Présidente de la Commission du Logement,
Semiray Ahmedova

Le Président de la Commission des Affaires intérieures
et de l'Egalité entre les femmes et les hommes,
Dan Biancalana