

N° 7937<sup>11</sup>

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2022-2023

---

**PROJET DE LOI**

**relative au logement abordable et modifiant**

- 1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;**
- 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;**
- 3° la loi modifiée du 25 mars 2020 concernant le Fonds spécial de soutien au développement du logement ;**
- 4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0**

\* \* \*

**AVIS DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES**

Le projet de loi sous rubrique définit les nouvelles règles d'accès au logement abordable englobant tant la propriété que la location immobilière.

La Chambre des Notaires ne commentera pas les enjeux et décisions politiques et économiques soulevés par ce projet de loi, elle limitera ses observations aux dispositions du projet qui impacteront les obligations des notaires.

Le projet de loi définit le promoteur public qui peut mettre en vente soit par le biais de la vente abordable soit de la vente à coût modéré des logements à des acquéreurs répondant à des conditions d'accès légalement définies.

Peuvent être promoteur public : les communes, les syndicats de communes, les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes, le Fonds du Logement.

Ces ventes ne pourront s'opérer que par la concession du terrain sous forme d'emphytéose. Le législateur a exclu la possibilité pour le promoteur public de vendre le terrain aux acquéreurs des logements.

*Article 6*

L'article 6 du projet de loi dispose :

*« Le prix de vente du logement destiné à la vente abordable et du logement destiné à la vente à coût modéré est fixé en fonction du coût de revient du logement.*

*Le prix de vente du logement est soumis au ministre pour avis **information** préalablement à sa mise en vente.*

*L'acte de vente du logement destiné à la vente abordable indique le prix avec la participation financière incluse, le prix sans la participation financière et le montant de la participation financière, à défaut l'acte de vente doit être rectifié aux frais du promoteur public dans les trois mois du constat par le ministre de l'absence d'une ou de plusieurs de ces indications. »*

La Chambre des Notaires s'interroge quant à la modification apportée par les amendements gouvernementaux (en gras dans le texte).

La Chambre considère que le texte initial du projet de loi qui imposait de transmettre pour avis le prix de vente au ministre apportait une sécurité juridique à la transaction. Ce prix revêtu de l'avis du

ministre devrait, à ses yeux, être transmis par le promoteur public au notaire pour être mentionné dans l'acte authentique de vente.

La Chambre des Notaires suggère, dans l'intérêt de la sécurité des transactions, de revenir au texte initial, permettant d'obtenir validation du prix par le ministre, le prix étant un élément essentiel de la vente.

#### Article 7

L'article 7 définit les conditions à remplir par l'acquéreur pour être éligible à la vente abordable et la vente à coût modéré, conditions qui sont constatées par un certificat d'éligibilité établi par le ministre et valable 6 mois à partir de la date de son émission.

La Chambre des Notaires comprend qu'en tout état de cause ce certificat d'éligibilité devra être valable à la date de signature de l'acte authentique.

Si après la remise des clés du logement abordable, la condition imposant que au plus tard neuf mois après cette remise, l'acquéreur et les membres de sa communauté domestique ne sont ni propriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni bénéficiaires d'un droit d'habitation, de plus d'un tiers indivis, d'un autre logement au Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger n'est pas respectée, le promoteur public est fondé à agir en résolution de la vente.

La Chambre des Notaires s'interroge quant aux moyens dont dispose le promoteur public pour vérifier le respect de cette condition en cas de propriété à l'étranger.

Le texte précise encore que l'acquisition de droits après la remise des clés n'emporte ni nullité ni résolution de la vente.

La Chambre des Notaires comprend cette exception pour le cas d'acquisition d'un bien par voie successorale, elle relève toutefois que cette exception large permettra aux membres de la communauté domestique d'attendre la remise des clés pour acquérir un bien immobilier sur le marché privé ou se voir attribuer un bien immobilier dans le cadre d'une donation.

#### Article 8

L'article 8 du projet de loi dispose :

*« Dans le cadre de la vente abordable et de la vente à coût modéré, le promoteur public concède le terrain accueillant les logements sous la forme d'un droit d'emphytéose aux acquéreurs des logements. Les acquéreurs des logements et preneurs de terrain, ou d'une quote-part de terrain, payent une redevance d'emphytéose fixée dans l'acte de concession d'emphytéose.*

*En cas de décès des acquéreurs des logements et preneurs de terrain, le droit d'emphytéose et les éventuels autres droits réels afférents sont transmis à leurs ayants droit.*

*Au plus tard deux ans après le décès des acquéreurs, le logement est l'habitation principale et permanente d'au moins un des ayants droit. A défaut, le promoteur public bénéficie d'un droit de rachat conformément aux dispositions de l'article 9.*

*Un règlement grand-ducal détermine les modalités de fixation des redevances d'emphytéose à payer par les acquéreurs des logements. »*

La Chambre des Notaires approuve que l'hypothèse du décès des acquéreurs d'un logement abordable ait été envisagée par le législateur.

Elle suggère à ce que soient encore envisagés les cas suivants et précisés dans le texte si les opérations suivantes déclenchent le droit de rachat du promoteur public :

- la donation du logement abordable. Le sort du logement donné soit en pleine propriété soit avec réserve d'usufruit mérite d'être précisé.
- le divorce des époux, la séparation des acquéreurs du logement abordable mérite d'être spécifiée lorsque l'un des époux, partenaires ou concubins devient seul titulaire de droit soit dans le cadre d'une opération de partage soit d'une acquisition de la quote-part de son partenaire .

La Chambre des Notaires s'interroge encore quant au redevable de l'impôt foncier alors que l'acquéreur ne dispose que d'un droit d'emphytéose sur le terrain.

Cet acquéreur bénéficiera-t-il de la TVA à taux réduit en cas d'acquisition ou de travaux ?

## Article 9

L'article 9 du projet de loi dispose :

*« Le promoteur public ayant réalisé les logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré bénéficie, pour toute la durée de la prédite emphytéose, d'un droit de rachat des logements en cas de cession ultérieure par les acquéreurs successifs ou leurs ayant-droits.*

*Le promoteur public peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de rachat par un autre promoteur public.*

*A défaut de substitution de tout autre promoteur public, le Fonds du Logement exerce le droit de rachat. Sur la base d'une demande dûment motivée, le ministre peut accorder une dérogation à cette obligation.*

*La méthode de détermination du prix de rachat est insérée dans les actes authentiques de vente.*

*Le prix de rachat est égal au prix payé par les acquéreurs, déduction faite des primes, bonifications, aides conventionnelles et autres avantages qui auraient été alloués ou simplement bonifiés par le promoteur public et l'État à l'acquéreur. Ce prix est majoré en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publiée par le Service Central de la Statistique et des Etudes Economiques et minoré de la moins-value normale résultant de l'usure des logements vendus, ainsi que de toutes les moins-values extraordinaires dues à la faute ou à la négligence des acquéreurs ou des personnes occupant le logement faisant l'objet du rachat.*

*Le propriétaire du logement informe le promoteur public ayant réalisé le logement de son intention de vendre par lettre recommandée avec accusé de réception avec copie par lettre recommandée au ministre. »*

La Chambre des Notaires comprend que cet article consacre légalement le droit conventionnel que le fonds du logement ou un autre opérateur public se réservait jusqu'alors dans les actes authentiques.

Toutefois la Chambre relève que le texte proposé ne détaille pas la procédure à respecter.

La Chambre suggère, dans un souci de sécurité juridique, à ce que la procédure soit détaillée et précise les délais à respecter : 1°) pour la notification de l'intention de vendre, 2°) pour la réponse du promoteur public, 3°) pour la substitution, 4°) par le ministre pour accorder une dispense, ainsi que les formes à respecter.

La Chambre relève, à la lecture des commentaires, qu'il est précisé que *« Dans la pratique, il ne peut pas être totalement exclu qu'un propriétaire omette de procéder à cette information. Le promoteur public sera informé de la vente en cours au plus tard par le notaire. Cependant, le propriétaire met en cause sa responsabilité civile bien évidemment. »*

La Chambre insiste, afin d'éviter toute contestation ultérieure, à ce que les modalités d'information dont l'auteur de l'information (le propriétaire cédant et/ou le notaire) et les modalités d'exercice du droit de rachat soient légalement précisées.

Le texte du projet de loi précise que la méthode de détermination du prix de rachat doit être insérée dans l'acte authentique de vente. La finalité indiquée est de garantir que les acquéreurs successifs soient conscients des conditions spécifiques de la vente abordable et de la vente à coût modéré et pour éviter des difficultés ultérieures liées à la détermination du prix de rachat.

Si le principe de détermination du prix doit être légalement défini tant pour l'information de l'acquéreur que pour permettre aux notaires de remplir leurs obligations, le montant du prix et son détail doivent être communiqués par le promoteur public et sous sa responsabilité au notaire.

La Chambre des Notaires s'interroge sur l'articulation de ce droit de rachat avec le droit de préemption institué par l'article 23 du projet de loi.

## Article 23

L'article 23 du projet de loi dispose :

*« Pendant la durée de la convention, une cession sous quelque forme que ce soit des logements destinés à la location abordable ou, après une éventuelle destruction des logements ou avant la construction des logements, des terrains ayant bénéficié d'une participation financière, n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État. Pendant la durée de l'emphytéose sur les terrains accueillant des logements destinés à la vente abordable ou à la vente à coût modéré, une*

*cession sous quelque forme que ce soit de ces terrains n'est possible qu'avec l'accord exprès et préalable de l'État.*

*L'État bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession projetée par le promoteur social. Le prix à payer par l'État correspond au prix convenu avec le promoteur social, déduction faite de la valeur résiduelle de la participation financière.*

*L'État peut se faire substituer en cas d'exercice de son droit de préemption par un promoteur public qui devra affecter l'immeuble à la location abordable pendant la durée restante de la convention ou maintenir l'affectation des terrains à la vente abordable ou à la vente à coût modéré pendant la durée restante de l'emphytéose.*

*Dans l'hypothèse où l'État décide de ne pas exercer son droit de préemption et a donné son accord au projet de cession, la cession est réalisée dans les douze mois de l'accord donné par l'État à la cession. La part résiduelle relative de la participation financière dans la valeur de la cession est à rembourser à l'État via le Fonds spécial de soutien au développement du logement.*

*Toute opération de cession intervenue en violation du présent article est frappée d'une nullité d'ordre public. L'action en nullité peut être intentée par le ministre ou par tout intéressé dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de cession. »*

La Chambre des Notaires regrette le manque de précision de ce texte.

Les cessions des immeubles destinés à la location abordable et les cessions des terrains concédés par emphytéose dans le cadre des ventes abordables sont soumises à accord exprès et préalable de l'État.

Aucun délai légal n'est spécifié par cet article ni pour l'information préalable à la cession, ni le délai dont dispose l'État pour se prononcer, ni le délai dont l'État dispose pour se substituer un promoteur public.

La Chambre s'interroge s'il s'agit d'un droit de préemption de l'État ou d'un droit de priorité d'achat ?

La Chambre tient à souligner que l'emphytéote bénéficie d'un droit de préemption en cas d'aliénation de l'immeuble aux termes de la loi modifiée du 22 octobre 2008. Comment ce droit s'articule-t-il avec le nouveau droit de préemption prévu par le projet de loi ?

La Chambre des Notaires invite le législateur à définir dans le texte même du projet de loi les modalités et conditions d'exercice de ce droit.