

N° 5696⁹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2007-2008

PROJET DE LOI

promouvant l'habitat, créant un „pacte logement“ avec les communes, instituant une politique active de maîtrise du foncier et modifiant certaines dispositions du Code civil

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendements adoptés par la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement</i>	
1) Dépêche du Président de la Chambre des Députés au Président du Conseil d'Etat (9.10.2007).....	1
2) Texte coordonné.....	9

*

**DEPECHE DU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES
AU PRESIDENT DU CONSEIL D'ETAT**

(9.10.2007)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous saisir pour avis d'une série d'amendements au projet de loi sous objet, arrêtés par la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement lors de sa réunion du 8 octobre 2007.

Vous trouverez également à titre d'information en annexe à la présente un texte coordonné du projet de loi tel que proposé par la Commission.

Amendement 1

Le troisième alinéa de l'**article 1er** est à modifier comme suit:

„Cette participation se fera sous forme d'une contribution financière allouée aux communes qui s'engagent par la signature d'un pacte logement à favoriser la création de nouveaux logements sur leur territoire destinés tant à l'accession à la propriété qu'à la location dans la perspective d'augmenter par ce fait leur population d'au moins 15% sur une période de dix années, d'assurer une certaine mixité sociale de leur population et de viser une utilisation rationnelle du foncier par une densité de bâti appropriée.“

Commentaire:

La Commission est d'avis que le pacte logement devrait également inciter les communes d'une part à créer davantage de logements dans le domaine social destinés notamment à la location afin de garantir une certaine mixité de la population à travers le pays, et d'autre part à augmenter la densité de leur bâti afin de réaliser une utilisation plus rationnelle du sol lors de la construction de logements et de contribuer ainsi à la réduction du coût du terrain dans le prix d'acquisition du logement en question.

Amendement 2

A l'**article 2** du projet de loi, sont apportées les modifications suivantes:

1° L'alinéa 1 est complété comme suit:

„Cependant, le seuil minimum de croissance se situe à 30 habitants par an en chiffres absolus.“

2° L'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4:

„Les communes qui ne sont pas jugées prioritaires par décision du Gouvernement en conseil sur proposition du ministre de l'Aménagement du territoire, et dont la population a connu une croissance supérieure à 1% par année au cours des cinq dernières années précédant la mise en vigueur de la présente loi, peuvent demander à ce que la période d'engagement de dix ans soit calculée à partir de l'an 2003. Le premier paiement de la contribution qui se fera en 2008 sera calculé dans ce cas sur base du constat officiel de la croissance démographique dépassant 1% pour l'année 2003.“

3° L'avant-dernier alinéa est modifié comme suit:

„Cette contribution financière est augmentée de 50% pour les communes jugées prioritaires par décision du Gouvernement en conseil sur proposition du ministre de l'Aménagement du territoire et de 70% pour les centres de développement et d'attraction tels que définis à l'article 4 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, pour autant que les projets de construction de logements se situent dans des zones d'une superficie totale suffisante, qui tendent à faciliter l'accès au transport public, qui permettent un développement harmonieux adapté au voisinage immédiat et qui respectent une densité de bâti d'au moins 25 logements par hectare.“

Commentaire:

1° Un des objectifs de la contribution financière est de soutenir les communes lors de la réalisation de nouvelles infrastructures socio-économiques et autres équipements collectifs résultant de l'accroissement de leur population. Or, ce besoin en infrastructures et équipements nouveaux ne se fait ressentir qu'à partir d'un certain accroissement de la population en nombre absolu.

2° Dans la foulée de la loi du 8 novembre 2002 modifiant la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, certaines communes rurales ont consenti des efforts substantiels pour augmenter le parc logement sur leur territoire.

Afin de ne pas exclure du bénéfice du pacte logement ces communes qui ont connu un accroissement non négligeable de leur population au cours des cinq années précédant la mise en vigueur de la présente loi, il est proposé de leur accorder le choix d'opter pour une prise en compte de la période de calcul de la participation financière de l'Etat prévue par le pacte, s'étendant des années 2003 à 2012 au lieu des années 2007 à 2016. La liquidation des subventions s'effectuera toutefois dans ce cas selon la même échéance que celle des communes dont la période de calcul s'étend de 2007 à 2016. Le premier paiement de la contribution se fera en 2008 calculé sur base du constat officiel de la croissance démographique dépassant 1% pour l'année 2003, le second en 2009 calculé sur base de la croissance dépassant 1% pour l'année 2004 et ainsi de suite jusqu'en 2017 où le dixième paiement se fera sur base de la croissance dépassant 1% pour l'année 2012.

Ce choix accordé aux communes facilitera surtout aux communes rurales qui ont connu une forte progression de leur population au cours des dernières années l'adhésion au pacte logement.

3° Les centres de développement et d'attraction tels que définis à l'article 4 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, sont dotés de missions spéciales plus importantes et par conséquent plus onéreuses que celles auxquelles doivent faire face les autres communes. En tant que localités centrales, ces centres doivent disposer d'équipements collectifs qui tiennent compte, voire peuvent même résulter de l'accroissement de la population des communes environnantes. Il est par conséquent proposé d'augmenter la dotation financière pour les communes désignées comme centre de développement et d'attraction.

Amendement 3

L'**article 3** est complété par les deux alinéas suivants:

„L'exercice du droit de préemption peut se faire au profit d'un autre promoteur public visé à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.“

Les droits de préemption institués par le présent titre doivent être exercés dans l'intérêt général, en vue notamment de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public, de constituer des réserves foncières et de réaliser des logements à coût modéré.

Commentaire:

1° Dans la pratique, il s'avère que les communes ne sont pas toujours en mesure de faire face à la dépense que représente l'acquisition d'un terrain, alors qu'elles aimeraient voir affecté ledit terrain à la construction de logements à coût modéré sans devoir se porter elles-mêmes acquéreuses du terrain en question. Dans de telles circonstances, il semble utile que les communes – qui sont elles aussi promoteurs publics – puissent exercer le droit de préemption au profit d'un autre promoteur public visé par la législation concernant l'aide au logement.

2° L'exposé des motifs du présent projet de loi précise que les droits de préemption sont exercés dans l'intérêt général avec indication de certains cas dans lesquels ils pourront être exercés. Afin de souligner le caractère contraignant des pouvoirs préemptant, il est préférable d'intégrer le principe de l'intérêt général expressis verbis dans le corps même du projet.

Il ne semble pas requis de définir plus précisément et restrictivement la notion d'intérêt général mais de se référer plutôt à la jurisprudence, laquelle retient notamment:

- „pour la commune, (...) la conception de l'utilité publique est donnée dès qu'il s'agit d'un intérêt général compris dans le cadre de la mission légale de la commune (...)“;
- „le fait qu'une expropriation permette de satisfaire certains intérêts privés n'est pas de nature à entacher automatiquement de détournement de pouvoir si la satisfaction de ces intérêts privés permet en réalité de satisfaire l'intérêt général“.

Amendement 4

A l'**article 4** du projet de loi, sont apportées les modifications suivantes:

1° L'alinéa 1 est modifié comme suit:

„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.“

2° A l'alinéa 3, les 1er et 4e tirets sont modifiés comme suit:

„– les aliénations entre conjoints dans les cas d'exception visés par l'article 1595 du Code civil,
– les aliénations entre parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au quatrième degré,“.

3° L'alinéa 3 est complété par les deux tirets suivants:

„– tout échange de terrains sans soulte ou avec soulte ne dépassant pas 20% de la valeur du terrain échangé, 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.“

Commentaire:

1° Indépendamment du fait que le droit de préemption s'applique, selon l'article 4 du projet, à „toute aliénation à titre onéreux des biens visés à l'article 3“, que toute aliénation se définit comme toute transmission du droit de propriété et qu'un apport en nature d'un bien immobilier opère bel et bien un tel transfert de propriété entre l'apporteur et la société en cause, il est néanmoins proposé – afin d'éviter toute discussion sur le sujet – de compléter le premier alinéa de l'article 4.

2° Il convient de préciser les deux tirets en question.

3° La présente loi ne doit pas faire obstacle aux opérations d'échange de terrains effectuées dans l'intérêt d'une meilleure rentabilité des exploitations agricoles. D'un autre côté, les promoteurs publics désirent acheter, vendre ou échanger des terrains aux fins de se constituer des réserves foncières dans l'intérêt de réaliser notamment des projets de construction de logements à coût modéré. Il n'est pas dans l'intention du présent projet de faire obstacle aux opérations réalisées dans ce but.

Amendement 5

L'**intitulé** du **chapitre 2 du titre 2** du projet de loi est remplacé par l'intitulé suivant:

„*Chapitre 2 – Aliénation de gré à gré*“

Commentaire:

Afin de supprimer tout risque de confusion sur la question du terme aliénation, l'intitulé du chapitre 2 du titre 2 du projet est modifié.

Amendement 6

L'**article 7** est complété par l'alinéa suivant:

„*Toute convention visée par l'alinéa 1 doit obligatoirement porter la mention suivante: „La présente convention est soumise à la condition suspensive telle que définie à l'article 7 de la loi du xx promouvant l'habitat, créant un „pacte logement“ avec les communes, instituant une politique active de maîtrise du foncier et modifiant certaines dispositions du Code civil.*“.

Commentaire:

L'article 7 du projet grève „*toute convention portant sur une aliénation visée à l'article 4*“ d'une condition suspensive, à savoir la renonciation à l'exercice du droit de préemption par les pouvoirs préemptant. La condition suspensive, qui a pour effet de suspendre la formation du lien de droit entre les parties et de laisser dans l'incertitude l'existence juridique du contrat a, d'un point de vue fiscal, pour effet de suspendre également l'exigibilité des droits d'enregistrement. En pratique, il se pose la question de l'identification par les agents de l'Administration de l'enregistrement et des domaines des contrats grevés de la condition suspensive prévue à l'article 7. Pour résoudre ce problème, il est proposé d'insérer la disposition susmentionnée à l'article 7.

Amendement 7

L'alinéa 1 de l'**article 8** est modifié comme suit:

„*Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'ensemble des pouvoirs préemptant défini à l'article 3, au plus tard six semaines 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.*“

Commentaire:

Il n'est pas dans l'intention du législateur de retarder la conclusion d'un contrat de vente. Il est évident qu'au cas où le pouvoir préemptant ne délivre pas un avis de réception du dossier de notification au notaire dans le délai d'un mois (dans les 15 jours si l'amendement 9 est approuvé), ce qui est considéré comme une renonciation à son droit de préemption, le notaire n'est pas obligé d'attendre le délai de 2 mois (6 semaines si l'amendement 9 est approuvé) avant de pouvoir procéder à l'acte de vente.

Amendement 8

Aux **articles 9 et 10**, l'alinéa 1 est modifié comme suit:

„*Art. 9. Dans les quinze jours de la notification effectuée en application de l'article 8, les pouvoirs préemptant délivrent un avis de réception du dossier de notification au notaire. (...)*

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 telle que visée à l'article 8, point 6°. (...)“.

Commentaire:

Le pouvoir préemptant n'a pas à vérifier si le dossier est complet, étant donné que cette responsabilité incombe au notaire qui doit notifier le dossier. Le pouvoir préemptant n'a donc qu'à accuser réception du dossier au notaire s'il veut exercer son droit de préemption. Un délai de 15 jours semble suffisant

pour délivrer un accusé de réception ce qui permet par ailleurs de réduire le temps de la procédure d'un demi-mois.

Amendement 9

L'**article 11** est complété par un alinéa 4 libellé comme suit:

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

Commentaire:

A partir du moment où un compromis ou un projet d'acte d'aliénation est conclu, il y a de la part du propriétaire manifestation d'une volonté certaine de transmettre la propriété de son bien et, par conséquent, transmission d'une offre.

Si l'un ou l'autre pouvoir préemptant décide d'exercer son droit de préemption, il manifeste son accord quant à cette offre.

Tout comme le propriétaire ne peut plus se retirer de l'acte initial sans risquer une demande en exécution forcée ou en dédommagement de la part de „l'acquéreur“ initial (sur base d'une responsabilité contractuelle ou précontractuelle lorsque la validité même de l'opération envisagée est soumise à la rédaction d'un acte authentique), le propriétaire se heurte aux mêmes dangers face au pouvoir préemptant.

Afin d'écartier cependant tout doute quant à l'absence du droit de rétraction du propriétaire, il est proposé d'ajouter un alinéa supplémentaire à l'article 11.

Amendement 10

L'**article 12**, alinéa 1, est modifié comme suit:

„A défaut d'exercice du droit de préemption dans les conditions qui précèdent, le cédant dispose librement de son bien, sauf à devoir le cas échéant respecter la convention, le compromis ou le projet d'acte d'aliénation initialement présenté au notaire, et pour autant que le prix ne soit pas inférieur à celui repris dans le dossier de notification et que l'acte authentique d'aliénation soit passé dans un délai de 3 ans à dater de la renonciation.“

Commentaire:

A défaut d'exercice du droit de préemption, le cédant dispose librement de son bien. Il ne pourra toutefois, pendant les 3 années qui suivent, aliéner son bien à un prix inférieur, sauf à entamer une nouvelle procédure de notification aux pouvoirs préemptant. Il va de soi qu'il devra évidemment respecter les engagements pris antérieurement par rapport à „l'acquéreur“ initial du bien concerné.

Amendement 11

A l'**article 13** du projet de loi, sont apportées les modifications suivantes:

1° L'alinéa 1 de l'article 636-3 du Code civil est remplacé par le texte suivant:

„Le titre constitutif est un acte d'emphytéose passé entre le propriétaire et l'emphytéote afin d'en déterminer les modalités et revêtu de la forme notariale ou prenant la forme d'un acte administratif pour les besoins de sa transcription. Tout avenant au titre constitutif devra également revêtir la forme notariale ou faire l'objet d'un acte administratif pour les besoins de sa transcription.“

2° L'article 636-4 est à modifier comme suit:

„Le droit d'emphytéose ne peut être établi pour un terme en dessous de vingt-sept ans, ni excédant quatre-vingt-dix-neuf ans, sauf la faculté de le renouveler expressément suivant accord entre le propriétaire et l'emphytéote. Dans le cas où l'emphytéose porte sur un immeuble destiné au logement, elle ne peut être établie pour un terme inférieur à cinquante ans.“

Si le titre constitutif ne prévoit aucun terme ou si celui-ci excède quatre-vingt-dix-neuf ans, le terme sera fixé à quatre-vingt-dix-neuf ans.

Si le titre constitutif prévoit un terme inférieur à vingt-sept respectivement cinquante ans, il y a lieu de rechercher la commune intention des parties, et de requalifier le cas échéant le titre

constitutif ou de prolonger l'emphytéose jusqu'au terme minimal de vingt-sept respectivement cinquante ans."

3° Il est inséré au chapitre II traitant des droits et obligations de l'emphytéote et du propriétaire un nouvel article 636-18 du Code civil formulé comme suit:

„Art. 636-18. En cas d'aliénation de l'immeuble faisant l'objet de l'emphytéose, l'emphytéote bénéficie d'un droit de préemption sur l'immeuble, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le propriétaire adresse à l'emphytéote par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le propriétaire doit avertir l'emphytéote qu'il a le droit de faire une contre-proposition. L'emphytéote dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si l'emphytéote a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. L'immeuble ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par l'emphytéote. Le droit de préemption peut uniquement être exercé si les droits de l'emphytéote portent sur l'ensemble de l'immeuble mis en vente.

En cas de vente de l'immeuble à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef de l'emphytéote, l'emphytéote lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur.“

Commentaire:

1° Il est proposé de modifier l'article 636-3 afin de permettre l'établissement d'un titre constitutif par le recours à un acte administratif.

2° La Commission est d'avis que pour le droit d'emphytéose portant sur un immeuble (terrain ou bâtiment) destiné au logement, le terme de 27 ans est insuffisant. Si l'on estime qu'une personne acquiert en propriété un logement à l'âge réaliste de 30 ans (études, épargne etc.), il sera éventuellement contraint de rechercher une nouvelle habitation à l'âge de 57 ans alors que son espérance de vie se situe largement au-delà de cet âge. Afin de garantir la propriété de l'emphytéote pour au moins toute la durée de sa vie, il est proposé de fixer pour les emphytéoses portant sur un immeuble destiné au logement le seuil inférieur à 50 ans.

3° Il est envisagé de prévoir un droit de préemption en faveur de l'emphytéote, à l'instar du mécanisme prévu à l'article 15 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.

La numérotation du chapitre III traitant de la fin de l'emphytéose devra alors être revue, pour comprendre les articles 636-19 à 636-23. En tenant compte de l'amendement gouvernemental supprimant l'article 636-17 initial du projet de loi, une adaptation de la numérotation ne sera plus nécessaire. Le nouvel article deviendra l'article 636-17.

Amendement 12

A l'**article 14** du projet de loi, sont apportées les modifications suivantes:

1° L'alinéa 1 de l'article 577-3 du Code civil est remplacé par le texte suivant:

„Le titre constitutif est un acte de droit de superficie passé entre le propriétaire et le superficiaire afin d'en déterminer les modalités et revêtu de la forme notariale ou prenant la forme d'un acte administratif pour les besoins de sa transcription. Tout avenant au titre constitutif devra également revêtir la forme notariale ou faire l'objet d'un acte administratif pour les besoins de sa transcription.“

2° Il est inséré à la section 2 traitant des droits et obligations du superficiaire et du propriétaire un nouvel article 577-11 formulé comme suit:

„Art. 577-11. En cas d'aliénation de l'immeuble faisant l'objet d'un droit de superficie, le superficiaire bénéficie d'un droit de préemption sur l'immeuble, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le propriétaire adresse au superficiaire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre le propriétaire doit avertir le superficiaire qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le superficiaire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le superficiaire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. L'immeuble ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le superficiaire. Le droit de préemption peut uniquement être exercé si les droits du superficiaire portent sur l'ensemble de l'immeuble mis en vente.

En cas de vente de l'immeuble à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du superficiaire, le superficiaire lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur.

Commentaire:

1° Comme pour l'article 636-3, il est proposé de modifier l'article 577-3 du Code civil afin de permettre l'établissement d'un titre constitutif par le recours à un acte administratif.

2° De même, comme pour l'emphytéote, un droit de préemption est prévu en faveur du superficiaire. La numérotation de la section 3 traitant de la fin du droit de superficie devra dès lors être revue pour comprendre les articles 577-12 à 577-15. En tenant compte de l'amendement gouvernemental supprimant l'article 577-10 initial du projet de loi, une adaptation de la numérotation ne sera plus nécessaire. Le nouvel article deviendra l'article 577-10.

Amendement 13

Dans les **articles 19, 21 et 22** du projet de loi, les mots „à la poste“ sont *supprimés*.

Commentaire:

Il est proposé de biffer les termes „à la poste“ figurant dans plusieurs articles du titre 4 du projet de loi, après les termes „par lettre recommandée“.

Amendement 14

A l'**article 32** du projet de loi, sont apportées les modifications suivantes:

1° Le point 1 est modifié comme suit:

*„1. Aux articles 15 et 20, point b), les termes „à bâtir“ sont *supprimés*.“*

2° Au point 5, le premier astérisque est à remplacer par le texte suivant:

„ réaliser l'acquisition de terrains, l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location;“*

Commentaire:

1° Alors que les termes „à bâtir“ sont supprimés aux articles 20 et 22 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, il convient également de les supprimer à l'article 15 de cette loi.

2° Il convient de préciser le texte d'une manière plus appropriée, alors que le Fonds du logement est appelé à devenir, ensemble avec les communes, l'instrument-clé pour une saine maîtrise du foncier.

Amendement 15

Au point 3 de l'**article 33** du projet de loi, l'article 29, paragraphe (5), de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifié comme suit:

„(5) Pour chaque plan d'aménagement particulier dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue par l'article 36 de la présente loi.“

Commentaire:

La notion de „*surface totale nette constructible*“ n’est définie nulle part. Par contre, l’annexe 1 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d’un plan d’aménagement particulier portant exécution du plan d’aménagement général d’une commune (Mémorial A – No 182 du 18 novembre 2004, p. 2758) définit le calcul du terrain à bâtir net comme suit: „*Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d’aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l’article 34 de la loi concernant l’aménagement communal et le développement urbain.*“. Comme le présent paragraphe vise précisément ces surfaces, il est proposé d’y faire usage de la terminologie consacrée par le règlement d’exécution de la loi en question.

Amendement 16

Il est inséré un **nouvel article 37** dans le projet de loi, libellé comme suit:

„Art. 37. Modification de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l’établissement public dénommé „Fonds d’assainissement de la Cité Syrdall“

A l’article 7, alinéa 2, de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l’établissement public dénommé „Fonds d’assainissement de la Cité Syrdall“, les termes „pendant 10 ans“ sont supprimés.“

Commentaire:

Il est proposé d’apporter une modification à l’article 7 de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l’établissement public dénommé „Fonds d’assainissement de la Cité Syrdall“ afin de prolonger le délai de la garantie que l’Etat y est autorisé à fournir.

Il convient partant de prévoir un nouvel article 37 et d’adapter la numérotation des articles subséquents.

*

Une copie de la présente est adressée pour information à Madame Octavie MODERT, Secrétaire d’Etat aux Relations avec le Parlement et à Monsieur Fernand BODEN, Ministre des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement.

Tout en espérant que les amendements parlementaires proposés pourront être avisés dans le cadre de l’avis général du Conseil d’Etat concernant le projet de loi 5696, je vous prie d’agréer, Monsieur le Président, l’expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Lucien WEILER

*

TEXTE COORDONNE

- Amendements parlementaires
- *Amendement gouvernemental*

TITRE 1er

Du Pacte Logement

Art. 1er. Pour favoriser une augmentation de l'offre de logements et une réduction du coût du foncier et de l'habitat au Grand-Duché de Luxembourg, l'Etat est autorisé à participer au financement des frais liés à la création de nouveaux logements et des équipements collectifs induits par l'accroissement de la population.

Par équipements collectifs, il y a lieu d'entendre les équipements collectifs visés par l'article 24, paragraphe (2), de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Cette participation se fera sous forme d'une contribution financière allouée aux communes qui s'engagent par la signature d'un pacte logement à favoriser la création de nouveaux logements sur leur territoire destinés tant à l'accession à la propriété qu'à la location dans la perspective d'augmenter par ce fait leur population d'au moins 15% sur une période de dix années, d'assurer une certaine mixité sociale de leur population et de viser une utilisation rationnelle du foncier par une densité de bâti appropriée.

Cette participation se fera sous la forme d'une contribution financière allouée aux communes qui s'engagent par la signature d'un pacte logement à favoriser la création de nouveaux logements sur leur territoire dans la perspective d'augmenter par ce fait leur population d'au moins 15% sur une période de dix années.

La conclusion de ce pacte avec les communes et son exécution au nom et pour le compte de l'Etat relève de la compétence conjointe du ministre du Logement et du ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire.

Art. 2. La contribution financière visée à l'article 1er est fixée à 4.500 euros par habitant au-dessus d'une croissance de 1% de la population de la commune concernée. Elle est calculée et accordée chaque année sur base du constat officiel de la croissance démographique dépassant 1% pour l'année écoulée. Cependant, le seuil minimum de croissance se situe à 30 habitants par an en chiffres absolus.

Elle est liquidée au cours de l'année qui suit l'année en cause et est à charge du budget du ministre du Logement. Elle est payable pour la première fois en 2008.

A partir de 2017, elle sera diminuée de 900 euros par an, pour être payée une dernière fois au courant de l'année 2021.

Les communes qui ne sont pas jugées prioritaires par décision du Gouvernement en conseil sur proposition du ministre de l'Aménagement du territoire, et dont la population a connu une croissance supérieure à 1% par année au cours des 5 dernières années précédant la mise en vigueur de la présente loi, peuvent demander à ce que la période d'engagement de 10 ans soit calculée à partir de l'an 2003. Le premier paiement de la contribution qui se fera en 2008 sera calculé dans ce cas sur base du constat officiel de la croissance démographique dépassant 1% pour l'année 2003.

Cette contribution financière est augmentée de 50% pour les communes jugées prioritaires par décision du Gouvernement en conseil sur proposition du ministre de l'Aménagement du territoire et de 70% pour les centres de développement et d'attraction tels que définis à l'article 4 de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire, pour autant que les projets de construction de logements se situent dans des zones d'une superficie totale suffisante, qui tendent à faciliter l'accès au transport public, qui permettent un développement harmonieux adapté au voisinage immédiat et qui respectent une densité de bâti d'au moins 25 logements par hectare

Cette contribution financière est autonome par rapport aux aides qui sont normalement accordées aux communes.

TITRE 2

Du droit de préemption**Chapitre 1er – Dispositions générales**

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

- la commune pour les terrains sis 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 terrains sis 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 terrains sis 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 terrains sis dans les zones d'aménagement différé au sens de l'article 9, paragraphe (1), 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 terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci,
- l'Etat pour les terrains nécessaires à la réalisation des plans directeurs régionaux, des plans sectoriels et des plans d'occupation du sol rendus obligatoires en vertu de la loi modifiée du 21 mai 1999 concernant l'aménagement du territoire.

L'exercice du droit de préemption peut se faire au profit d'un autre promoteur public visé à l'article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les droits de préemption institués par le présent titre doivent être exercés dans l'intérêt général, en vue notamment de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public, de constituer des réserves foncières et de réaliser des logements à coût modéré.

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,
- 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 l'un des pouvoirs préemptant définis à l'article 3,
- les cessions de droits indivis et les opérations de partage,
- les ventes publiques,
- tout échange de terrains sans soulte ou avec soulte ne dépassant pas 20% de la valeur du terrain échangé, 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.

Toute convention visée par l'alinéa 1 doit obligatoirement porter la mention suivante: „La présente convention est soumise à la condition suspensive telle que définie à l'article 7 de la loi du xx promouvant l'habitat, créant un „pacte logement“ avec les communes, instituant une politique active de maîtrise du foncier et modifiant certaines dispositions du Code civil.“.

Art. 8. Le notaire en charge notifie par envoi recommandé à l'ensemble des pouvoirs préemptant définis à l'article 3, au plus tard six semaines 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 les quinze jours 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 telle que visée à l'article 8, point 6°.

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

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.

Le prix du bien devra être payé dans les trois mois de la signature de l'acte authentique.

A défaut, le pouvoir préemptant concerné sera redevable d'un intérêt de retard au taux de l'intérêt légal visé à l'article 14 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

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

Art. 12. A défaut d'exercice du droit de préemption dans les conditions qui précèdent, le cédant dispose librement de son bien, sauf à devoir le cas échéant respecter la convention, le compromis ou le projet d'acte d'aliénation initialement présenté au notaire, et pour autant que le prix ne soit pas inférieur à celui repris dans le dossier de notification et que l'acte authentique d'aliénation soit passé dans un délai de 3 ans à dater de la renonciation.

Faute de quoi la procédure de notification doit être respectée à nouveau.

En cas de cession à un prix inférieur sans respect de la procédure de notification, l'action en nullité prévue à l'article 6 est ouverte.

TITRE 3

Du droit d'emphytéose et du droit de superficie

Art. 13. Il est inséré dans le livre II du Code civil, à la suite de l'article 636, un nouveau titre IIIbis libellé comme suit:

„Titre IIIbis.

De l'emphytéose

Chapitre Ier. – Dispositions générales

Art. 636-1. L'emphytéose est un droit réel qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant paiement d'une redevance à convenir entre le propriétaire et l'emphytéote, suivant titre constitutif.

Tout terrain, bâti ou non, ouvrage, bâtiment ou plantation tel que mentionné dans le titre constitutif peut faire l'objet d'une emphytéose.

Art. 636-2. Est à considérer comme propriétaire au sens de l'article 636-1 toute personne physique ou morale, privée ou publique, capable d'aliéner un immeuble, y compris l'usufruitier, l'emphytéote et le superficiaire qui peuvent disposer de leurs droits respectifs pour la durée de ceux-ci.

Toute personne, physique ou morale, privée ou publique, peut s'engager comme emphytéote dans un titre constitutif.

Art. 636-3. Le titre constitutif est un acte d'emphytéose passé entre le propriétaire et l'emphytéote afin d'en déterminer les modalités et revêtu de la forme notariale ou prenant la forme d'un acte administratif pour les besoins de sa transcription. Tout avenant au titre constitutif devra également revêtir la forme notariale ou faire l'objet d'un acte administratif pour les besoins de sa transcription.

Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, être transcrit aux frais de l'emphytéote au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Art. 636-4. Le droit d'emphytéose ne peut être établi pour un terme en dessous de vingt-sept ans, ni excédant quatre-vingt-dix-neuf ans, sauf la faculté de le renouveler expressément suivant accord entre le propriétaire et l'emphytéote. Dans le cas où l'emphytéose porte sur un immeuble destiné au logement, elle ne peut être établie pour un terme inférieur à cinquante ans.

Si le titre constitutif ne prévoit aucun terme ou si celui-ci excède quatre-vingt-dix-neuf ans, le terme sera fixé à quatre-vingt-dix-neuf ans.

Si le titre constitutif prévoit un terme inférieur à vingt-sept respectivement cinquante ans, il y a lieu de rechercher la commune intention des parties, et de requalifier le cas échéant le titre constitutif ou de prolonger l'emphytéose jusqu'au terme minimal de vingt-sept respectivement cinquante ans.

Art. 636-5. Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, comprendre un état des lieux clair et précis de l'immeuble.

Chapitre II. – Des droits et obligations de l'emphytéote et du propriétaire

Art. 636-6. L'emphytéote a la faculté d'aliéner son droit, de l'hypothéquer et de grever l'immeuble de servitudes pour la durée de sa jouissance.

Art. 636-7. L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété de l'immeuble sans pouvoir en aucun cas en diminuer la valeur.

Art. 636-8. L'emphytéote peut améliorer l'immeuble notamment par des constructions libres.

On entend par construction libre tout bâtiment, ouvrage ou plantation érigé par l'emphytéote pendant la durée du titre constitutif et dont la réalisation ne lui a pas été imposée par ce dernier.

Le titre constitutif peut prévoir que l'emphytéote est tenu de faire des constructions imposées dont il aura également la pleine jouissance.

On entend par construction imposée tout bâtiment, ouvrage ou plantation dont l'érection est imposée à l'emphytéote par le titre constitutif ou par tout avenant ultérieur à celui-ci.

Art. 636-9. L'emphytéote est obligé d'entretenir l'immeuble. Il est tenu des réparations de toute nature qui se rapportent à l'immeuble et aux constructions imposées.

Le propriétaire n'est tenu à aucune réparation.

Toute perte de l'immeuble ou des constructions imposées est à charge de l'emphytéote à moins qu'il ne prouve que l'immeuble et/ou les constructions imposées ont péri sans sa faute par cas fortuit, force majeure ou vice.

Art. 636-10. L'emphytéote peut être judiciairement déclaré déchu de son droit en cas de dégradations notables causées à l'immeuble ou aux constructions imposées, ou en cas d'abus grave de jouissance, sans préjudice de tous dommages et intérêts réclamés par le propriétaire.

Art. 636-11. L'emphytéote peut empêcher la déchéance pour cause de dégradations ou d'abus de jouissance, en rétablissant les choses dans leur état et en donnant des garanties pour l'avenir.

Art. 636-12. Est à considérer comme redevance toute somme acquittée périodiquement en argent ou en nature par l'emphytéote au propriétaire dont le montant et les modalités de paiement, de révision ou d'indexation sont fixées dans le titre constitutif.

Sauf stipulation contraire, l'emphytéote n'a droit à aucune remise de la redevance, soit pour diminution, soit pour privation entière de jouissance. Néanmoins, si la privation totale de la jouissance a duré pendant cinq années consécutives, remise sera due pour le temps de la privation.

Art. 636-13. En cas de pluralité d'emphytéotes, il y a solidarité et indivisibilité passive entre ceux-ci quant à l'acquittement de la redevance.

Art. 636-14. L'immeuble donné en emphytéose est considéré comme un seul immeuble qui ne peut être divisible au regard du paiement de la redevance.

Art. 636-15. A défaut de paiement de la redevance pendant deux années consécutives, le propriétaire est en droit de demander en justice la résiliation du titre constitutif, à condition d'avoir au préalable adressé par courrier recommandé à l'emphytéote une sommation de payer restée sans effet pendant deux mois.

Art. 636-16. L'emphytéote supporte toutes les impositions, contributions et charges établies sur l'immeuble et les constructions, qu'elles soient imposées ou libres.

Art. 636-17. Il n'est dû aucune imposition en cas de mutation de toute nature ayant pour objet soit le droit du propriétaire soit le droit de l'emphytéote. Ne sont pas visées les mutations ayant pour objet l'immeuble en tant que tel ou les constructions, qu'elles soient imposées ou libres.

Art. 636-17. En cas d'aliénation de l'immeuble faisant l'objet de l'emphytéose, l'emphytéote bénéficie d'un droit de préemption sur l'immeuble, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le propriétaire adresse à l'emphytéote par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le propriétaire doit avertir l'emphytéote qu'il a le droit de faire une contre-proposition. L'emphytéote dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si l'emphytéote a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. L'immeuble ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par l'emphytéote. Le droit de préemption peut uniquement être exercé si les droits de l'emphytéote portent sur l'ensemble de l'immeuble mis en vente.

En cas de vente de l'immeuble à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef de l'emphytéote, l'emphytéote lésé peut réclamer des dommages-intérêts au vendeur.

Chapitre III. – De la fin de l'emphytéose

Art. 636-18. L'emphytéose prend fin, entre autres, par:

- la confusion,
- la perte totale ou l'expropriation totale de l'immeuble,
- la prescription extinctive de trente ans,
- l'expiration du terme,
- la déchéance du droit de l'emphytéote,
- la résiliation ou résolution du titre constitutif.

Art. 636-19. L'emphytéote peut, jusqu'à l'expiration de son droit, enlever les constructions libres, à condition de réparer le dommage que cet enlèvement peut causer à l'immeuble.

A l'expiration de son droit, s'il n'a pas usé du pouvoir conféré par l'alinéa 1, l'emphytéote ne dispose plus d'aucun droit sur les constructions libres.

Art. 636-20. L'emphytéote ne peut pas enlever les constructions imposées.

Art. 636-21. Sauf disposition contraire du titre constitutif, l'emphytéote ne peut forcer le propriétaire de l'immeuble à payer la valeur des constructions, qu'elles soient libres ou imposées, qui se trouvent sur le terrain à l'expiration de l'emphytéose.

Art. 636-22. A l'expiration de l'emphytéose, le propriétaire a contre l'emphytéote une action personnelle en dommages-intérêts pour les dégradations occasionnées par la négligence et le défaut d'entretien de l'immeuble, ainsi que pour la perte des droits que l'emphytéote a laissé prescrire par sa faute.“.

Art. 14. Il est ajouté au titre II du livre II du Code civil, à la suite de l'article 577, un nouveau chapitre III libellé comme suit:

„Chapitre III. – Du droit de superficie

Section 1re – Dispositions générales

Art. 577-1. Par dérogation à l'article 552 du Code civil, le droit de superficie est un droit réel, conféré par le propriétaire d'un immeuble à un superficiaire suivant un titre constitutif, autorisant celui-ci à y ériger des constructions qui seront sa propriété jusqu'à l'expiration du droit de superficie.

Tout terrain, bâti ou non, ouvrage, bâtiment ou plantation mentionné dans le titre constitutif peut faire l'objet d'un droit de superficie.

Est à considérer comme construction tout ouvrage, bâtiment ou plantation érigé par le superficiaire pendant la durée du droit de superficie.

Art. 577-2. Est à considérer comme propriétaire au sens de l'article 577-1 toute personne physique ou morale, privée ou publique, capable d'aliéner un immeuble.

Toute personne physique ou morale, privée ou publique, peut s'engager comme superficiaire dans un titre constitutif.

Art. 577-3. Le titre constitutif est un acte de droit de superficie passé entre le propriétaire et le superficiaire afin d'en déterminer les modalités et revêtu de la forme notariale ou prenant la forme d'un acte administratif pour les besoins de sa transcription. Tout avenant au titre constitutif devra également revêtir la forme notariale ou faire l'objet d'un acte administratif pour les besoins de sa transcription.

Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, être transcrit aux frais du superficiaire au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Art. 577-4. Le droit de superficie ne peut être établi pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf années, sauf la faculté de le renouveler expressément suivant accord entre le propriétaire et le superficiaire.

Si le titre constitutif ne prévoit aucun terme ou si celui-ci excède quatre-vingt-dix-neuf années, le terme sera fixé à quatre-vingt-dix-neuf ans.

Art. 577-5. Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, comprendre un état des lieux clair et précis de l'immeuble.

Section 2 – Des droits et obligations du superficiaire et du propriétaire

Art. 577-6. Le superficiaire a la faculté d'aliéner son droit, de l'hypothéquer et de grever l'immeuble de servitudes pendant la durée du droit de superficie.

Art. 577-7. Le superficiaire dispose pleinement, en sa qualité de propriétaire, des constructions faites par lui pendant la durée du droit de superficie.

Il peut notamment les démolir ou les enlever, à condition toutefois de remettre l'immeuble dans l'état où il se trouvait avant la construction.

Art. 577-8. Le superficiaire jouit pleinement des constructions existantes au jour de la signature du titre constitutif, et dont il n'a pas payé la valeur au propriétaire. Il exerce tous les droits attachés à la propriété de ces constructions sans toutefois pouvoir en aucun cas en diminuer la valeur.

Art. 577-9. Le superficiaire supporte toutes les impositions, contributions et charges établies sur l'immeuble et les constructions.

Art. 577-10. Il n'est dû aucune imposition en cas de mutation de toute nature ayant pour objet soit le droit du propriétaire soit le droit du superficiaire. Ne sont pas visées les mutations ayant pour objet l'immeuble ou les constructions.

Art. 577-10. En cas d'aliénation de l'immeuble faisant l'objet d'un droit de superficie, le superficiaire bénéficie d'un droit de préemption sur l'immeuble, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le propriétaire adresse au superficiaire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre le propriétaire doit avertir le superficiaire qu'il a le droit de faire une contre-proposition. Le superficiaire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le superficiaire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. L'immeuble ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le superficiaire. Le droit de préemption peut uniquement être exercé si les droits du superficiaire portent sur l'ensemble de l'immeuble mis en vente.

En cas de vente de l'immeuble à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef du superficiaire, le superficiaire lésé peut réclamer des dommages et intérêts au vendeur.

Section 3 – De la fin du droit de superficie

Art. 577-11. Le droit de superficie s'éteint, entre autres, par:

- la confusion,
- la perte totale ou l'expropriation totale de l'immeuble,

- la prescription extinctive de trente ans,
- l’expiration du terme.

Art. 577-12. A l’expiration du droit de superficie, la propriété des constructions visées à l’article 577-7 passe au propriétaire, à charge par lui de rembourser la valeur actuelle de ces constructions au superficiaire, qui, jusqu’au remboursement, détiendra un droit de rétention.

A défaut d’accord entre le propriétaire et le superficiaire, la valeur actuelle des constructions est déterminée par expertise, chacun en assumant la moitié des frais.

Art. 577-13. Pour les constructions visées à l’article 577-8, le superficiaire ne dispose plus d’aucun droit sur celles-ci à l’expiration du droit de superficie, sans être en droit de réclamer une quelconque indemnité ni prix à verser par le propriétaire.

Art. 577-14. A l’expiration du droit de superficie, le propriétaire a contre le superficiaire une action personnelle en dommages-intérêts pour les dégradations occasionnées par la négligence et le défaut d’entretien de l’immeuble ou des constructions existantes au jour de la signature du titre constitutif et dont il n’a pas payé la valeur au propriétaire, ainsi que pour la perte des droits que le superficiaire a laissé prescrire par sa faute.“

TITRE 4

De différentes mesures administratives et fiscales

Chapitre 1er – De la taxe communale spécifique sur certains immeubles

Art. 15. Les communes sont autorisées à établir et à percevoir à leur profit une taxe annuelle spécifique sur les immeubles situés sur leur territoire.

Art. 16. Sont considérés comme immeubles soumis à la taxe spécifique prévue à l’article 15:

- a) les immeubles bâtis ou les parties d’immeubles bâtis destinés au logement ou à l’hébergement de personnes et qui ne sont pas occupés ou utilisés effectivement. L’état de non-occupation d’un immeuble résulte du fait qu’aucune personne n’y est inscrite sur les registres de la population ou qu’aucune personne n’y est recensée en qualité d’occupant d’une résidence secondaire pendant une période de 18 mois consécutifs;
- b) les terrains à bâtir non visés par l’article 104bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, qui sont depuis trois ans susceptibles de faire l’objet d’une autorisation de construire au sens de l’article 37, alinéa 3, de la prédite loi, et pour lesquels le début des travaux de construction n’a pas eu lieu.

Art. 17. Est redevable de la taxe spécifique le propriétaire ou, en cas de démembrement du droit de propriété, l’usufruitier ou le titulaire du droit de superficie ou d’emphytéose.

Si plusieurs personnes sont co-titulaires d’un des droits énoncés à l’alinéa 1, elles sont tenues solidairement et indivisiblement au paiement de la taxe spécifique.

Art. 18. Les communes ont la possibilité de ne pas exiger totalement ou partiellement le paiement de la taxe spécifique, notamment en cas de projet de construction ou d’aménagement aux fins d’occupation, en cas de transfert des droits de propriété, pour l’année au cours de laquelle la vente ou la cession de l’immeuble est constatée par acte authentique et les deux années subséquentes, en cas d’activité agricole à titre professionnel ainsi qu’en cas de réservation d’une place à bâtir ou d’un logement à des fins d’habitation ou d’occupation personnelle par le propriétaire lui-même ou l’un de ses enfants pendant un délai maximum à fixer par voie de règlement communal.

Art. 19. En cas de mutation de l’immeuble sous quelque forme que ce soit, le propriétaire ou le cédant du droit concédé doit informer le bénéficiaire du droit concédé de l’existence de la taxe spécifique.

Le propriétaire ou le cédant est tenu de communiquer à l’administration communale, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la passation de l’acte authentique de vente ou de ces-

sion, la désignation exacte de l'immeuble frappé de la taxe spécifique, la date de la passation de l'acte, le nom et l'adresse du ou des bénéficiaires et la preuve que ce dernier a été informé que l'immeuble est frappé de la taxe spécifique. Le propriétaire ou cédant est redevable de la taxe spécifique aussi longtemps que cette notification n'a pas été faite.

Le bénéficiaire du droit concédé dispose d'un délai de trente jours à partir de la passation de l'acte authentique pour informer la commune de son intention au regard de l'occupation de l'immeuble.

Art. 20. L'état de non-occupation ou de non-affectation à la construction des immeubles définis à l'article 16 est constaté par les agents communaux habilités à cette fin par le collège des bourgmestre et échevins.

Art. 21. Les constatations motivées entraînant le paiement de la taxe spécifique sont notifiées au redevable par le collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée à la poste au domicile ou siège social du redevable avec indication du montant de la taxe spécifique.

Si le domicile ou le siège social du redevable n'est pas connu, la notification est valablement faite par affichage sur le site de l'immeuble concerné.

Art. 22. Le redevable dispose d'un délai de trois mois pour contester les constatations lui communiquées en vertu de l'article 21 et pour établir que l'immeuble concerné ne remplit pas les conditions prévues par la loi pour être frappé de la taxe spécifique.

La contestation doit être faite par lettre recommandée à la poste.

Le délai de trois mois commence à courir à partir de la date de la notification du courrier communal ou de la date de l'affichage prévu à l'article 21.

Art. 23. La commune dispose d'un délai de trois mois à compter de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 22 pour se prononcer sur les contestations du redevable.

A défaut de décision dans ce délai, la contestation est considérée comme fondée terminant la procédure de la perception de la taxe spécifique.

Art. 24. La taxe spécifique est due pour l'année entière, et pour la première fois:

- soit pour l'exercice au cours duquel le délai de trois mois prévu à l'article 22 est venu à terme sans que le redevable ait contesté le bien-fondé de la taxe spécifique;
- soit, en cas de contestation du redevable formulée conformément à l'article 22, pour l'exercice au cours duquel la commune s'est prononcée sur la contestation.

Le recours devant les juridictions administratives n'a pas d'effet suspensif quant au paiement de la taxe spécifique.

La taxe spécifique n'est plus due à partir de l'exercice qui suit celui au cours duquel la commune a constaté d'office ou à la demande du redevable que les conditions prévues pour la perception de la taxe spécifique ne sont plus remplies.

Art. 25. La taxe spécifique est fixée par la commune dans la limite maximale de:

- 1) Pour les immeubles bâtis:
 - o pour le premier exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe spécifique: cinq cents euros par logement qui n'est pas occupé ou utilisé effectivement;
 - o pour le deuxième exercice au cours duquel l'immeuble est soumis à la taxe spécifique: mille euros par logement qui n'est pas occupé ou utilisé effectivement;
 - o pour les exercices suivants au cours desquels l'immeuble est soumis à la taxe spécifique: mille cinq cents euros par logement qui n'est pas occupé ou utilisé effectivement.
- 2) Pour les immeubles non bâtis: quinze euros par mètre carré de la surface de la parcelle.

Art. 26. La perception de la taxe spécifique, son recouvrement et le contentieux se font d'après la législation relative à la liquidation de l'impôt foncier. La taxe spécifique n'est pas déductible en matière fiscale.

Art. 27. Pour garantir le paiement de la taxe spécifique due et non payée dans le délai imparti, les immeubles frappés de la taxe spécifique peuvent être grevés d'une hypothèque légale dont l'inscription, la postposition ou la mainlevée totale ou partielle sont requises par le collège des bourgmestre et échevins dans la forme et de la manière prescrites par les dispositions légales en vigueur.

Les bordereaux d'inscription doivent contenir le montant de la taxe spécifique due. En cas de modification de ce montant, la commune requiert une nouvelle inscription.

Les formalités découlant du présent article ne donnent lieu à aucune perception au profit de l'Etat.

Art. 28. Les décisions concernant l'introduction de la taxe spécifique ainsi que les modalités d'exécution sont fixées par voie de règlements communaux.

Art. 29. Toutes les contestations en rapport avec l'exécution du présent chapitre sont de la compétence des juridictions administratives.

Chapitre 2 – Des mesures fiscales

Art. 30. Plus-values et bénéfiques de cession exemptés d'impôt sur le revenu et d'impôt commercial communal (exonération tenant à la qualité de l'acquéreur et du cédant)

Les bénéfiques de spéculation au sens de l'article 99bis et les revenus au sens de l'article 99ter de la loi modifiée du 4 décembre 1967 concernant l'impôt sur le revenu, dénommée ci-après „loi concernant l'impôt sur le revenu“, sont exemptés de l'impôt sur le revenu s'ils sont réalisés par des personnes physiques respectivement sur des biens immobiliers aliénés à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes ou sur des terrains aliénés au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat dans le cadre du titre 2 de la présente loi.

Les personnes physiques considérées comme exploitants d'une entreprise commerciale ayant pour objet le lotissement, dans une zone d'habitation, de terrains agricoles ou d'autres terrains en terrains à bâtir, relevant de l'article 14, numéros 1 et 2, de la loi concernant l'impôt sur le revenu, bénéficient en matière d'impôt sur le revenu et d'impôt commercial communal d'une exemption de 50% du bénéfice réalisé lors de l'aliénation d'un ou de plusieurs terrains à bâtir à l'Etat, aux communes et aux syndicats de communes respectivement au Fonds pour le développement du logement et de l'habitat dans le cadre du titre 2 de la présente loi. Ce bénéfice est constitué par la différence entre le prix de réalisation, diminué des frais de réalisation et de la valeur comptable du terrain aliéné.

Art. 31. Exemption d'impôt des entreprises de lotissement appartenant aux communes

1° L'article 161, alinéa 1, numéro 2, de la loi concernant l'impôt sur le revenu est à libeller comme suit:

„2. les entreprises de lotissement de terrains et les entreprises de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité de l'Etat, des communes et des syndicats de communes;“.

2° Le paragraphe 3, numéro 9, de la loi modifiée du 1er décembre 1936 concernant l'impôt commercial communal est remplacé comme suit:

„9. les entreprises de lotissement de terrains et les entreprises d'approvisionnement en eau, en gaz et en électricité appartenant aux communes ou syndicats de communes.“.

TITRE 5

Dispositions modificatives, transitoires et abrogatoires

Art. 32. Modification de la loi concernant l'aide au logement

La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:

1. Aux articles 15 et 20, point b), les termes „à bâtir“ sont supprimés.

2. A l'article 22, sont apportées les modifications suivantes:

1° Aux alinéas 1 et 2, les termes „à bâtir“ sont supprimés.

2° A l'alinéa 2, point b), le montant de „quarante pour cent“ est remplacé par „cinquante pour cent“.

3° L'alinéa 5 est modifié comme suit:

„Elle reste toutefois acquise, en dehors des autres participations, lorsque les droits des acquéreurs des logements sont constitués sur la base d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie. Cependant, elle ne reste acquise qu'à hauteur de la moitié si l'emphytéote ou le superficiaire est un promoteur privé qui réalise un projet de construction moyennant un cahier des charges approuvé par le ministre du Logement.“.

3. Le chapitre 5 est supprimé.

4. L'article 54 est complété par l'alinéa suivant:

„Le fonds peut détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.“.

5. A l'article 55, la liste des missions du fonds est remplacée par la liste suivante:

- „* réaliser l'acquisition de terrains, l'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la construction de logements destinés à la vente et/ou à la location;
- * constituer des réserves foncières conformément à l'article 97 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et des réserves de terrains susceptibles d'être intégrées, à moyen ou long terme, dans le périmètre d'agglomération;
- * créer de nouveaux quartiers de ville, de lieux d'habitat et d'espaces de vie;
- * promouvoir la qualité du développement urbain, de l'architecture et de la technique;
- * réduire le coût d'aménagement des terrains à bâtir;
- * promouvoir le recours aux droits d'emphytéose et de superficie;
- * agrandir le parc public de logements locatifs et contribuer à en assurer la gestion.“.

Art. 33. Modification de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain

La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est modifiée comme suit:

1. L'article 23, alinéa 2, est modifié comme suit:

„Ces travaux comprennent l'aménagement des réseaux de circulation, des conduites d'approvisionnement, des réseaux d'évacuation, des réseaux de télécommunication, des installations d'éclairage, des espaces collectifs, aires de jeux et de verdure ainsi que des plantations.“.

2. A l'article 24, paragraphe (2), il est ajouté un alinéa 3 ayant la teneur suivante:

„Les conditions et modalités de fixation, de notification et de paiement de la taxe sont déterminés par règlement grand-ducal.“.

3. L'article 29 est complété par le paragraphe (5) suivant:

„(5) Pour chaque plan d'aménagement particulier dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égale à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits à la réalisation de logements à coût modéré, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi.“.

4. L'article 30, alinéa 3, est modifié comme suit:

„Le ministre, après vérification de la conformité et la compatibilité du projet d'aménagement particulier avec les dispositions de la loi, et notamment des objectifs énoncés à l'article 2, ses règlements d'exécution, ainsi qu'avec le plan d'aménagement général, sauf application des dispositions transitoires de l'article 108bis, y émet son avis dans les trois mois de la réception du dossier complet.“.

5. L'article 34 est modifié comme suit:

„Art. 34. Cession des fonds réservés à des travaux de voirie et d'équipements publics

(1) La commune doit déterminer les travaux de voirie et d'équipements publics, prévus à l'article 23, alinéa 2, nécessaires à la viabilisation du plan d'aménagement particulier.

(2) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux prévus au paragraphe (1) doivent être cédés à la commune. Cette cession s'opère gratuitement pour autant que l'ensemble de ces terrains ne

dépasse pas le quart de la surface totale du plan d'aménagement particulier. Le propriétaire sera indemnisé pour la surface qui dépasse ce quart.

(3) Le propriétaire doit payer une indemnité compensatoire à la commune si la configuration ou la situation des terrains qui font l'objet du plan d'aménagement particulier rendent la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics prévus au paragraphe (1) irréalisable ou inutile sur ceux-ci.

L'indemnité compensatoire servira à l'acquisition de terrains à proximité du plan d'aménagement particulier en vue d'y réaliser les travaux de voirie et d'équipements publics prévus au paragraphe (1).

(4) La valeur des surfaces cédées ou de l'indemnité compensatoire est fixée d'après le prix du jour où le plan d'aménagement particulier est soumis à l'avis du ministre.

Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée de l'aménagement.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains, elles désignent chacune un expert. Si les experts sont partagés, les parties commettent un arbitre. En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, celui-ci est nommé par le président du tribunal d'arrondissement du lieu des terrains concernés.

L'acte de désignation des experts et arbitre règle le mode de répartition des frais de procédure, lesquels sont fixés d'après les tarifs applicables en matière civile.“.

6. L'article 36 est modifié comme suit:

„Art. 36. Convention

Après l'approbation par le collège des bourgmestre et échevins du projet d'exécution avec estimation détaillée du coût, les conditions et modalités de réalisation du projet sont fixées dans une convention entre la commune, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, et le propriétaire ou son mandataire.

Cette convention est soumise à l'approbation du conseil communal et du ministre.

La convention règle notamment la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du projet, leur financement par les intéressés ainsi que la cession des terrains réservés à des constructions et aménagements publics et la cession gratuite des équipements publics à la commune après leur achèvement selon les règles de l'art et la réception définitive des travaux. Elle indique également le délai de réalisation du projet et, en cas de réalisation en phases successives, le déroulement de chaque phase.

La convention est périmée de plein droit si dans un délai à fixer par le collège des bourgmestre et échevins et qui ne peut être inférieur à un an, le propriétaire ou son mandataire n'a pas entamé la réalisation du projet de manière significative. Le délai de péremption peut être prorogé par décision du collège des bourgmestre et échevins pour une période d'un an sur demande motivée du propriétaire ou de son mandataire.

Cette décision est soumise à l'approbation du conseil communal et du ministre.

Les travaux de voirie et d'équipements nécessaires à la viabilité d'un projet sont exécutés sous le contrôle et la surveillance du collège des bourgmestre et échevins, le propriétaire ou son mandataire demeurant cependant responsable exclusif de la réalisation et l'exécution matérielle des travaux requis.“.

7. Le paragraphe (3) de l'article 54 est supprimé, le paragraphe (4) devenant le nouveau paragraphe (3).

8. Le chapitre 4 du titre 6 est modifié comme suit:

„Section 1. Réserves foncières

Art. 97. Déclaration

Dans le cadre de la législation concernant l'aménagement du territoire, l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que la protection de la nature et des ressources naturelles, le ministre ou les communes, après délibération du conseil communal, ou le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération du comité directeur, sont habilités à déclarer

zone de réserves foncières un ensemble de terrains destinés à servir soit à la réalisation de logements, des infrastructures et services complémentaires du logement, soit à la réalisation de constructions abritant des activités compatibles avec l'habitat, soit à la fixation des emplacements réservés aux constructions publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, soit à la réalisation de zones d'activités économiques.

Conjointement à la déclaration, le ministre, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat déposent à la maison communale un plan parcellaire de l'ensemble des terrains situés dans la zone de réserves foncières, un relevé avec indication des communes, sections de communes et numéros cadastraux des parcelles, des noms et adresses connus des propriétaires ou détenteurs de droits réels.

Les différentes formes d'occupation du sol précitées peuvent se retrouver dans une même réserve foncière dans la mesure où le plan d'aménagement général de la commune le prévoit et qu'elles ne sont pas incompatibles entre elles.

Art. 98. Publication

Dans les trente jours qui suivent la déclaration visée à l'article 97, le projet est déposé au secrétariat des communes sur le territoire desquelles se trouvent les terrains concernés.

Le public en est informé par voie d'affiches apposées dans la commune de la manière usuelle et par annonce dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Conjointement avec cette publication, les propriétaires, nus-propriétaires, usufruitiers et emphytéotes concernés sont avertis par lettre recommandée qui les informe des dispositions du présent chapitre.

La déclaration et le projet pourront être consultés par le public à la maison communale dans un délai de trente jours à compter de la publication du dépôt prévu à l'alinéa 2.

Art. 99. Réclamations

Dans le délai de trente jours visé à l'article 98, alinéa 4, les observations et objections contre le projet doivent, sous peine de forclusion, être présentées par lettre recommandée au ministre, respectivement au collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

Art. 100. Approbation gouvernementale et avis du Conseil d'Etat

A l'expiration de ce délai, le collège des bourgmestre et échevins ou le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat transmettent les pièces avec les observations éventuelles aux ministres ayant respectivement l'Intérieur et le Logement dans leurs attributions.

Après délibération du Gouvernement en conseil, le dossier complet est transmis au Conseil d'Etat qui est obligatoirement entendu en son avis.

Art. 101. Arrêté grand-ducal

Un arrêté grand-ducal approuve la constitution de la zone de réserves foncières et en déclare l'utilité publique.

Le même arrêté grand-ducal approuve le relevé des terrains concernés et autorise le ministre, la commune ou le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat à en poursuivre l'acquisition ou l'expropriation. Il fixe un délai au cours duquel la prise de possession des parcelles visées doit être réalisée. Ce délai ne peut dépasser cinq ans.

L'arrêté grand-ducal constate l'accomplissement régulier des mesures préparatoires relatives à l'expropriation sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Art. 102. Cession des terrains

Le collège des bourgmestre et échevins et le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal respectivement par le comité directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

En cas d'accord entre les parties, les acquisitions font l'objet soit d'actes administratifs, soit d'actes notariés.

A défaut d'accord entre les parties, il est procédé conformément au titre III de la loi modifiée du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Section 2. Obligation de construire

Art. 103. Procédure

Le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés dans les zones destinées à être bâties définies par le plan d'aménagement général de la commune.

La procédure applicable est celle définie pour les plans d'aménagement particuliers par le chapitre 3 du titre 4.

Art. 104. Exécution

Si dans les trois ans l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi, la commune doit soit entamer la procédure d'expropriation prévue au présent chapitre, à son propre profit ou au profit d'un promoteur, sur la base d'un projet d'aménagement, d'un programme et d'un cahier des charges des ventes et des locations, soit percevoir du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non-affectation à la construction.

Cette taxe annuelle est calculée au prorata de la surface de terrain non bâti et elle ne peut être ni inférieure à 0,5 euros par mètre carré de terrain non bâti, ni être supérieure à 15 euros par mètre carré de terrain non bâti. Le plan cadastral fait foi pour le calcul de la superficie. Un règlement communal détermine les conditions et modalités de fixation et de notification de la taxe, ainsi que les conditions de paiement.

Même en cas de procédure d'expropriation, la commune est en droit de percevoir la taxe jusqu'à ce que la procédure d'expropriation arrive à son terme.

Cette procédure d'expropriation peut, avec l'accord du conseil communal, également être entamée par l'Etat.

La même taxe est fixée par la commune si les travaux d'infrastructure ne sont pas achevés dans un délai de deux ans après le début des travaux. La commune peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain ou de son mandataire, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans.

Art. 104bis.

La taxe est d'office applicable pour les terrains à bâtir pour lesquels une affectation à la construction a été ordonnée par le conseil communal, si dans les trois ans, suite à l'achèvement des travaux d'infrastructure, le début des travaux de construction n'a pas eu lieu. Le conseil communal peut toutefois, sur demande motivée respectivement du propriétaire du terrain, de l'emphytéote ou du superficiaire, accorder un délai supplémentaire unique de deux ans.“

9. L'article 106, paragraphe (1), alinéa 2, est modifié comme suit:

„Cette disposition vaut également dans les mêmes conditions pour tout emphytéote ou superficiaire.“

10. L'article 108, paragraphe (4), est modifié comme suit:

„(4) Pour les projets d'aménagement général ou particulier dont la procédure d'approbation est entamée par la saisine de la commission d'aménagement d'après les dispositions de la loi modifiée du 12 juin 1937 précitée au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi, cette procédure est continuée et doit être achevée dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi. Passé ce délai, une nouvelle procédure d'adoption doit être engagée conformément aux dispositions de la présente loi sauf le cas particulier prévu par le paragraphe (5).“

11. A l'article 108, il est ajouté un nouveau paragraphe (5) libellé comme suit:

„(5) En cas d'annulation par les juridictions administratives d'une décision ministérielle, respectivement d'une délibération du conseil communal portant approbation ou refus d'approbation d'un plan d'aménagement général ou particulier et prise avant le 8 août 2006 sous l'empire de la loi modifiée du 12 juin 1937, la procédure d'approbation telle que prévue au paragraphe (4) reste applicable.“

12. L'article 108bis, paragraphe (2), est complété par l'alinéa suivant:

„Par dérogation à l'article 25 de la présente loi, les plans et projets d'aménagement général qui n'ont pas encore fait l'objet d'une refonte et adaptation complètes prévues à l'alinéa 1, peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier établi conformément à la procédure prévue à l'article 30 de la présente loi, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier et que dans son avis le ministre y ait marqué son accord.“

Art. 34. Modification de la loi concernant l'évaluation des biens et valeurs

La loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs est complétée comme suit:

1° Le paragraphe 22 est complété comme suit:

- à l'alinéa 2, la phrase suivante est ajoutée avant la première phrase: „Eine Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, daß die Voraussetzungen für sie vorliegen.“;
- il est ajouté un alinéa 3 libellé comme suit:

„(3) Dans les cas visés à l'alinéa 2, une fixation nouvelle est également établie en vue de redresser une fixation antérieure erronée. Par dérogation à l'alinéa 2, la date-clé de fixation d'un redressement pour fixation antérieure erronée est le début de l'année civile au cours de laquelle le nouveau bulletin de fixation de la valeur unitaire est émis.“

2° Le paragraphe 23, alinéa 2, est complété in fine par la phrase suivante:

„Les dispositions du paragraphe 22, alinéa 2, première phrase, et alinéa 3 sont applicables par analogie.“

3° Il est inséré un paragraphe 53bis, relatif aux catégories des immeubles non bâtis, libellé comme suit:

„(1) Les immeubles non bâtis visés au paragraphe 53 se subdivisent, sans préjudice de la disposition du paragraphe 51, alinéa 2, en deux catégories:

1. les immeubles non bâtis autres que les terrains à bâtir à des fins d'habitation;
2. les terrains à bâtir à des fins d'habitation.

(2) Sont réputés terrains à bâtir à des fins d'habitation, les immeubles non bâtis susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de construire au sens de l'article 37, alinéa 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Sont également réputés terrains à bâtir à des fins d'habitation, les terrains visés par l'article 103 de la prédite loi modifiée du 19 juillet 2004 pour lesquels une affectation à la construction a été ordonnée par le conseil communal selon la procédure prévue par ce même article 103 et si dans les trois ans l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi.

(3) L'identification d'un bien immobilier en tant que terrain à bâtir à des fins d'habitation au sens de la définition figurant à l'alinéa 2, se fait sur fondement d'un relevé complet, d'après la situation au 1er janvier, que chaque administration communale est tenue de dresser et de communiquer d'office et annuellement, au plus tard pour le 31 janvier de la même année, à la section des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes. Le relevé en question doit indiquer de manière précise, pour chaque terrain à bâtir à des fins d'habitation y énuméré, le lieu de situation sur le territoire de la commune, la désignation cadastrale, la superficie, la désignation du ou des propriétaires, ainsi que la date à partir de laquelle le terrain remplit les conditions prévues à l'alinéa 2. Si le relevé n'est pas communiqué à la section des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes, il est admis d'office qu'aucune modification n'est intervenue par rapport à la situation au 1er janvier de l'année antérieure relative aux terrains à bâtir à des fins d'habitation situés dans la commune concernée.

(4) Les prescriptions contenues au paragraphe 33a de l'ordonnance d'exécution du 2 février 1935 relative à la loi concernant l'évaluation des biens et valeurs ne se trouvent pas affectées par les dispositions des alinéas 2 et 3.

(5) L'identification d'un bien immobilier en tant que terrain à bâtir à des fins d'habitation, avec effet à une certaine date-clé et en application des alinéas 2 et 3, engendre dans le chef de ce bien

immobilier, constituant une unité économique (paragraphe 2), une fixation nouvelle de la valeur unitaire (paragraphe 22, alinéa 2) ou une fixation spéciale de la valeur unitaire (paragraphe 23) à cette même date-clé.“.

- 4° Une première fixation de la valeur unitaire, respectivement nouvelle au sens du paragraphe 22 ou spéciale au sens du paragraphe 23 de la loi concernant l'évaluation des biens et valeurs, intervient avec référence à la date-clé du 1er janvier 2008. Un premier relevé complet, dressé d'après les dispositions du paragraphe 53bis, alinéa 3, par chaque administration communale avec référence à la date-clé du 1er janvier 2008, est à communiquer pour le 31 janvier 2008 au plus tard à la section des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes. Ce relevé est considéré renseigner la totalité des terrains à bâtir à des fins d'habitation situés à cette même date-clé sur le territoire de la commune. Si le relevé n'est pas communiqué à la section des évaluations immobilières de l'Administration des contributions directes, il est admis d'office qu'aucun terrain à bâtir à des fins d'habitation n'est situé dans la commune concernée.

Art. 35. Modification de la loi sur l'impôt foncier

La loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier est modifiée comme suit:

- 1° Le paragraphe 12 relatif au taux d'assiette est complété par un alinéa 3 libellé comme suit:

„(3) Par dérogation aux dispositions des alinéas 1 et 2, le taux d'assiette applicable aux terrains à bâtir à des fins d'habitation visés au paragraphe 53bis, alinéa 1er, numéro 2, de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs, est fixé à quinze pour mille pendant les deux premières années de classement dans cette catégorie des terrains à bâtir à des fins d'habitation et à cent pour mille à partir de la troisième année de classement dans cette catégorie. En cas de transfert des droits de propriété concernant pareils terrains à bâtir à des fins d'habitation, le taux d'assiette est également fixé à quinze pour mille pendant les deux premières années subséquentes à l'année pendant laquelle ce transfert a eu lieu, et à cent pour mille à partir de la troisième année subséquente.“.

- 2° Le paragraphe 21 est modifié et complété comme suit:

- Les alinéas 2 et 3 sont remplacés par les dispositions suivantes:

„(2) Le taux communal peut différer suivant qu'il s'applique à la propriété agricole et forestière (§ 3, 1°) ou à la propriété immobilière bâtie et non bâtie (§ 3, 2°). Pour les immeubles bâtis et non bâtis, le taux communal peut différer d'après la classification suivante:

catégorie 1: constructions commerciales;

catégorie 2: constructions à usage mixte;

catégorie 3: constructions à autre usage;

catégorie 4: maisons unifamiliales et maisons de rapport;

catégorie 5: immeubles non bâtis autres que les terrains à bâtir à des fins d'habitation;

catégorie 6: terrains à bâtir à des fins d'habitation.

En cas de fixation de plusieurs taux, le taux communal doit cependant être uniforme pour toutes les propriétés agricoles et forestières situées dans la commune. Il doit de même être uniforme pour tous les immeubles situés dans la commune qui relèvent de la même catégorie.

(3) En cas de fixation de deux ou de plusieurs taux, l'impôt qui correspond aux propriétés agricoles et forestières est appelé impôt foncier A et celui qui correspond aux immeubles bâtis et non bâtis impôt foncier B. Si les communes font usage de la possibilité d'appliquer des taux différents à certaines ou à toutes les catégories des immeubles bâtis et non bâtis, elles doivent mentionner le taux pour chacune des catégories 1 à 6 des immeubles visés à l'alinéa 2. L'impôt correspondant est appelé

impôt foncier B1 pour l'impôt applicable aux constructions commerciales;

impôt foncier B2 pour l'impôt applicable aux constructions à usage mixte;

impôt foncier B3 pour l'impôt applicable aux constructions à autre usage;

impôt foncier B4 pour l'impôt applicable aux maisons unifamiliales et aux maisons de rapport;

impôt foncier B5 pour l'impôt applicable aux immeubles non bâtis autres que les terrains à bâtir à des fins d'habitation;

impôt foncier B6 pour l'impôt applicable aux terrains à bâtir à des fins d'habitation.“.

– Il est ajouté un alinéa 4 libellé comme suit:

„(4) Pour l'application des alinéas 2 et 3, on entend:

- a) par immeubles bâtis et non bâtis, ceux qui sont visés au paragraphe 3, numéro 2, de la présente loi;
- b) par maisons de rapport, constructions commerciales, constructions à usage mixte, maisons unifamiliales et constructions à autre usage, les constructions définies au paragraphe 32, alinéa 1, points 1 à 5, de l'ordonnance d'exécution du 2 février 1935 relative à la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
- c) par immeubles non bâtis autres que les terrains à bâtir à des fins d'habitation, ceux qui sont visés au paragraphe 53bis, alinéa 1, numéro 1, de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
- d) par terrains à bâtir à des fins d'habitation, ceux qui sont visés au paragraphe 53bis, alinéa 1, numéro 2, de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs.“.

3° Les paragraphes 21bis, 21ter et 21quater sont abrogés.

Art. 36. Modification de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation

Le chapitre 2 libellé „Droits d'enregistrement et de transcription pour l'acquisition d'habitations personnelles“ de la loi modifiée du 30 juillet 2002 déterminant différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation est modifié comme suit:

1° A l'article 5, le paragraphe a) prend la teneur suivante:

„a) „acquisition“:

- l'acquisition d'un immeuble ou de fractions d'immeuble soit en pleine propriété, soit en nue-propriété ou en usufruit aboutissant à la réunion de ces deux droits sur la même tête, avec le cas échéant, les dépendances, effectuée par vente, adjudication, licitation, partage ou échange avec retours ou plus-values,
- la constitution ou l'aliénation du droit d'emphytéose,
- la constitution ou l'aliénation du droit de superficie;“.

2° L'article 11 prend la teneur suivante:

„Art. 11. La durée d'occupation est fixée à une période ininterrompue de deux ans au moins. Toutefois, le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines peut dispenser de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que:

- la maladie de l'acquéreur rendant impossible l'occupation de l'immeuble, dûment constatée par certificat médical;
- la vente forcée de l'immeuble;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique;
- le décès du conjoint;
- le divorce.

La location même partielle de l'immeuble, la cession de l'immeuble et l'interruption de l'occupation intervenues endéans les deux ans donnent lieu au remboursement total de l'abattement accordé.

Si néanmoins l'interruption de l'occupation résulte de l'obligation pour l'acquéreur de transférer le lieu de sa résidence pour des raisons professionnelles et indépendantes de sa volonté, il pourra être accordé par le directeur de l'administration de l'enregistrement et des domaines dispense du remboursement sous condition que l'occupation de l'immeuble soit reprise dès le retour de l'acquéreur et jusqu'au parachèvement d'une durée d'occupation totale de deux ans.“.

Art. 37. Modification de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé „Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“

A l'article 7, alinéa 2, de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé „Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“, les termes „pendant 10 ans“ sont supprimés.

Art. 38. Abrogation de lois

Sont abrogées:

- 1° la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose;
- 2° la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie.

Art. 39. Entrée en vigueur

(1) Le titre 1er de la présente loi produit ses effets au 1er janvier 2007.

Les articles 30 et 31 sont applicables avec effet à partir de l'année d'imposition 2008.

L'article 34 entre en vigueur le 1er janvier 2008.

L'article 35 est applicable aux taux de l'impôt foncier fixés pour l'année 2008 et les années subséquentes.

L'article 36 s'applique aux acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié daté à partir du 1er janvier 2008.

Les autres articles de la présente loi entrent en vigueur le 1er jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

(2) La perception de la taxe communale spécifique sur certains immeubles, prévue par le titre 4, chapitre 1er, ne peut avoir lieu qu'à partir du 1er janvier 2009.

(3) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats d'emphytéose ou de superficie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, lorsqu'il s'agit d'en compléter les dispositions.

(4) Les procédures de déclaration de zone de réserves foncières entamées sur base de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et toujours en cours au jour de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent être achevées conformément à la procédure établie par ladite loi modifiée du 25 février 1979.

