

N° 5696¹²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2007-2008

PROJET DE LOI

portant:

1. promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,
2. sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie,
3. modification
 - a) de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
 - b) de la loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier;
 - c) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
 - d) de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé „Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“;
 - e) 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;
 - f) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
 - g) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation 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 (18.1.2008).....	2
2) Texte coordonné.....	14

*

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

(18.1.2008)

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous saisir ci-après d'une nouvelle 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 17 janvier 2008, sur base de l'avis du Conseil d'Etat.

Ces amendements tiennent dans une large mesure compte des observations formulées par votre Haute Corporation, comme le montre également le texte coordonné du projet de loi proposé par la Commission, que vous trouverez à titre d'information en annexe à la présente.

La Commission a enfin tenu à formuler dans ce courrier un certain nombre de remarques concernant des dispositions qu'elle voudrait maintenir malgré l'opposition y relative au Conseil d'Etat.

Amendement 1

La Commission voudrait ajouter entre le 3e et le 4e alinéa de l'**article 1er** un nouvel alinéa ayant la teneur suivante:

„Au cas où la commune ne réussit pas à atteindre l'objectif d'une augmentation d'au moins 15% de sa population sur une période de 10 ans, ou se trouve dans l'impossibilité de réaliser l'ensemble des projets auxquels elle s'engage par la signature du pacte logement, l'Etat pourra réclamer le remboursement total ou partiel de sa contribution financière.“

Commentaire:

Etant donné que le projet de loi fixe des objectifs à poursuivre par le pacte logement ainsi que des engagements à prendre par les communes signataires, il est essentiel de prévoir dans le texte de la loi le remboursement de la contribution étatique au cas où l'objectif n'est pas atteint ou en cas de non-respect des engagements pris.

Amendement 2

La Commission propose d'apporter à l'**article 2** les modifications suivantes:

1° A la fin de l'alinéa 1 est ajoutée la phrase suivante:

„La contribution financière n'est due que pour les années où les seuils de 1% et de 30 habitants sont atteints.“

2° L'alinéa 4 est remplacé par le texte suivant:

„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 7,5% au cours des 5 dernières années précédant la mise en vigueur de la présente loi, peuvent demander 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 à condition que le seuil minimum de croissance de 30 habitants en chiffres absolus soit respecté.“

Commentaire:

L'objectif visé par une commune pour faire partie du pacte logement est d'avoir une augmentation de sa population d'au moins 15% sur 10 ans. Il n'est cependant pas nécessaire que la population augmente d'au moins 1% chaque année.

Pour les années où l'un des deux seuils de 1% et de 30 habitants n'est pas atteint, aucune contribution financière de la part de l'Etat n'est due. Afin de clarifier la situation, les ajouts respectivement modifications aux alinéas 1 et 4 de l'article 2 sont proposés.

Amendement 3

La Commission propose de remplacer l'avant-dernier tiret de l'alinéa 3 de l'**article 4** par le texte suivant:

„– les échanges de terrains, sans soulte ou avec soulte ne dépassant pas 20% de la valeur du terrain à préempter, en ce compris les opérations relevant du champ d’application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux.“

Commentaire:

La Commission est d’avis qu’il faut maintenir une limite à la soulte pour éviter que le droit de préemption ne soit contourné par un échange fictif où la valeur du terrain donné en échange sur lequel ne repose pas le droit de préemption ne représente qu’une valeur minime du terrain à préempter. Afin de respecter l’esprit de l’exception, il est logique que la soulte se réfère au terrain à préempter.

Amendement 4

La Commission voudrait ajouter au Titre 2 – Du droit de préemption un chapitre 3 intitulé „Du droit de préemption en faveur de l’emphytéote et du superficiaire“ et ayant la teneur suivante:

„Chapitre 3 – Du droit de préemption en faveur de l’emphytéote et du superficiaire

Art. 13. 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.

Art. 14. 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.“

Commentaire:

Les **articles 636-17** et **577-10** figurant au Titre 3 du projet sont tout simplement repris dans le Titre 2 et prennent la numérotation 13 respectivement 14. La numérotation des articles suivants est adaptée en conséquence.

Amendement 5

La Commission propose d'apporter à l'article 15 (ancien **article 13** du texte coordonné transmis le 9 octobre 2007 au Conseil d'Etat) les modifications suivantes:

1° A l'article 636-3 (ancien **article 636-4**), le texte proposé par le Conseil d'Etat est modifié comme suit:

„Art. 636-3. Le droit d'emphytéose ne peut être établi, sous peine de nullité, 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 propriétaire et 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.

Le titre constitutif doit indiquer le terme sous peine de nullité.“

2° L'ancien article 636-5 que le Conseil d'Etat propose de supprimer est maintenu sous forme du texte modifié suivant (par la suppression de l'article 636-2, l'ancien article 636-5 prend la numérotation 636-4):

„Art. 636-4. Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, comprendre un état des lieux de l'immeuble.“

(Remarque: en cas d'adoption de l'amendement 12, il s'agira des articles 15-3 et 15-4 du projet de loi et non pas des articles 636-3 et 636-4 du Code Civil).

Commentaire:

1° La Commission est d'avis que le bout de phrase „dans les mêmes conditions“ est à supprimer puisqu'à la fin d'un terme de 27 respectivement 99 ans, les conditions de l'emphytéose pourraient avoir changé, ne seraient-ce que les conditions du paiement de la redevance. Par ailleurs, la Commission propose de maintenir la limite inférieure du terme à 50 ans pour une emphytéose portant sur un logement, étant donné le vieillissement constant de notre population. Une emphytéose conclue à l'âge de 30 ans pour une durée de 27 ans arrive à son terme au moment où l'emphytéote n'a pas encore atteint 60 ans alors qu'il a encore une espérance de vie d'au moins 25 ans. S'il est vrai que le texte du projet permet la constitution d'une emphytéose jusqu'à 99 ans, la Commission estime toutefois qu'afin d'empêcher qu'un acheteur non averti d'un immeuble dont le terrain est cédé sous forme d'emphytéose ne se laisse entraîner dans un contrat n'ayant une durée que de 27 ans et se voit à l'âge de 60 ans déchu de son droit de propriété sur son logement, il serait prudent de maintenir dans le cas d'une emphytéose portant sur un immeuble destiné au logement le terme minimum de 50 ans.

2° Comme 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'emphytéote, la Commission considère qu'il est nécessaire que le titre constitutif de l'emphytéose comprenne un état des lieux.

Amendement 6

La Commission voudrait apporter à l'article 16 (ancien **article 14**) les modifications suivantes:

1° L'article 577-3 (ancien **article 577-4**) est modifié comme suit:

„Art. 577-3. Le droit de superficie ne peut être établi, sous peine de nullité, pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf années, sauf la faculté de le renouveler expressément suivant accord entre le propriétaire et le superficiaire.

Le titre doit indiquer le terme sous peine de nullité.“

2° L'ancien **article 577-5** que le Conseil d'Etat propose de supprimer est maintenu sous forme du texte modifié suivant (par la suppression de l'ancien article 577-2, cet article prend la numérotation 577-4):

„Art. 577-4. Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, comprendre un état des lieux de l'immeuble.“

(Remarque: en cas d'adoption de l'amendement 12, il s'agira des articles 16-3 et 16-4 du projet de loi et non pas des articles 577-3 et 577-4 du Code Civil).

Commentaire:

Pour le commentaire, il est renvoyé à celui concernant l'amendement 5 ci-dessus.

Amendement 7

La Commission propose d'apporter au **chapitre 2 du Titre 4** les modifications suivantes:

- 1° A l'article 31 (ancien **article 30**), le texte entre parenthèses de l'intitulé ainsi que l'alinéa 2 sont supprimés.
- 2° L'article 32 (ancien **article 31**) est supprimé.

Commentaire:

La Commission suit le Conseil d'Etat dans son argumentation concernant la violation du principe de l'égalité devant la loi des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 31 (ancien article 30) ainsi que de l'article 32 (ancien article 31), et propose de les supprimer.

En ce qui concerne l'exemption fiscale prévue par le premier alinéa de l'article 31 (ancien article 30), la Commission est d'avis qu'elle se justifie par l'un des objectifs poursuivis par le projet de loi sans pour autant violer le principe de l'égalité des Luxembourgeois devant l'impôt.

L'un des objectifs du projet – sinon l'objectif primordial – est d'offrir aux autorités publiques ainsi qu'au Fonds du logement la possibilité de se doter à moyen et à long terme de réserves foncières leur permettant d'intervenir, en cas de besoin, sur le marché des terrains à construire afin de garantir à nos descendants le droit au logement dans des conditions financières acceptables et justifiables. L'un des moyens pour réaliser cet objectif est d'inciter les gens désireux de vendre leurs immeubles à les céder aux autorités et établissements publics mentionnés. Y a-t-il incitation plus convaincante que d'accorder une exemption fiscale sur les plus-values réalisées sur la cession d'un immeuble?

En ce qui concerne le principe de l'égalité des citoyens devant la loi, la Cour Constitutionnelle a défini les critères de justification d'un traitement différencié comme suit: „*Le législateur peut, sans violer le principe constitutionnel de l'égalité, soumettre certaines catégories de personnes à des régimes légaux différents, à condition que la différence instituée procède de disparités objectives, qu'elle soit rationnellement justifiée, adéquate et proportionnée à son but.*

Considérant qu'en cas d'inégalité créée par la loi entre des catégories de personnes, il appartient au juge constitutionnel de rechercher l'objectif de la loi incriminée; qu'il lui incombe, à défaut de justification suffisamment exprimée dans les travaux préparatoires, de reconstituer le but expliquant la démarche du législateur pour, une fois l'objectif ainsi circonscrit, examiner s'il justifie la différence législative instituée au regard des exigences de rationalité, d'adéquation et de proportionnalité.“

D'autres arrêts de la Cour considèrent „*qu'il appartient aux pouvoirs publics de traiter de la même façon tous ceux qui se trouvent dans la même situation de fait et de droit. Le principe d'égalité de traitement est compris comme interdisant le traitement de manière différente de situations similaires, à moins que la différenciation soit objectivement justifiée“*.

L'exemption fiscale est accordée à toute personne physique se trouvant dans la situation de vendeur d'immeubles cédés aux autorités publiques ou au Fonds du logement. Elle est justifiée par l'objectif poursuivi par le pacte logement expliqué ci-avant, et elle est dans une proportion normale avec le but poursuivi.

Amendement 8

- 1° A l'article 33, point 6, sous „Section 2. Obligation de construire“, la Commission voudrait modifier l'**article 104** comme suit:

„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 entame la procédure d'expropriation prévue au présent chapitre à son propre profit, sur la base d'un projet d'aménagement, d'un programme et d'un cahier des charges des ventes et des locations. Cette procédure d'expropriation peut, avec l'accord du conseil communal, également être entamée par l'Etat.

Au lieu d'entamer la procédure d'expropriation, la commune peut percevoir du propriétaire, de l'emphytéote ou du superficiaire une taxe annuelle de non-affectation à la construc-

tion. Un règlement communal détermine les conditions et modalités de fixation et de notification de la taxe, ainsi que les conditions de paiement.

La commune est également autorisée à fixer la taxe dans les cas suivants:

- 1. si les travaux d'infrastructure visés au premier alinéa 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;**
- 2. aux 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 visés au premier alinéa, 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;**
- 3. en cas de procédure d'expropriation, pendant toute la durée de la procédure.**

En cas de cession des terrains visés à l'alinéa ci-avant, les délais de respectivement deux et trois ans commencent à courir à partir de la date de la vente des terrains.“

2° L'article 104bis est supprimé. A l'article 18 (ancien article 16), point b), les mots „l'article 104bis“ sont remplacés par „l'article 104, alinéa 3, point 2“.

Commentaire:

Dans son avis, le Conseil d'Etat, après avoir rappelé les articles de la Constitution ayant trait aux communes et la jurisprudence des juridictions administratives, conclut que les mesures relatives à la taxe spécifique (Titre 4, chapitre 1er) et à la taxe d'obligation de construire (article 33, point 6) ayant pour objet de tracer le cadre d'un impôt communal et un taux maximal à la taxe, violent le principe constitutionnel de l'autonomie communale.

La Commission voudrait toutefois rappeler que l'autonomie communale concernant les ressources financières des collectivités locales est loin d'être absolue. Cette matière est régie notamment par les articles 99, 102 et 107 de la Constitution et par l'article 9 de la Charte européenne de l'autonomie locale, approuvée par une loi du 18 mars 1987.

Cette Charte dispose expressément dans son article 9, paragraphe 3, qu' „une partie au moins des ressources financières des collectivités locales doit provenir de redevances et d'impôts locaux dont elles ont le pouvoir de fixer le taux, dans les limites de la loi“. La Charte réserve aux collectivités locales une certaine autonomie en matière fiscale, à condition que ces autorités respectent les limites de la loi. Le législateur national peut donc créer des impôts communaux et en déterminer les limites, notamment le montant maximum d'une taxe, tout en réservant à l'autorité locale le pouvoir de fixer le taux à appliquer.

Pour ce qui est des dispositions constitutionnelles, l'article 99 prévoit dans l'avant-dernière phrase qu' „aucune charge, aucune imposition communale ne peut être établie que du consentement du conseil communal“.

Cette disposition ne se prononce pas sur la question de l'autonomie communale en matière fiscale. Elle a pour seul objet de fixer l'organe compétent au niveau communal pour prendre des mesures fiscales. Cet organe est le conseil communal.

Ce principe est confirmé par l'article 107, paragraphe (3), de la Constitution qui dispose que le conseil communal „peut établir des impositions communales, sous l'approbation du Grand-Duc“.

L'article 107 apporte deux précisions importantes aux pouvoirs réservés au conseil communal en matière fiscale communale.

Tout d'abord, l'article 107 accorde au conseil communal la faculté d'établir des impositions communales. La Constitution ne réserve pas au seul conseil communal le pouvoir d'établir des impositions communales. Il n'interdit pas à la Chambre des Députés de voter des lois en relation avec la création d'impôts communaux. Tel a été le cas notamment en ce qui concerne la loi sur l'impôt foncier.

En second lieu, l'article 107 soumet les décisions du conseil communal en matière fiscale à l'approbation du Grand-Duc. Les communes, placées sous la tutelle de l'autorité supérieure, ne disposent pas d'une autonomie totale en matière fiscale. Cette tutelle fiscale est confirmée par les articles 103, 104 et 105 de la loi communale du 13 décembre 1988.

L'examen de l'ensemble des textes précités „soulève la question de la substance véritable de l'autonomie financière communale“ (Le Conseil d'Etat, gardien de la Constitution et des Droits et Libertés fondamentaux, page 728). Aucune disposition ne restreint ou ne limite les pouvoirs de la Chambre des Députés à l'effet de voter des lois ayant pour objet l'organisation des finances communales, le tout dans le respect des compétences propres des conseils communaux.

Pour la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, le chapitre 1er du Titre 4 du projet de loi ne fait que fixer un cadre légal permettant aux communes d'établir la taxe spécifique prévue aux articles 15 et suivants. L'article 28 du projet de loi réserve expressément aux autorités communales le droit d'établir la taxe spécifique et de fixer les modalités d'exécution. L'article 25 concernant les limites maximales de la taxe serait à supprimer vu qu'il appartient au conseil communal de fixer le montant de la taxe.

L'article 104 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est à modifier afin de laisser à la commune la faculté de fixer la taxe et de déterminer les modalités d'exécution.

La taxe de non-affectation à la construction représente pour la commune une alternative à l'expropriation si l'obligation de construire décrétée par le conseil communal n'a pas été suivie d'effet. La Commission voudrait en effet rappeler que la mesure d'expropriation a déjà fait l'objet de la loi du 12 juin 1937 sur l'aménagement des villes et autres agglomérations, mais qu'elle n'a été que rarement suivie par les communes qui ont trop hésité à prendre une telle décision.

Amendement 9

La Commission propose de remplacer à l'article 34, point 4, la date du 1er janvier 2008 par celle du **1er janvier 2009** et la date du 31 janvier 2008 par celle du **31 janvier 2009**.

Amendement 10

La Commission a l'intention d'ajouter au projet de loi un **nouvel article 38** avec la teneur suivante:

„Art. 38. L'article 1er, paragraphe (3), alinéa 1, premier tiret, de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

„- aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII;“

Commentaire:

A l'heure actuelle, la loi du 21 septembre 2006 ne prévoit aucune mention concernant la procédure applicable en cas de contestations entre bailleur et locataire dans le cadre d'un bail distinct du bail à usage d'habitation, et notamment d'un bail commercial ou d'un bail à usage mixte.

Il en résulte une insécurité juridique quant à la question de savoir s'il est encore possible, en matière de bail commercial ou de bail à usage mixte, de continuer à appliquer la procédure de la simple requête sur papier libre à déposer au greffe de la justice de paix, telle qu'elle était prévue par l'article 22 de la loi abrogée du 14 février 1955 portant modification et coordination des dispositions légales et réglementaires en matière de baux à loyer.

L'article 20 (au chapitre V) de la loi du 21 septembre 2006, qui consacre la saisine du juge de paix par simple requête, ne s'applique qu'en matière de baux à usage d'habitation, comme cela ressort implicitement du libellé de l'article 1er de cette loi.

Certaines Justices de Paix continuent à accepter que les demandeurs procèdent de la même manière qu'avant l'abrogation des dispositions de la loi précitée du 14 février 1955, tandis que d'autres exigent qu'il soit procédé désormais par citation par voie d'huissier.

Il en résulte également une incertitude concernant la procédure applicable pour interjeter appel des décisions du juge de paix en matière de bail commercial ou de bail à usage mixte.

Dans l'intérêt du justiciable, la Commission juge utile de remédier à cette insécurité juridique dans les plus brefs délais possibles.

La numérotation des articles suivants est modifiée et le titre du projet de loi est complété en conséquence.

Amendement 11

La Commission propose de modifier l'article 41 (ancien **article 37**) comme suit:

„(1) Le Titre 1er de la présente loi produit ses effets au 1er janvier 2008.

L'article 31 est applicable avec effet à partir de l'année d'imposition 2008.

L'article 34 entre en vigueur le 1er janvier 2009.

L'article 35 est applicable aux taux de l'impôt foncier fixés pour l'année 2009 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 chapitre 1er du Titre 4, ne peut avoir lieu qu'à partir du 1er janvier 2009.

(3) 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.“

Amendement 12

La Commission voudrait encore modifier le titre 3 du projet de loi comme suit:

„TITRE 3

Du droit d'emphytéose et du droit de superficie

Chapitre 1er – De l'emphytéose

Section Ire – Dispositions générales

Art. 15-1. 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.

Art. 15-2. Le titre constitutif est revêtu de la forme notariale ou prend la forme d'un acte administratif.

Le titre constitutif est transcrit au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Art. 15-3. Le droit d'emphytéose ne peut être établi, sous peine de nullité, 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.

Le titre constitutif doit indiquer le terme, sous peine de nullité.

Art. 15-4. Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, comprendre un état des lieux de l'immeuble.

Section 2 – Des droits et obligations de l'emphytéote et du propriétaire

Art. 15-5. L'emphytéote a la faculté d'aliéner son droit, de l'hypothéquer et de grever l'immeuble de servitudes pendant la durée de l'emphytéose.

Art. 15-6. L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété de l'immeuble sans pouvoir en aucun cas en diminuer la valeur.

L'emphytéote peut améliorer l'immeuble par des constructions.

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

Art. 15-7. L'emphytéote est obligé d'entretenir l'immeuble.

Les réparations de toute nature qui se rapportent à l'immeuble et aux constructions sont à sa charge.

Toute perte de l'immeuble ou des constructions est à charge de l'emphytéote sauf preuve de la force majeure.

Art. 15-8. L'emphytéote supporte toutes les impositions et taxes sur l'immeuble et sur les constructions.

Section 3 – De la fin de l'emphytéose

Art. 15-9. 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.

Art. 15-10. L'emphytéote peut, jusqu'à l'expiration de son droit, enlever les constructions par lesquelles il a amélioré l'immeuble, 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 1er, l'emphytéote ne dispose plus d'aucun droit sur les constructions.

L'emphytéote ne peut pas enlever les constructions qu'il a été tenu de réaliser.

Art. 15-11. Sauf disposition contraire du titre constitutif, l'emphytéote ne peut forcer le propriétaire de l'immeuble à payer la valeur des constructions, quelles qu'elles soient qui se trouvent sur le terrain à l'expiration de l'emphytéose.

Art. 15-12. A la fin 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.

Chapitre 2 – Du droit de superficie

Section 1re – Dispositions générales

Art. 16-1. 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, moyennant paiement d'une contribution financière à convenir entre le propriétaire et le superficiaire, suivant un titre constitutif, autorisant le superficiaire à y ériger des constructions qui seront sa propriété jusqu'à l'expiration du droit de superficie.

Art. 16-2. Le titre constitutif est revêtu de la forme notariale ou prend la forme d'un acte administratif.

Le titre constitutif est transcrit au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Art. 16-3. Le droit de superficie ne peut être établi, sous peine de nullité, pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf années, sauf la faculté de le renouveler expressément suivant accord entre le propriétaire et le superficiaire.

Le titre constitutif doit indiquer le terme sous peine de nullité.

Art. 16-4. Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, comprendre un état des lieux de l'immeuble.

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

Art. 16-5. 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. 16-6. 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, à l'expiration du droit de superficie, dans l'état où il se trouvait avant la construction.

Art. 16-7. 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. 16-8. Le superficiaire supporte toutes les impositions et taxes sur l'immeuble et sur les constructions.

Section 3 – De la fin du droit de superficie

Art. 16-9. Le droit de superficie prend fin, entre autres, par:

- la confusion;
- la perte totale ou l'expropriation totale de l'immeuble;
- la prescription extinctive de trente ans.

Art. 16-10. A l'expiration du droit de superficie, la propriété des constructions visées à l'article 16-6 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.

Art. 16-11. Pour les constructions visées à l'article 16-7, 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 au propriétaire.

Art. 16-12. A la fin 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."

Commentaire:

La Commission est d'accord avec le Conseil d'Etat de ne pas insérer les dispositions sur les droits d'emphytéose et de superficie dans le Code Civil et de les maintenir dans une loi spéciale. La Commission propose de faire du titre 3 une partie intégrante de la loi sur le pacte logement. Les articles en question pourraient également prendre la numérotation 15 à 38, les articles suivants étant alors à renuméroter en conséquence.

REMARQUES CONCERNANT CERTAINS POINTS DE L'AVIS DU CONSEIL D'ETAT

1. Remarques relatives aux oppositions formelles concernant le droit de préemption

Le Conseil d'Etat a prononcé quatre oppositions formelles aux dispositions du projet de loi concernant le droit de préemption. La Commission des classes moyennes, du tourisme et du logement peut suivre le Conseil d'Etat dans son argumentation dans trois des quatre cas et propose de modifier respectivement de supprimer le texte comme le suggère la Haute Corporation.

En ce qui concerne le droit de préemption au profit des communes et du Fonds de logement sur les terrains adjacents au périmètre d'agglomération et sis à l'extérieur de celui-ci, auquel le Conseil d'Etat s'oppose formellement pour des raisons d'imprécision de son assiette (manque de précision du terme adjacent) et en l'absence de précision de l'objectif à réaliser, la commission parlementaire, persuadée de l'importance de cette disposition dans l'esprit du but poursuivi par le projet, voudrait cependant exposer à la Haute Corporation son argumentation en faveur du maintien du texte proposé.

En ce qui concerne la précision du terme adjacent, trois remarques méritent d'être soulevées:

- comme le souligne le Conseil d'Etat à juste titre, le terme est consacré dans les articles 27, 87 et 106 de la loi modifiée de 2004 sur l'aménagement communal;
- le Petit Robert définit le terme adjacent par „contigu et voisin“; le même Petit Robert précise qu'en matière de droit, le bornage est une opération qui consiste à délimiter deux propriétés contiguës par la pose de bornes; or les bornes ont comme fonction de déterminer les limites de deux terrains ayant un côté commun;
- en géométrie deux angles sont adjacents s'ils ont entre autres un côté commun et sont situés de part et d'autre de ce côté.

De ces précisions la Commission conclut que par terrains adjacents au périmètre d'agglomération il faut entendre ceux qui ont un côté commun avec ledit périmètre, et la Commission est par conséquent d'avis que l'assiette du droit de préemption est ainsi suffisamment précisée.

Pour ce qui est de l'objectif, le Conseil d'Etat considère que „*le plan d'aménagement général offre tellement de possibilités aux communes pour préparer sereinement leur développement à court, à moyen et à long terme, qu'il n'est pas nécessaire de recourir, en sus et en dehors des prévisions dudit plan d'aménagement général, à des mécanismes tels que le droit de préemption légal sur des parcelles situées à l'extérieur du périmètre d'agglomération*“.

La Commission est cependant d'avis que pour beaucoup de communes ce sont précisément les terrains situés en dehors du périmètre, tout en y étant adjacents, qui permettent un développement du territoire répondant aux objectifs d'une politique de l'habitat réaliste à moyenne et à longue échéance. L'exposé des motifs relatif au projet de loi de 1937 sur l'aménagement des communes a d'ailleurs remarqué: „*les conditions favorables de cette extension (était visée l'extension de la ville de Luxembourg) sont dues exclusivement à la circonstance que l'Etat était propriétaire des terrains sur lesquels elle se développait. ... Il n'en a pas été de même pour la partie du territoire qui était propriété privée et où les administrations publiques ne pouvaient exercer d'autres droits que ceux qu'elles tenaient des lois précitées sur les alignements ou, de la loi du 4 mars 1896 sur l'expropriation par zones. Les premières ne permettaient pas de tracer les nouveaux arrondissements et la dernière n'a donné aucun des résultats qu'on attendait à cause des difficultés de son application*“.

Le Conseil d'Etat à l'époque a raisonné dans la même direction: „*Tant que, dans la ville de Luxembourg même, les constructions s'élevaient pour la plus grande partie sur des terrains domaniaux vendus par l'Etat et placés sous la protection d'un cahier des charges qui imposait aux acquéreurs des conditions strictes et sagement conçues, le développement de la ville a pu se faire dans des circonstances normales et désirables. Mais quand l'extension a atteint la région des propriétés privées, les autorités se sont vu placées vis-à-vis de spéculations malsaines, de l'égoïsme et de l'indiscipline. La même situation se rencontre dans des localités du plat-pays et notamment celles du bassin minier, en voie d'extension rapide et florissante.*“ Certes, les conditions ont changé depuis lors, mais il reste toujours vrai que les administrations publiques ont plus d'emprise sur le développement de leur commune quand il s'agit de terrains qui leur appartiennent qu'en présence de terrains qui font partie du domaine privé.

Par ailleurs, si on veut donner aux communes et au Fonds les moyens de se constituer des réserves à long terme, leur permettant d'intervenir sur le marché de l'immobilier non bâti afin de garantir aux générations futures l'accès à la propriété dans des conditions abordables, il faut leur réserver un droit de préemption précisément sur les terrains adjacents au périmètre d'agglomération.

Toujours est-il que le droit de préemption ne confère pas au pouvoir préemptant un droit d'achat à un prix de faveur, mais au prix du marché. Le pouvoir préemptant se trouve ainsi en concurrence avec ceux qui spéculent sur le développement futur du périmètre. Il paraît extrêmement important pour la Commission que les communes soient informées des transactions immobilières qui s'opèrent à la périphérie de leur périmètre afin d'opérer le cas échéant des acquisitions de terrains qu'elles jugent indispensables à la réalisation des objectifs du développement de leur territoire à moyenne et longue échéance.

Pour ces raisons, la Commission plaide pour le maintien de ces dispositions dans le texte du projet et aimerait connaître l'avis de la Haute Corporation au sujet de son argumentation.

2. Remarques relatives à l'opposition formelle concernant l'art. 33 point 2

Cet article entend compléter l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain, article qui a trait au contenu du plan d'aménagement particulier (PAP). Il s'agit en effet d'une disposition particulière qui s'impose aux PAP de lotissements ayant une certaine envergure. Dans son avis relatif à cet article, le Conseil d'Etat a conclu qu'*„en l'absence d'explications convaincantes de nature à dissiper les doutes sérieux du Conseil d'Etat quant à la compatibilité du texte en question avec la Constitution (...) n'est pas à même de donner son aval au texte sous examen, auquel il doit, en l'état, s'opposer formellement“*.

Si le Conseil d'Etat a raison de prétendre que cette disposition *„ne participe pas du caractère réglementaire, ni du plan d'aménagement général ni du plan d'aménagement particulier“* et qu'il s'agit d'*„une disposition légale qui détermine, sur un point précis, et en dehors de la procédure d'approbation proprement dite du plan d'aménagement particulier, le contenu dudit plan“*, il ne faut toutefois pas perdre de vue qu'il s'agit d'une disposition figée dans le texte d'une loi que tout propriétaire promoteur d'un projet d'une telle envergure est censé connaître.

S'il est exact qu'un *„promoteur propriétaire qui entend réaliser un projet devra se plier à l'exigence légale et ne pourra pas la critiquer en son principe“*, il est aussi exact que tout promoteur élabore son PAP en connaissance de cause de la réglementation existante et qu'il est libre de réaliser son projet ou de l'abandonner.

La Commission voudrait relever que la loi du 12 juin 1937 prévoyait déjà des restrictions en ce sens pour les projets d'aménagement dressés par les associations, les sociétés ou particuliers (chapitre V). L'article 21 disposait en effet qu'un projet pareil comprend un plan d'aménagement, un programme et un cahier des charges des ventes ou locations. Dans ces conditions, il était loisible à une commune de dicter le prix de vente ou de la location pour l'ensemble des logements réalisés dans le cadre de tous les lotissements. Le commentaire dudit article précise: *„Faute de s'être prémunies à l'avance contre la mauvaise foi des lotisseurs et en l'absence de toute sanction contre leurs manœuvres, les municipalités de certains grands centres de l'étranger ont dû assister impuissantes aux pratiques (...) qui ont compromis l'extension rationnelle des cités“*. A l'époque, le Conseil d'Etat a, dans son avis, accepté cette approche en précisant: *„les projets d'aménagement dressés par les associations, sociétés et particuliers sont soumis à des règles particulières destinées à empêcher les pratiques abusives constatées ailleurs dans les entreprises de ce genre“*.

Si aujourd'hui, le but de cette restriction n'est plus de lutter contre les abus, elle n'est pas pour autant moins justifiée puisqu'elle a pour objectif de garantir une certaine mixité sociale de notre population tant à travers le pays qu'à l'intérieur du territoire des communes. Le législateur voudrait avant tout éviter que les citoyens d'une même couche sociale ne soient rassemblés dans des quartiers isolés ce qui conduirait tôt ou tard à une rupture de la cohésion sociale de notre population avec toutes les conséquences qu'elle comporte.

Or, un des objectifs primordiaux d'une législation sur l'aménagement communal devrait résider dans le développement harmonieux des communes dans le sens d'une cohabitation paisible de tous ses citoyens. Le texte proposé est une mesure préventive qui, au niveau de l'aménagement communal, aura comme but de mieux garantir à l'avenir la cohésion de notre société.

Le Conseil d'Etat – après avoir soulevé le problème du recours du promoteur contre la mesure proposée – pose la question de savoir si par cette mesure le législateur ne prive pas le promoteur d'une partie de sa propriété, en dehors des conditions prévues par la loi, et surtout sans aucune indemnité, et que par conséquent il ne porte pas atteinte au droit de propriété. A ce sujet, il convient de relever que la Cour de Cassation dispose, dans son arrêt du 4 juin 1953, notamment que: „*ce principe (nul ne peut être privé de sa propriété) ne fait pas obstacle à ce qu'un arrêté grand-ducal, sans priver de leur propriété, réglemente l'usage du droit du propriétaire en y apportant certaines restrictions, étant donné que le mode de jouir de la propriété ne constitue pas une matière réservée*“.

Des arrêts successifs (p. ex. CA 21-12-2000, TA 12-3-2001 et TA 25-7-2001) précisent par ailleurs que: „*le législateur, en imposant aux communes d'établir un projet d'aménagement et d'édicter un règlement sur les bâtisses a nécessairement habilité le pouvoir communal à réglementer l'usage du droit de propriété lorsque sa réglementation est nécessaire à la réalisation des objectifs de la loi du 12 juin 1937. En prenant de telles mesures, l'autorité communale ne procède pas à une expropriation cachée contraire à l'article 16 de la Constitution et à l'article 545 du code civil*“.

L'ajout proposé à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 constitue aux yeux de la Commission une mesure en vue de la réalisation d'un des objectifs primordiaux de ladite loi sur l'aménagement communal, à savoir la garantie de la cohésion sociale. Tout en admettant qu'elle apporte une certaine restriction à l'usage de la propriété, la Commission est cependant d'avis qu'elle ne constitue pas une atteinte au droit de propriété.

Le Conseil d'Etat soulève encore la différence existant entre le logement à coût modéré effectué par un promoteur public et celui effectué par un promoteur privé, ce dernier ne bénéficiant pas des mêmes avantages que le promoteur public. Dans ce contexte, la Commission voudrait rappeler l'avis du Conseil d'Etat du 6 février 1990 relatif au projet de règlement grand-ducal arrêtant un complément au programme de construction d'ensembles de logements sociaux qui dispose: „*En outre, l'article 4 du projet prévoit une participation financière de l'Etat à la construction de 54 logements par la société Socimmo SA à condition que les subsides accordés soient entièrement décomptés au bénéfice des acquéreurs.*“

A part cette dernière condition qui est évidente, la question se pose s'il ne faut pas préciser que les prix des logements sont à fixer d'avance dans une convention à conclure avec l'Etat et que le rapport prix qualité des logements doit être comparable à celui de logements semblables à réaliser par les promoteurs publics et notamment par le Fonds pour le logement à coût modéré. Le but des aides matérielles de l'Etat dans le cadre de constructions d'ensembles est en effet de pouvoir offrir des logements de qualité à des prix abordables pour les ménages disposant de revenus qui ne dépassent pas les limites prévues par les règlements pris sur base de la loi précitée du 25 février 1979.“

L'exemple de la société anonyme Socimmo prouve qu'un promoteur privé peut bénéficier des mêmes aides qu'un promoteur public s'il respecte évidemment les conditions pour l'obtention des aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, et qu'il peut donc être indemnisé du moins en partie pour le manque à gagner sur les 10% des terrains réservés au logement à coût modéré.

Etant donné que la mesure favorise un des objectifs importants de l'aménagement communal, à savoir la mixité sociale et au-delà la cohésion sociale, qu'elle ne porte pas atteinte à la propriété privée, et que le promoteur privé peut bénéficier d'aides étatiques lors de la réalisation de logements à coût modéré, la Commission propose de maintenir le texte du projet et aimerait connaître l'avis de la Haute Corporation au sujet de son argumentation.

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 vous sachant gré de bien vouloir faire aviser les amendements ci-dessus dans les meilleurs délais, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

Le Président de la Chambre des Députés,
Lucien WEILER

*

- Modifications proposées par CE – acceptées
- Texte maintenu par CHD – GOUV suite à l'avis du CE
- Amendements proposés par la commission

TEXTE COORDONNE

PROJET DE LOI

portant:

1. promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes,
2. sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie,
3. modification
 - a) de la loi modifiée du 16 octobre 1934 concernant l'évaluation des biens et valeurs;
 - b) de la loi modifiée du 1er décembre 1936 sur l'impôt foncier;
 - c) de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;
 - d) de la loi modifiée du 10 décembre 1998 portant création de l'établissement public dénommé „Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“;
 - e) 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;
 - f) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
 - g) de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil
3. insertion dans le Code civil des articles 577-1 à 577-12 (droit de superficie) et 636-1 à 636-12 (emphytéose).

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.**

Au cas où la commune ne réussit pas à atteindre l'objectif d'une augmentation d'au moins 15% de sa population sur une période de 10 ans, ou se trouve dans l'impossibilité de réaliser l'ensemble des projets auxquels elle s'engage par la signature du pacte logement, l'Etat pourra réclamer le remboursement total ou partiel de sa contribution financière.

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. La contribution financière n'est due que pour les années où les seuils de 1% et de 30 habitants sont atteints.**

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 **7,5% 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 **à condition que le seuil minimum de croissance de 30 habitants en chiffres absolus soit respecté.**

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 du plan directeur sectoriel „logement“ 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 **inclus,**
- les biens faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,
- les biens du domaine privé de l'Etat et des communes,
- les aliénations faites à des pouvoirs préemptant définis à l'article 3,
- les cessions de droits indivis et les opérations de partage,
- les ventes publiques,
- **tout les** échanges de terrains, sans soulte ou avec soulte ne dépassant pas 20% de la valeur du terrain à préempter, 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 **T**itre 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 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 **deux mois** avant la passation de l'acte authentique d'aliénation, copie du compromis ou du projet d'acte d'aliénation, **à moins que les pouvoirs préemptant n'aient renoncé à l'exercice de leur droit de préemption.**

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

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

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

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

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

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

Le silence du pouvoir préemptant dans le délai susmentionné **équivalut 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 **propriétaire** 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 **propriétaire** cédant au paiement de dommages et intérêts.

Art. 12. Si la convention visée à l'article 7, ayant donné lieu à renonciation, de la part du pouvoir préemptant, à l'exercice de son droit de préemption, doit être actée devant le notaire,

entre les parties originaires, mais à un prix ou à des conditions autres que ceux ayant fait l'objet du dossier de notification transmis par le notaire au pouvoir préemptant, la nouvelle convention donne lieu à une nouvelle procédure de notification.

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

Chapitre 3 – Du droit de préemption en faveur de l'emphytéote et du superficiaire

Art. 13. 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.

Art. 14. 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.

TITRE 3

Du droit d'emphytéose et du droit de superficie

Art. 15. Il est inséré dans le livre II du Code civil, à la suite de l'article 636, un nouveau titre IIIbis libellé comme suit:

Chapitre 1er – „Titre IIIbis. – De l'emphytéose

Section 1re Chapitre Ier – Dispositions générales

Art. 15-1. 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. 15-2. 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 prend 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 Le titre constitutif doit, sous peine de nullité, être est transcrit aux frais de l'emphytéote au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Art. 15-3. Le droit d'emphytéose ne peut être établi, sous peine de nullité, pour un terme en-dessous de vingt-sept ans, ni excédant quatre-vingt-dix-neuf ans, sauf la faculté de le renouveler expressément, dans les mêmes conditions, 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.

Le titre constitutif doit indiquer le terme, sous peine de nullité.

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. 15-4. Tout titre constitutif doit, sous peine de nullité, comprendre un état des lieux clair et précis de l'immeuble.

Section 2 Chapitre II. – Des droits et obligations de l'emphytéote et du propriétaire

Art. 15-5. L'emphytéote a la faculté d'aliéner son droit, de l'hypothéquer et de grever l'immeuble de servitudes pour pendant la durée de sa jouissance l'emphytéose.

Art. 15-6. 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. 15-7. L'emphytéote est obligé d'entretenir l'immeuble.

Il est tenu des Les réparations de toute nature qui se rapportent à l'immeuble et aux constructions imposées sont à sa charge.

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, sauf preuve de la** 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. 15-8. L'emphytéote supporte toutes les impositions, contributions et charges taxes établies sur l'immeuble et sur 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.

Section 3 Chapitre III. – De la fin de l'emphytéose

Art. 15-9. 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. 15-10. L'emphytéote peut, jusqu'à l'expiration de son droit, enlever les constructions **libres par lesquelles il a amélioré l'immeuble**, 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 qu'il a été tenu de réaliser**.

Art. 15-11. Sauf disposition contraire du titre constitutif, l'emphytéote ne peut forcer le propriétaire de l'immeuble à payer la valeur des constructions, **quelles** qu'elles soient **libres ou imposées**, qui se trouvent sur le terrain à l'expiration de l'emphytéose.

Art. 15-12. A **l'expiration la fin** 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. 16. 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 2 „Chapitre III. – Du droit de superficie

Section 1re – Dispositions générales

Art. 16-1. 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, **moyennant paiement d'une contribution financière à convenir entre le propriétaire et le superficiaire**, suivant un titre constitutif, autorisant **celui-ci le superficiaire** 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. 16-2. 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 **pendant** 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 Le titre constitutif **doit, sous peine de nullité, être est** transcrit **aux frais du superficiaire** au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé.

Art. 16-3. Le droit de superficie ne peut être établi, **sous peine de nullité**, pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf années, sauf la faculté de le renouveler expressément, **dans les mêmes conditions**, suivant accord entre le propriétaire et le superficiaire.

Si Le titre constitutif **doit indiquer le ne prévoit aucun** terme **sous peine de nullité ou si celui-ci excède quatre-vingt-dix-neuf années, le terme sera fixé à quatre-vingt-dix-neuf ans.**

Art. 16-4. 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. 16-5. 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. 16-6. 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, à l'expiration du droit de superficie, dans l'état où il se trouvait avant la construction.

Art. 16-7. 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. 16-8. Le superficiaire supporte toutes les impositions, contributions et charges taxes établies sur l'immeuble et sur 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.

Section 3 – De la fin du droit de superficie

Art. 16-9. Le droit de superficie s'éteint prend fin, entre autres, par:

- la confusion;
- la perte totale ou l'expropriation totale de l'immeuble;
- la prescription extinctive de trente ans.
- P'expiration du terme.

Art. 16-10. A l'expiration du droit de superficie, la propriété des constructions visées à l'article 16-6 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. 16-11. Pour les constructions visées à l'article 16-7, 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 au propriétaire.

Art. 16-12. A P'expiration la fin 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. 17. Les communes sont autorisées à établir et à percevoir à leur profit une taxe annuelle spécifique sur les immeubles situés sur leur territoire.

Art. 18. Sont considérés comme immeubles soumis à la taxe spécifique prévue à l'article 17:

- 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 104, alinéa 3, point 2 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. 19. 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. 20. 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. 21. 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 cession, 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. 22. L'état de non-occupation ou de non-affectation à la construction des immeubles définis à l'article 18 est constaté par les agents communaux habilités à cette fin par le collège des bourgmestre et échevins.

Art. 23. 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. 24. Le redevable dispose d'un délai de trois mois pour contester les constatations lui communiquées en vertu de l'article 23 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 23.

Art. 25. La commune dispose d'un délai de trois mois à compter de l'envoi du courrier recommandé visé à l'article 24 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. 26. 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 24 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 24, 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. 27. 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. 27. 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. 28. 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 bourgeois 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. 29. Les décisions concernant l'introduction de la taxe spécifique ainsi que les modalités d'exécution sont fixées par voie de règlements communaux.

Art. 30. Toutes les contestations en rapport avec l'exécution du présent chapitre sont de la compétence des juridictions administratives.

Chapitre 2 – Des mesures fiscales

Art. 31. Plus-values et bénéfices 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 bénéfices 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 lettre** 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 lettre** 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 superficière 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, **sous l'approbation du ministre de tutelle**, 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, des lieux d'habitat et des 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, **des** 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.“~~

2. 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.“~~

3. 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 **1er** 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 **1er** 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 **1er**.

(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.“

4. 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.“

5. Le paragraphe 3 de l'article 54 est supprimé, le paragraphe 4 devenant le nouveau paragraphe 3.
6. 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. Le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, après délibération du comité-directeur, est également habilité à déclarer zones 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.

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 collègue 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 collègue 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 l'Etat**, 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 collègue 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 **T**itre 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 **T**itre 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 **entame** 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 procédure d'expropriation peut, avec l'accord du conseil communal, également être entamée par l'Etat.**

Au lieu d'entamer la procédure d'expropriation, la commune peut 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

superficielle. 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.

La commune est également autorisée à fixer la taxe dans les cas suivants:

1. si les travaux d'infrastructure visés au premier alinéa 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;
2. aux 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 visés au premier alinéa, 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;
3. en cas de procédure d'expropriation, pendant toute la durée de la procédure.

En cas de cession des terrains visés à l'alinéa ci-avant, les délais de deux respectivement trois ans commencent à courir à partir de la date de la vente des terrains."

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."

7. L'article 106, paragraphe **1er**, alinéa 2 est modifié comme suit:

„Les dispositions de l'alinéa 1 sont Cette disposition vaut également applicables, lorsque l'une des opérations y visées est réalisée par un dans les mêmes conditions pour tout emphytéote ou un 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."

8. 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 **2009**. 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 **2009**, est à communiquer pour le 31 janvier **2009** 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 y 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-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 modifiée 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 **D**irecteur de l'**A**dministration 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 **ou la dissolution du partenariat légal.**

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 **D**irecteur de l'**A**dministration 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. L'article 1er, paragraphe (3), alinéa 1, premier tiret, de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil est modifié comme suit:

„- aux immeubles affectés à un usage commercial, administratif, industriel, artisanal ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, sous réserve des dispositions prévues par les chapitres V et VIII;“.

Art. 39. Dans toute disposition légale ou réglementaire future, la référence à la présente loi pourra se faire sous une forme abrégée en utilisant les termes de „loi du ... promouvant l'habitat et créant un pacte logement avec les communes“.

Art. 40. 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. 41. Entrée en vigueur (1) Le **Titre 1er** de la présente loi produit ses effets au 1er janvier 2008.

L'article 31 est applicable avec effet à partir de l'année d'imposition 2008.

L'article **34** entre en vigueur le 1er janvier **2009**.

L'article **35** est applicable aux taux de l'impôt foncier fixés pour l'année **2009** 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 chapitre 1er du Titre 4, 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.

(3) Les procédures de déclaration de zone de réserves foncières entamées ~~par les communes~~ 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.

