

Grand-Duché de Luxembourg

DIRECTION
DE

L'ENREGISTREMENT ET DES DOMAINES

B.P. 31 - Tél. 4 49 05-1

1-3, avenue Guillaume

L-2010 Luxembourg

Circulaire numéro 738

Loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes

Mesdames, Messieurs,

La loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes est entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2008. J'entends apporter certains éléments d'information importants concernant la mise en pratique du nouveau texte qui intéresse de manière très concrète l'administration. Il s'agit des articles 7 (condition suspensive), 34 (modifications apportées à la loi modifiée du 30 juillet 2002) et 39 (prise d'effet de l'article 34).

- i) L'article 7, libellé comme suit « 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. » appelle le commentaire suivant : l'exercice du droit de préemption est à analyser comme une cession de contrat légale et forcée. La cession de contrat a pour objet le remplacement d'une partie par un tiers au cours du contrat. Il s'agit donc non seulement de transmettre à ce tiers un droit ou une obligation, mais surtout de l'investir de la qualité de nouvelle partie dans un contrat originairement formé entre des parties différentes. La cession de contrat permet au contrat de survivre au changement de l'une des parties. Il s'agit donc d'une hypothèse différente de celle où l'existence même du contrat se trouve subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive. En conséquence, les conventions (compromis de vente, actes notariés, etc.) sont à enregistrer comme à l'accoutumée : à défaut de condition suspensive insérée conventionnellement, les droits proportionnels sont dus. Dans le cas contraire, les conventions sont enregistrées au droit fixe.

Le remboursement se fera, le cas échéant, de la même manière que le remboursement de sommes indûment perçues.

L'impétrant fera une demande écrite, avec indication de ses coordonnées bancaires, auprès du receveur compétent. Le dossier de remboursement constitué par le receveur est à soumettre à l'inspecteur du ressort pour accord avant toute restitution.

- ii) L'article 34 :
- introduit les notions de constitution et d'aliénation des droits d'emphytéose et de superficie dans la définition de l'« acquisition » de l'article 5 de la loi du 30 juillet 2002 ; la mise en pratique de cette disposition fera l'objet d'une adaptation du programme XXPFO qui tiendra également compte de l'effet rétroactif. Des instructions plus concrètes suivront ultérieurement.
 - fixe la durée d'occupation au sens de l'article 11 de la loi du 30 juillet 2002 à deux ans. Il y a lieu de se référer aux explications ci-après concernant la prise d'effet de ces mesures visées par l'article 39 ;
 - introduit l'exigence d'un certificat médical pour étayer la maladie de l'acquéreur au sens de l'article 11, premier tiret de la loi du 30 juillet 2002. Cette disposition a été introduite pour circonscrire le terme de maladie et pour mettre un frein à certains abus ;
 - introduit la notion de « dissolution du partenariat légal » à la suite des termes « le divorce » au sens de l'article 11, dernier tiret de la loi du 30 juillet 2002 ;
 - procède au remplacement des mots « cinq ans » par les mots « deux ans » à l'avant-dernier et au dernier paragraphe de l'article 11 de la loi du 30 juillet 2002 comme adaptation textuelle de la réduction de la durée d'occupation à deux ans.

iii) Après analyse juridique des dispositions de l'article 39, le problème des conflits de loi dans le temps est à solutionner de la manière suivante :

a) Les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié daté à partir du 1^{er} janvier 2008 sont soumises à une durée d'occupation de deux ans.

b) Pour les acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié daté avant le 1^{er} janvier 2008, il y a lieu de distinguer deux cas de figure.

- l'occupation de l'immeuble a débuté avant le 1^{er} novembre 2008 : la durée d'occupation subsistante au 1^{er} novembre 2008 ne peut en aucun cas dépasser deux ans. Si la durée à respecter par application de la loi ancienne (5 ans) est atteinte à une date antérieure au 1^{er} novembre 2010, la condition de durée d'occupation est évidemment remplie à cette date;

- l'occupation de l'immeuble débute après le 1^{er} novembre 2008 : la durée d'occupation est de deux ans à compter du jour de l'occupation effective.

Veillez vous référer au [tableau suivant](#) pour illustrer la mise en place de ces principes.

La présente circulaire est applicable à partir du 1^{er} novembre 2008.

Le Directeur,