L’évolution législative en matière de droit immobilier au Luxembourg

Me Mario DI STEFANO, Managing Partner - Avocat à la Cour, DSM Avocats à la Cour

Webinar – Mardi 6 février 2024

DSM
AVOCATS A LA COUR

DSM
AVOCATS A LA COUR

Etude d’avocats d’affaires
« **full service** » avec **plus de 40 personnes** dont **24 avocats**

Expertise reconnue dans de nombreux domaines du droit dont le **droit immobilier**

IFLR 1000 RECOMMENDED FIRM 2023

RANKED FIRM 2024 LEADERS LEAGUE

Chambers RANKED IN Europe 2023

The LEGAL 500 EMEA LEADING FIRM 2023

ITR WORLD TAX RECOMMENDED FIRM 2024

Table des matières

I – Introduction

II – Changements récents dans la législation

III – Projets de loi et réformes à venir

IV – La jurisprudence

V – Q&A

I. Introduction

II. Changements récents dans la législation

II. Changements récents dans les lois et les règlements

1. Réforme du régime du droit d'établissement par la loi du 26 juillet 2023 (1/2)

i. Introduction de deux nouvelles professions réglementées soumises à autorisation d'établissement

- « **Apporteur d'affaires immobilier** » : « *l'activité commerciale consistant à mettre en relation un agent immobilier ou un promoteur immobilier et toute autre personne souhaitant vendre ou louer un bien immobilier* » ;
  - ⇨ soumis à la même formation accélérée déjà inscrite dans l'article 10 de la Loi.
- « **Locateurs d'hébergement de courte durée** » : « *l'activité commerciale consistant à louer des unités de logement et qui s'étend à 90 nuitées ou plus, cumulées au cours d'une année. Il est établi pour chaque unité d'hébergement un décompte des nuitées qui s'additionne avec les nuitées dans les autres unités d'hébergement offertes par le même exploitant. Ce décompte sert de base pour le calcul du seuil des 90 nuitées* »
  - ⇨ Concerne principalement les personnes qui pratiquent des locations de type « Airbnb » ;
  - ⇨ La qualification professionnelle de l'exploitant d'un établissement d'hébergement doit également résulter de l'accomplissement avec succès d'une **formation accélérée réussie dans le délai de 6 mois qui suit la réalisation du seuil de trois mois**.

II. Changements récents dans les lois et les règlements

1. Réforme du régime du droit d'établissement par la loi du 26 juillet 2023 (2/2)

ii. L'activité de « location de bureau ou d'espace de travail partagé » (bureaux dits de « coworking »)

- Autorisation d'établissement requise ;
- **Impact** de cette réforme sur un grand nombre d'opérateurs économiques ;
- **1er septembre 2023** : délai de deux ans pour se mettre en conformité ;
- **Sanctions pénales** en cas de non-respect de la loi ;
- **Formation spécifique** ?

II. Changements récents dans les lois et les règlements

2. Entrée en vigueur de la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous les lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs (1/2)

- Entrée en vigueur le **1er juillet 2023** ;
- Tout lieu accessible au public (public/privé) doit répondre aux exigences d'accessibilité fixées par la Loi :
  - Pour les nouvelles constructions : ces impératifs doivent être pris en compte depuis le 1er juillet 2023 ;
  - Pour les biens existants : la mise en conformité devra être réalisée pour le 1er janvier 2032 au plus tard ;
  - Dérogations possibles pour les biens existants en cas d'impossibilité technique, en cas de charges disproportionnées et en matière de protection des sites et monuments nationaux ;
  - Contrôle de conformité par un certificat de conformité des plans de construction aux exigences d'accessibilité délivrée par un architecte ou ingénieur-conseil, ou un « contrôleur technique en accessibilité ».

II. Changements récents dans les lois et les règlements

2. Entrée en vigueur de la loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous les lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs (2/2)

- **Aides financières** pour les personnes qui procèdent à la mise en conformité d'un bien existant (correspond à 50 % des coûts des travaux, études, conseils et expertises et plafonnée à 24.000 € HTVA) ;
- **Sanctions pénales** en cas de non-respect de la loi (fermeture des établissements, interdiction de participer à des marchés publics).

II. Changements récents dans les lois et les règlements

3. Entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et de la loi du 7 aout 2023 relative aux aides individuelles au logement (1/2)

- Notion de « **logement abordable** » : logement ayant pu bénéficier d'une participation financière de l'Etat appelée « aides à la pierre » ;
- Harmonisation du système des « **aides à la pierre** » pour la création de logements abordables ;
- Introduction du concept du « **bailleur social** » : organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable et le bon vivre ensemble dans les quartiers à développer ;
- Eligibilité des candidats-locataires selon un barème prenant en compte le **niveau de vie des ménages** ;

II. Changements récents dans les lois et les règlements

3. Entrée en vigueur de la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et de la loi du 7 aout 2023 relative aux aides individuelles au logement (2/2)

- Revue du processus d'attribution des logements abordables et mise en place d'un **guichet unique** ;
- Consécration législative du concept de « **gestion locative sociale** » : logements loués et mis à disposition à des prix en-dessous du prix du marché par des partenaires conventionnés de l'Etat ;
- Création d'un **registre national** des logements abordables ;
- **Refonte du système des aides individuelles au logement** (*introduction de nouveaux systèmes de primes et subventions*, *assouplissement des conditions d'octroi*).

II. Changements récents dans les lois et les règlements

4. Entrée en vigueur de la loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées

- Entrée en vigueur le **1er mars 2024** ;
- Cadre légal applicable aux structures d'hébergement, services d'aides et soins à domicile, centres de jour ;
- Socle en matière d'**infrastructures**, de **prestations**, de **services**, et de **personnel d'encadrement** ;
- Mise en œuvre de moyens de contrôles auprès des **organismes gestionnaires** ;
- Evaluation de la **qualité des services** tous les trois ans ;
- Création d'un **registre** dans lequel seront publiés les services et prestations proposés par les structures d'hébergement, ainsi que leur coût et les modèles types des contrats d'hébergement pour chaque structure ;
- Conditions sous lesquelles un immeuble ou une habitation peut être vendu ou loué ;
- Certaines dispositions dérogatoires et transitoires.

III. Projets de loi

III. Projets de loi

1. Réforme de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

- Projet de loi n°7139 qui modifie certaines dispositions de la loi du 19 juillet 2004 (dit « *Baulandvertrag* »);
- **Objectif** : **accroître l'offre de terrains disponibles** en vue d'accélérer la création de logements et endiguer la spéculation foncière et la hausse des prix de logement ;
- **Mesures phares** :
  - Modification ponctuelle du PAG ;
  - Servitudes déterminant des créneaux temporaires de viabilisation et de construction de logements ;
  - Remembrement urbain.
- **24 novembre 2023** : renvoi en **commission des affaires intérieures** (faute de consensus politique) et refonte du texte prévisible suite à de nombreuses objections formelles émises par le Conseil d'Etat.

III. Projets de loi

2. Réforme de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil – Projet de loi 7642 (1/3)

- **Actualisation des dispositions sur les baux d'habitation** :
  - Exclusion du bail oral pour les baux futurs ;
  - **Mentions écrites obligatoires**, notamment : **montant du capital investi**, montant du **loyer hors charges**, montant des **acomptes sur charges** séparément du loyer, mention expresse que **le loyer respecte le plafond légal**, indication de la **possibilité de saisir la commission des loyers** ;
  - Abolition de la notion de « *logement de luxe* ».

III. Projets de loi

2. Réforme de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil – Projet de loi 7642 (2/3)

- **Mesures en faveur des locataires** :
  - Les **frais d'agence immobilière** : partage 50 / 50 entre le bailleur et le preneur ;
  - **Garantie locative** plafonnée à 2 mois de loyer hors charges (contre 3 mois jusqu'à présent) ;
  - **Adaptation du loyer au maximum** tous les 2 ans avec **application générale en cas de hausse supérieure à 10%** de la règle des « tiers annuels » (3 tranches d'augmentation en année N, N+1 et N+2, jusqu'ici seulement possible en cas de demande expresse du locataire auprès de la Commission des loyers) ;
  - **Accélération de la restitution de la garantie locative**, sauf exceptions (notamment arriérés de paiement) **avec délais fixes** : 50% dans le mois suivant la fin du bail, solde dans le mois suivant la réception du décompte final de charges, avec majoration en cas de restitution tardive injustifiée ;
  - **Plafonnement des montants des loyers dans les locations meublées**.

III. Projets de loi

2. Réforme de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil – Projet de loi 7642 (3/3)

- **Refonte totale du plafond légal du loyer :**
  - Loyer annuel maximal plafonné à **3,5% du capital investi** (contre 5% jusqu'à présent) voire 3% pour les logements énergivores ;
  - **Détermination du capital investi** sur base de pièces justificatives ou par expertise ;
  - **Évaluation du capital investi** par un expert en cas d'acquisition à titre gratuit (succession) ;
  - **Mentions relatives au capital investi obligatoires** dans les nouveaux contrats de bail.
- **Introduction de dispositions spécifiques concernant la colocation :**
  - **Pacte de colocation entre les colocataires** réglant diverses questions entre eux ;
  - **Solidarité des colocataires vis-à-vis du bailleur**.
- **24 novembre 2023 :** renvoi en **Commission des affaires intérieures** (faute de consensus politique) et refonte du texte prévisible suite à de nombreuses objections formelles émises par le Conseil d'Etat.

III. Projets de loi

3. Réforme de l'impôt foncier – Projet de loi 8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements (1/3)

- Réforme de l'impôt foncier dont la réglementation date des années 1930.
- **Mesures phrases introduisant :**
  - 1° L'impôt à la Mobilisation de terrains (**IMOB**) ;
  - 2° L'impôt sur la Non-Occupation de Logements (**INOL**) ;
  - 3° Registre National des Bâtiments et Logements (**RNBL**).
- **Se donnant comme objectifs principaux de :**
  - 1° Supprimer les inégalités générées par le foncier actuel ;
  - 2° Créer un nouveau modèle d'évaluation des terrains permettant d'en fixer la valeur pour une imposition objective, transparente et juste ;
  - 3° Lutter contre la pénurie de logements en incitant les propriétaires à mobiliser leurs terrains et mettre leurs logements existants à disposition sur le marché locatif.

III. Projets de loi

3. Réforme de l'impôt foncier – Projet de loi 8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements (2/3)

- Le projet de loi 8082 prévoit notamment de :
  - Maintenir le **caractère d'imposition communal** de l'impôt foncier ;
  - **Réduire la charge fiscale** sur la résidence habituelle des propriétaires ;
  - Remplacer la taxe spécifique des communes pour non-occupation d'immeubles par un **impôt national uniforme et plus performant** ;
  - Créer un **registre national** des bâtiments et des logements non-occupés ;
  - Utiliser la **mobilisation des terrains** comme outil directeur dans le cadre de l'aménagement du territoire ;
  - Développer des **outils informatiques performants** permettant une mise à jour régulière et largement automatisée des évaluations immobilières.

Effets : Potentiel constructible en fonction du classement dans les PAG → valeur inhérente du sol → montant de l'impôt

Simulateur : https://mint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2022/impot-foncier/impot-foncier-simulateur.html

III. Projets de loi

3. Réforme de l'impôt foncier – Projet de loi 8082 sur l'impôt foncier, l'impôt à la mobilisation de terrains et l'impôt sur la non-occupation de logements (3/3)

- **Nouvelle formule pour évaluer les terrains, respectant la proportionnalité des valeurs et l'égalité devant la loi**, basée sur :
  - Le potentiel constructible ;
  - Les modes d'affectation ;
  - La situation géographique ;
  - Le phasage de développement ;
  - La surface disponible ;
  - Le nombre d'équipements et de services disponibles à proximité ;
  - Le niveau général des prix de l'immobilier.
- Seulement les **terrains dont la refonte du PAG est achevée** peuvent être considérés. L'impôt reste un impôt communal.
- Simulateur : https://mint.gouvernement.lu/fr/dossiers/2022/impot-foncier/impot-foncier-simulateur.html
- **24 novembre 2023 :** renvoi en **Commission des affaires intérieures** (faute de consensus politique) et refonte du texte prévisible suite à de nombreuses objections formelles émises par le Conseil d'Etat.

IV. La jurisprudence

IV. Jurisprudence

1. Arrêt de la Cour constitutionnelle du 23 Decembre 2022 en matière de baux commerciaux

Par un arrêt nº 176 du 23 December 2022, la Cour constitutionnelle a déclaré **inconstitutionnel** l'article 1762-6 (4) du Code civil, qui prévoit que « *sauf en cas de sous-location où des investissements spécifiques à l'activité du sous-locataire ont été effectués par le preneur, les loyers payés au preneur par le sous-locataire ne pourront être supérieurs aux loyers payés par le preneur au bailleur ».*

- **Enseignements de la Cour :**
  - Le plafonnement du loyer de la sous-location **ne permet pas à un opérateur économique** qui a loué un local commercial **de le sous-louer à un prix qui couvre ses frais d'exploitation liés à la sous-location**, **ni de tirer un bénéfice raisonnable de la sous-location ;**
  - **Atteinte disproportionnée à la liberté du commerce et de l'industrie** garantie par la Constitution ;
  - **Intervention requise du législateur** pour rétablir la conformité de la loi à la Constitution.

IV. Jurisprudence

2. Jugement du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette du 2 novembre 2023

- Prise en compte de l'arrêt du 23 décembre 2022 par le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 2 novembre 2023 ;

- **Solutions retenues par le Tribunal :**
  - La perception par le locataire principal d'une marge équivalente à **10%** du loyer principal, en plus du loyer refacturé à son sous-locataire constituerait un « ***bénéfice raisonnable*** » ;
  - Ce taux de 10% aurait vocation à s'appliquer à **toutes les relations de sous-location jusqu'à ce qu'une intervention correctrice du législateur intervienne ;**

- Pour le Tribunal, la solution retenue instaure une certaine sécurité juridique car permet aux parties d'éviter de devoir recourir à la nomination d'un expert ;

- **Décision frappée d'appel :** la juridiction d'appel, voire la Cour de cassation, auront peut-être un avis différent sur l'interprétation à donner à l'arrêt du 23 décembre 2022.

V. Q&A

Questions ?

Me Mario DI STEFANO

Managing Partner - Avocat à la Cour

DSM Avocats à la Cour

mdistefano@dsm.legal

DSM
AVOCATS A LA COUR

Cette présentation ne peut comprendre que les grandes lignes de la législation, des règlements et de la pratique administrative,qui peuvent par ailleurs être sujets à des changements, et ne saurait remplacer un conseil spécialisé par rapport au cas spécifique.
Cette présentation ne peut être reproduite ou distribuée sans notre accord préalable.

Contact

DSM Avocats à la Cour
55-57 Rue de Merl
L-2146 Luxembourg
Tel: +352 262 562 1
Fax: +352 262 562 2
www.dsm.legal