

**Loi modifiée du 22 octobre 2008 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 1<sup>er</sup> 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.**

**TEXTE COORDONNE DU 30 MARS 2017**

*(mis à jour par Jérôme Krier)*

**TITRE 1<sup>er</sup>**

**Du pacte logement**

**Art. 1<sup>er</sup>.** 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 n'atteint pas l'objectif d'une augmentation d'au moins 15% de sa population sur une période de 10 ans ou ne réalise pas l'ensemble des projets d'équipements collectifs auxquels elle s'est engagée par la signature du pacte logement, elle doit restituer à l'Etat soit totalement, soit partiellement la contribution financière.

La contribution financière doit être restituée intégralement au cas où l'accroissement de la population n'a pas atteint le seuil de 10% ou au cas où la commune n'a réalisé aucun des projets d'équipements collectifs prévus au pacte logement.

Au cas où l'accroissement de la population se situe entre 10% et 15% ou au cas où la commune n'a réalisé qu'une partie des projets d'équipements collectifs, le montant de la restitution est calculé au prorata du nombre d'habitants manquants pour atteindre le seuil de 15% ou des projets non-réalisés.

Par dérogation aux deux alinéas ci-avant, l'Etat peut renoncer totalement ou partiellement à la restitution de sa contribution financière lorsque l'inobservation des conditions d'attribution est la conséquence de circonstances exceptionnelles constatées par une décision conjointe du ministre du Logement et du ministre de l'Intérieur.

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.

**Art. 2.** La contribution financière visée à l'article 1<sup>er</sup> 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% 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 1<sup>er</sup> - Dispositions générales

**Art. 3.** *(modifié par la loi du 3 mars 2017 « Omnibus »)*

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

- la commune pour les parcelles sises 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 parcelles sises 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 parcelles sises 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 parcelles sises dans les zones d'aménagement différé au sens de l'article 9, paragraphe 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- la commune pour toutes les parcelles non construites situées dans des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sur le territoire communal,
- la commune et le Fonds pour le développement du logement et de l'habitat pour toutes les parcelles situées entièrement ou partiellement dans une bande de cent mètres longeant la limite de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée et située à l'extérieur de ces zones.

Le droit de préemption ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation de logements visés par les dispositions relatives aux aides à la construction d'ensembles prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Le droit de préemption peut également être exercé en vue de la réalisation de travaux de voirie et d'équipements publics ainsi que de travaux visant à ériger des équipements collectifs conformément aux articles 23 et 24, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

**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,
- les échanges de terrains, avec ou sans soulte, en ce compris les opérations relevant du champ d’application de la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux,
- les aliénations faites à et par des promoteurs publics au sens de l’article 16 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l’aide au logement.

Ne sont en outre pas visées les ventes d’immeubles à construire prévues par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil.

**Art. 5.** Les pouvoirs préemptant définis à l’article 3 sont prioritaires sur tout titulaire d’un droit de préemption conventionnel.

En cas de pluralité de pouvoirs préemptant, l’Etat est prioritaire sur la commune qui est elle-même prioritaire sur le Fonds pour le développement du logement et de l’habitat.

**Art. 6.** La réalisation d’une aliénation en violation des dispositions du présent Titre ouvre droit à une action en nullité au pouvoir préemptant lésé afin d’être déclaré judiciairement propriétaire en lieu et place de l’acquéreur aux prix et conditions stipulés dans l’acte annulé.

Cette action se prescrit par deux ans à partir de la date d’enregistrement de l’acte d’aliénation du bien concerné.

## **Chapitre 2 - Aliénation de gré à gré**

**Art. 7.** Toute convention portant sur une aliénation visée à l’article 4 est irréfragablement réputée conclue sous condition suspensive de la renonciation à l’exercice du droit de préemption visé à l’article 3.

**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 précisent que le dossier est complet.

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

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

Le silence du pouvoir préemptant dans le délai susmentionné vaut 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.

Dans l'hypothèse où le propriétaire cédant ne signe pas l'acte authentique requis, le pouvoir préemptant concerné est en droit de demander judiciairement, 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.

### TITRE 3

#### Du droit d'emphytéose et du droit de superficie

##### Chapitre 1<sup>er</sup> - De l'emphytéose

##### *Section 1<sup>re</sup> - Dispositions générales*

**Art. 13-1.** 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. 13-2.** 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. 13-3.** 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. 13-4.** 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. 13-5.** 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. 13-6.** 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. 13-7.** 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. 13-8.** L'emphytéote supporte toutes les impositions et taxes sur l'immeuble et sur les constructions.

**Art. 13-9.** 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.

### ***Section 3 - De la fin de l'emphytéose***

**Art. 13-10.** 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. 13-11.** 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 utilisé le pouvoir conféré par l'alinéa 1, 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. 13-12.** 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. 13-13.** 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 1<sup>re</sup> - Dispositions générales***

**Art. 14-1.** 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. 14-2.** 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. 14-3.** 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. 14-4.** 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. 14-5.** 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. 14-6.** 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. 14-7.** 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. 14-8.** Le superficiaire supporte toutes les impositions et taxes établies sur l'immeuble et sur les constructions.

**Art. 14-9.** En cas d'aliénation de l'immeuble faisant l'objet d'un droit de superficie, le superficiaire bénéficie d'un droit de préemption sur l'immeuble, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le propriétaire adresse au superficiaire par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le propriétaire doit avertir le superficiaire qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

Le superficiaire dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si le



superficiaire a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. L'immeuble ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par le superficiaire. Le droit de préemption peut uniquement être exercé si les droits du superficiaire portent sur l'ensemble de l'immeuble mis en vente.

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

### *Section 3 - De la fin du droit de superficie*

**Art. 14-10.** 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. 14-11.** A l'expiration du droit de superficie, la propriété des constructions visées à l'article 14-6 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. 14-12.** Pour les constructions visées à l'article 14-7, 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. 14-13.** 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 pa 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 1<sup>er</sup> - De la taxe communale spécifique sur certains immeubles**

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

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

- a) les immeubles bâtis ou les parties d'immeubles bâtis destinés au logement ou à l'hébergement de personnes et qui ne sont pas occupés ou utilisés effectivement. L'état de non-occupation d'un immeuble résulte du fait qu'aucune personne n'y est inscrite sur les registres de la population ou qu'aucune personne n'y est recensée en qualité d'occupant d'une résidence secondaire pendant une période de 18 mois consécutifs;
- b) les terrains à bâtir non-visés par l'article 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. 17.** Est redevable de la taxe spécifique le propriétaire ou, en cas de démembrement du droit de propriété, l'usufruitier ou le titulaire du droit de superficie ou d'emphytéose.

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

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

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

Le propriétaire ou le cédant est tenu de communiquer à l'administration communale, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la passation de l'acte authentique de vente ou de 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. 20.** L'état de non-occupation ou de non-affectation à la construction des immeubles définis à l'article 16 est constaté par les agents communaux habilités à cette fin par le collège des bourgmestre et échevins.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 25.** La 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. 26.** Pour garantir le paiement de la taxe spécifique due et non payée dans le délai imparti, les immeubles frappés de la taxe spécifique peuvent être grevés d'une hypothèque légale dont l'inscription, la postposition ou la mainlevée totale ou partielle sont requises par le collège des bourgmestre et échevins dans la forme et de la manière prescrites par les dispositions légales en vigueur.

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

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

**Art. 27.** Les décisions concernant l'introduction de la taxe spécifique ainsi que les modalités d'exécution sont fixées par voie de règlements communaux.

**Art. 28.** Toutes les contestations en rapport avec l'exécution du présent chapitre sont de la compétence des juridictions administratives.

## **Chapitre 2 - Des mesures fiscales**

**Art. 29.** *Plus-values et bénéfices de cession exemptés d'impôt sur le revenu.*

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, 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, à l'exception des terrains aliénés dans le cadre des dispositions du titre 2 de la présente loi.

### **TITRE 5**

#### **Dispositions modificatives, transitoires et abrogatoires**

**Art. 30.** La loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement est modifiée comme suit:

1. Aux articles 15 et 20, 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, 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.
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. 31.** 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. 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, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, 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.“.

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 1<sup>er</sup>.

(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, 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 collège des bourgmestre et échevins, respectivement au président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

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

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

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

**Art. 101. Arrêté grand-ducal**

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

Le même arrêté grand-ducal approuve le relevé des terrains concernés et autorise 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 collège des bourgmestre et échevins et le président du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation par le conseil communal respectivement par le comité-directeur du Fonds pour le développement du logement et de l'habitat.

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

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

**Section 2. Obligation de construire**

**Art. 103. Procédure**

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

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

**Art. 104. Exécution**

Si dans les trois ans, l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi, la commune 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 construction. 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 deux respectivement trois ans commencent à courir à partir de la date de la vente des terrains.“.

7. L'article 106, paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2 est modifié comme suit:  
„Les dispositions de l'alinéa 1 sont également applicables, lorsque l'une des opérations y visées est réalisée par un emphytéote ou un superficiaire.“.
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. 32.** 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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. 33.** La loi modifiée du 1<sup>er</sup> 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<sup>o</sup>) ou à la propriété immobilière bâtie et non bâtie (§ 3, 2<sup>o</sup>). 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. 34.** 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 Directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines peut dispenser de cette condition dans les cas où celle-ci ne peut être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que:

- la maladie de l'acquéreur rendant impossible l'occupation de l'immeuble, dûment constatée par certificat médical;
- la vente forcée de l'immeuble;
- l'expropriation pour cause d'utilité publique;
- le décès du conjoint;
- le divorce 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 Directeur de l'Administration de l'enregistrement et des domaines dispense du remboursement sous condition que l'occupation de l'immeuble soit reprise dès le retour de l'acquéreur et jusqu'au parachèvement d'une durée d'occupation totale de deux ans.“

**Art. 35.** 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. 36.** L'article 1<sup>er</sup>, 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. 37.** 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 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes“.

**Art. 38.** Sont abrogées:

1° la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose;

2° la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie.

**Art. 39.** (1) Le Titre 1<sup>er</sup> de la présente loi produit ses effets au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

L'article 29 est applicable avec effet à partir de l'année d'imposition 2008.

L'article 32 entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

L'article 33 est applicable aux taux de l'impôt foncier fixés pour l'année 2009 et les années subséquentes.

L'article 34 s'applique aux acquisitions d'immeubles documentées par acte notarié daté à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

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

(2) La perception de la taxe communale spécifique sur certains immeubles, prévue par le chapitre 1<sup>er</sup> du Titre 4, ne peut avoir lieu qu'à partir du 1<sup>er</sup> 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.

**Art. 36.-** La présente loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.