

Bail emphytéotique

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE AU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Texte : MOLITOR Avocats à la Cour Sàrl

Photos : JLL

Le bail emphytéotique est défini par la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur la promotion de l'habitat et la création d'un pacte logement avec les communes et sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie (la « loi de 2008 »).



ÉLODIE GESQUIERE-ROUYER
Account manager, JLL Residential

Bien que le bail emphytéotique trouve ses origines dans le droit romain, il est à notre époque encore assez méconnu en Europe. À l'inverse de certaines grandes villes, comme Londres, qui propose des baux pouvant aller jusqu'à 125, voire 999 ans, et Québec, avec des baux d'une durée atteignant 100 ans.

L'emphytéose est également couramment utilisée dans de nombreux pays du monde. Une variante de l'emphytéose que l'on connaît est proposée en Thaïlande, où les étrangers ne peuvent devenir propriétaires du sol. Nous pouvons aussi prendre l'exemple du sol de la ville la plus peuplée de Chine, Shanghai, qui appartient à l'État, et dont l'occupation fait elle aussi l'objet de bail emphytéotique.

Qu'est-ce qu'un bail emphytéotique ?

Il s'agit d'un contrat de longue durée qui confère au preneur (alors appelé « emphytéote ») la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, moyennant paiement d'une redevance à convenir avec le propriétaire du bien.

Le contrat de bail emphytéotique doit obligatoirement prendre la forme d'un acte notarié ou d'un acte administratif (art. 13-2 de la loi de 2008).

Le bail emphytéotique doit-il être enregistré et/ou transcrit ?

L'obligation d'enregistrement des baux est abolie depuis le 1er janvier 2017. Toutefois, en cas de volonté des parties d'enregistrer le bail emphytéotique conclu sous forme notariée, le notaire procédera lui-même à ces deux formalités.

L'enregistrement d'un bail emphytéotique donne lieu à la perception d'un droit d'enregistrement déterminé comme suit :

- Pour les baux emphytéotiques non soumis à la TVA, le droit d'enregistrement s'élève à 0,6% du montant total des loyers cumulés pendant la durée totale du bail. P. ex. : pour un contrat de bail emphytéotique conclu pour une durée de 30 ans (soit 360 mois) et avec un loyer mensuel de 500€, le droit d'enregistrement sera de 0,6% (de 360 x 500), soit 0,6% de 180 000€, ce qui équivaut à un total de 1 080€.
- Pour les baux emphytéotiques soumis à la TVA, seul un droit fixe de 12€ sera perçu au lieu

du droit proportionnel de 0,6% du montant total des loyers cumulés, et ce, quelle que soit la durée du contrat de bail à condition toutefois d'enregistrer le bail avant son entrée en vigueur.

La transcription donne lieu dans la pratique au paiement d'un supplément s'élevant à 12€.

Outre les droits d'enregistrement et de transcription normalement mis à charge de l'emphytéote, ce dernier supporte également toutes les impositions et taxes sur l'immeuble et sur les constructions.

Quels sont les principaux avantages d'un bail emphytéotique ?

Avantages pour l'emphytéote :

- Le bail emphytéotique est un droit réel, contrairement au bail classique qui ne confère au locataire que des droits personnels. En cas de trouble de jouissance, l'emphytéote jouit de toutes les actions contre les auteurs du trouble, sans qu'une quelconque intervention du propriétaire ne soit nécessaire.
- L'emphytéote peut grever l'immeuble de servitudes pendant la durée de l'emphytéose, hypothéquer son droit et l'aliéner.
- L'emphytéote bénéficie d'un droit de préemption : en cas d'aliénation de l'immeuble et sauf exceptions.
- L'emphytéote bénéficie d'un droit d'acquérir l'immeuble par priorité à tout autre acheteur. En cas de vente de l'immeuble à un tiers acheteur, l'emphytéote lésé peut réclamer des dommages et intérêts au vendeur. ●



Au Kirchberg, au cœur du quartier du Kiem, le domaine de l'Europe est un modèle d'emphytéose. Une réalisation BPI Luxembourg.



ROBBY CLUYSSSEN

Account manager, JLL Residential

Le bail emphytéotique n'est pas tout à fait nouveau sur le marché luxembourgeois. Nous rencontrons le bail emphytéotique sur plusieurs projets en cours de construction, comme le projet Infinity au Kirchberg, ou encore le projet phare du centre-ville, Royal-Hamilius, par Codic Group, qui offre 73 lots avec des finitions de haute qualité et une livraison en 2019.

Le projet connaît déjà un succès depuis le lancement de la commercialisation. Nous notons que 40% des lots ont trouvé un acquéreur en à peine 5 mois.

D'autres projets, tels que les logements bon marché et à coût abordable, sont vendus sous le bail emphytéotique, et ceci déjà depuis quelques années. On retrouve ces résidences dans plusieurs quartiers, comme Mühlenbach, Kirchberg, Belair, ou encore Limpertsberg.

Plus d'infos sur molitorlegal.lu

> News > Real estate, Zoning & Environment

« Sous peine de nullité, un bail emphytéotique ne peut pas être établi pour une durée inférieure à 27 ans et sa durée maximale est de 99 ans. »

MOLITOR

Avocats à la Cour Sàrl