

News from Luxembourg



Avril 2014

LE BAIL EMPHYTEOTIQUE AU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Le bail emphytéotique, aussi qualifié d'« emphytéose », est un contrat souvent méconnu au Luxembourg. Il mérite pourtant qu'on s'y attarde dans la mesure où il se différencie du contrat de bail classique par certains aspects avantageux pour les parties contractantes. Vous trouverez ainsi ci-dessous les réponses aux questions pratiques les plus utiles concernant l'emphytéose.

Qu'est ce qu'un bail emphytéotique ?

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

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).

Quels biens peuvent faire l'objet d'un bail emphytéotique ?

Le contrat de bail emphytéotique porte sur la jouissance d'un ou plusieurs immeuble(s).

Par « immeuble », il faut entendre tout terrain, bâti ou non, et/ou toute construction (construction d'immeuble d'habitation ou construction industrielle).

Le droit d'emphytéose peut se concevoir sur le terrain seul, sur la construction seule ou sur les deux ensemble.

Quelle est la durée d'un bail emphytéotique ?

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.

Par dérogation, l'emphytéose sur un immeuble destiné au logement ne peut pas être établie pour un terme inférieur à 50 ans (art. 13-3 de la Loi de 2008).

Il n'est pas permis de déroger à la durée légale minimale ou/et maximale de l'emphytéose au moyen d'une convention particulière définie et acceptée par les parties.

Le contrat de bail emphytéotique doit impérativement, sous peine de nullité, indiquer le terme précis de l'emphytéose et comprendre un état des lieux de ou des immeuble(s) concerné(s) (arts 13-3 et 13-4 de la Loi de 2008).

Enfin, contrairement au bail « classique », le bail emphytéotique arrivé à terme ne peut pas être prorogé par tacite reconduction. Les parties pourront toutefois conclure un nouveau bail emphytéotique à l'expiration du premier.

Un bail emphytéotique peut-il être résilié avant son terme ?

Un bail emphytéotique ne peut pas être résilié avant son terme, sauf cas spécifiques suivants :

- Résiliation d'un commun accord des parties ;
- Confusion c.-à-d. extinction du droit réel par le cumul sur la même tête des droits des deux parties (ex : si l'emphytéote achète l'immeuble ou en hérite du propriétaire) ;
- Perte totale ou expropriation totale de l'immeuble ; et
- Prescription extinctive de trente ans (c.-à-d. extinction du droit réel par le non-usage ou par le non exercice des prérogatives qui s'y attachent par l'emphytéote).

Une résolution judiciaire du contrat de bail emphytéotique reste néanmoins toujours possible en cas de non respect de ses obligations par l'une des parties.

Contrairement au contrat de bail « classique », la juridiction compétente pour se prononcer sur une résolution judiciaire n'est pas la Justice de Paix, mais le Tribunal d'arrondissement territorialement compétent.

Quels sont les droits et obligations de l'emphytéote et du propriétaire ?

L'emphytéote exerce pendant toute la durée du bail emphytéotique tous les droits attachés à la propriété de l'immeuble.

Il peut ainsi améliorer l'immeuble par des constructions, dont il aura la pleine jouissance.

En contrepartie, l'emphytéote est obligé d'entretenir l'immeuble et ne peut en aucun cas en diminuer la valeur.

Les réparations de toute nature qui se rapportent à l'immeuble et aux constructions ainsi que toute perte de l'immeuble ou des constructions sont alors à la charge de l'emphytéote.

Le propriétaire perçoit quant à lui un revenu régulier et assuré sur le long terme sous forme d'une redevance payée par l'emphytéote.

Au terme du bail emphytéotique, il bénéficie des éventuels accroissements de valeur du bien tels que les constructions.

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

S'agissant de l'enregistrement et de la transcription, le bail emphytéotique est soumis aux mêmes règles que le contrat de bail « classique ».

L'emphytéose doit ainsi :

- être enregistré auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines dans le délai de 3 mois suivant sa signature ; et
- être transcrit au Bureau de la Conservation des Hypothèques dans le ressort duquel l'immeuble est situé dans le délai de 2 mois suivant la date de son enregistrement.

En cas de 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. *Ex : pour un contrat de bail emphytéotique conclu pour une durée de 30 ans (soit 360 mois) et avec un loyer mensuel de EUR 500,00.-, le droit d'enregistrement sera de 0,6 % de (360X500), soit 0,6 % de EUR 180.000,00.- = EUR 1.080,00.-.*
- Pour les baux emphytéotiques soumis à la TVA, seul un droit fixe de EUR 12,00.- 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.

La transcription donne lieu dans la pratique au paiement d'un supplément s'élevant à EUR 12,00.-.

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.

Avantages pour le propriétaire :

- Le bail emphytéotique peut servir à limiter l'investissement de base nécessaire à la construction d'un immeuble du fait de la perception.
- Le propriétaire n'a pas à se soucier de l'entretien et des réparations nécessaires de l'immeuble.
- Au terme de l'emphytéose, le propriétaire récupère la pleine jouissance d'un immeuble tel qu'amélioré par l'emphytéote et dont la valeur aura augmentée le cas échéant.

Si vous désirez des informations complémentaires sur ce sujet, n'hésitez pas à nous contacter.

Michel MOLITOR

Avocat à la Cour
Partner

michel.molitor@molitorlegal.lu

Stéphanie JUAN

Avocat, PhD in Public Law
Counsel

stephanie.juan@molitorlegal.lu

Patricia OLIVEIRA

Avocat à la Cour
Senior Associate

patricia.oliveira@molitorlegal.lu