

# Eviter les pièges liés à l'acquisition d'un bien immobilier existant à des fins d'habitation au Grand-Duché

Plus de 45 % des habitants du Grand-Duché sont de nationalité étrangère tandis que ce chiffre atteint les 69 % pour Luxembourg-Ville. Parmi ces expatriés, nombreux sont ceux qui désirent accéder à la propriété afin d'y loger leur famille.

Le présent article vous présente les principaux éléments auxquels il faut être attentif lors de l'achat d'un bien immobilier à des fins d'habitation. Il ne porte toutefois que sur l'acquisition d'un bien existant, et non sur celle d'un bien en futur état d'achèvement réglementée par des dispositions spéciales du Code civil.

### Etre bien informé sur les caractéristiques du bien immobilier

Eviter les éventuels pièges commence par vérifier certains éléments en rapport avec le bien immobilier convoité. Il convient tout d'abord de vérifier que le bien se situe dans une zone réservée à l'habitation ou dans une zone mixte autorisant par exemple les commerces au rez-de chaussée et les habitations dans les étages. Un simple appel au service Urbanisme de la commune concernée doit en principe vous permettre d'obtenir cette information. Une fois la vente réalisée, il peut également être utile de s'informer sur les règles applicables à la zone dans laquelle vous allez résider afin de connaître par exemple les restrictions en matière de stationnement ou d'aménagement des espaces verts. Pour la commune de Luxembourg, ces renseignements se trouvent dans le règlement sur les bâtisses et le plan d'aménagement général disponibles sur le site de la ville ([www.vdl.lu](http://www.vdl.lu)).

Vous êtes également en droit de connaître la performance énergétique du bien immobilier que vous achetez. Toute vente mentionnée dans un média commercial (y compris les annonces sur Internet) doit ainsi indiquer la classe de performance énergétique et d'isolation thermique du bien. Ces classes sont matérialisées par



des lettres allant de A (meilleure) à I (moins bonne). Vous pouvez également demander à consulter une copie du certificat de performance énergétique dès la prise de contact avec le vendeur. Dans tous les cas, celui-ci doit vous remettre l'original du certificat dès que la propriété du bien vous est transférée, soit le plus souvent au jour de l'acte notarié. Si le bien immobilier objet de la vente ne dispose pas encore d'un certificat de performance énergétique valide (un certificat a une validité de 10 ans), le vendeur doit en commander un nouveau auprès d'un organisme agréé et en assumer seul les frais d'établissement.

Il est encore important d'interroger le vendeur sur l'existence d'éventuelles servitudes ou la présence d'éventuels locataires, lesquels n'ont pas en principe à quitter les lieux une fois la vente réalisée et peuvent même, dans certains cas, bénéficier d'un droit de préemption.

### Etre attentif au contenu et aux effets du compromis de vente

Avant toute chose, il est utile de rappeler que la signature d'un compromis de vente n'est pas impérative. Au Grand-Duché, il est toutefois d'usage de conclure une telle convention de vente avant que l'acte notarié ne soit passé, l'acquéreur et le vendeur souhaitant souvent formaliser leur accord par écrit en vue de se protéger en cas de changement d'avis de l'une des parties avant le passage chez le notaire.

Pour être valable, un compromis devra au minimum contenir les noms et adresses des parties, la désignation du bien immobilier à vendre, le prix de vente et les modalités de paiement. D'autres mentions sont également conseillées : le nom du notaire et la date de signature de l'acte notarié ou la date prévue pour l'entrée en jouissance du bien qui s'opère par la remise des clés. Le compromis peut

## Contrairement à une idée très répandue, le compromis de vente n'est pas juste un avant-contrat dépourvu d'effets juridiques. Un compromis de vente signé dans lequel le vendeur s'engage à vendre et l'acquéreur à acheter un bien pour un prix déterminé produit immédiatement des effets juridiques entre les parties.

également contenir une clause pénale fixant le montant forfaitaire dû par la partie par la faute de laquelle l'acte notarié ne serait pas signé. Il peut encore définir laquelle des parties devra faire enregistrer le compromis et payer les frais y relatifs ainsi que ceux liés à la passation de l'acte notarié.

Contrairement à une idée très répandue, le compromis de vente n'est pas juste un avant-contrat dépourvu d'effets juridiques. Un compromis de vente signé dans lequel le vendeur s'engage à vendre et l'acquéreur à acheter un bien pour un prix déterminé produit immédiatement des effets juridiques entre les parties. De la formule bien connue des juristes empruntée à l'art. 1589 du Code civil, le compromis de vente « *vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des parties sur la chose et sur le prix* ».

Dès la signature du compromis, la propriété du bien immobilier passe alors en principe à l'acquéreur, et ce, même si le prix de vente n'est pas encore payé et si l'acte notarié n'est pas encore passé. L'acquéreur a donc intérêt à contracter une assurance puisqu'il supportera tout risque éventuel de dégradation de l'immeuble, même s'il n'en prend pas possession immédiatement. De la même manière, le non-respect d'un compromis de vente peut donner lieu à une action en justice à l'égard de celui dont la faute a empêché la conclusion de l'acte notarié. En pratique, le contractant fautif peut être soit l'acquéreur qui ne veut plus acheter le bien, soit le vendeur qui ne veut plus vendre à son cocontractant parce qu'il a trouvé un autre acquéreur disposé à payer un prix plus élevé. La partie dont la faute est à l'origine du non-respect du compro-

mis peut être condamnée à indemniser l'autre pour le préjudice causé, voire à payer le montant forfaitaire défini dans le compromis (clause pénale).

Afin de se protéger contre ces effets, le compromis de vente peut prévoir que le transfert de la propriété du bien n'aura lieu qu'au jour de la passation de l'acte notarié. Les parties peuvent encore ne pas s'engager définitivement au moment de la signature du compromis en insérant dans la convention une clause suspensive, laquelle soumettra la validité du compromis à la réalisation d'un événement ne dépendant pas de la volonté de l'une des parties. S'agissant de l'acquéreur, il est conseillé d'insérer une clause suivant laquelle le compromis ne sera valable qu'après l'obtention d'un prêt bancaire dans un délai déterminé. Dans l'hypothèse où l'acquéreur ayant réalisé les efforts nécessaires pour obtenir le prêt se le voit finalement refusé, le compromis sera ainsi considéré comme nul et non avenu, et les parties libres de tout engagement sans pouvoir prétendre à une indemnisation.

### Se renseigner sur les primes et avantages liés à l'acquisition d'un logement existant à des fins d'habitation

Les primes et avantages liés à l'acquisition au Grand-Duché d'un logement existant à des fins d'habitation peuvent être divisés en deux catégories :

1. Les aides accordées par le ministère du logement, dont notamment :
  - la prime d'acquisition : aide en capital pour l'achat d'un bien immobilier déjà occupé. Le demandeur doit avoir contracté un prêt hypothécaire. L'aide

est calculée en fonction du revenu et de la situation familiale de demandeur.

La prime varie entre 250 et 9.700 EUR ;

- la prime d'épargne : aide en capital dont le montant correspond aux intérêts et primes bonifiés sur les comptes d'épargne de l'acquéreur, à la condition que 90 % de cette épargne soit utilisée pour l'achat du logement. La prime est de 5.000 EUR maximum.

2. Les avantages fiscaux, parmi lesquels :
  - l'assurance solde restant dû : elle permet de régler l'intégralité du montant restant dû lors du décès prématuré de l'acquéreur. La prime d'assurance est fiscalement déductible suivant des montants variant en fonction de l'âge et de la situation familiale de l'assuré ; et

- le crédit d'impôt sur les actes notariaux : pour l'acquisition d'un bien immobilier, les frais notariés sont normalement de 7 % du prix de vente, dont 6 % pour les droits d'enregistrement et 1 % pour les droits de transcription de l'acte notarié. Un abattement d'un montant maximal de 20.000 EUR peut être accordé, sans condition de fortune, de valeur du bien et sans prise en compte des revenus de l'acquéreur. Lorsque le bien est acquis par un couple, le montant est doublé. L'octroi du crédit est subordonné à certaines conditions : occupation effective et personnelle du logement acquis endéans les 2 ans et pendant 2 ans, et interdiction de location pendant les 2 ans de son acquisition. ☑



**M<sup>e</sup> Stéphanie Juan**

Avocat, Docteur en droit  
Partner

MOLITOR Avocats à la Cour