

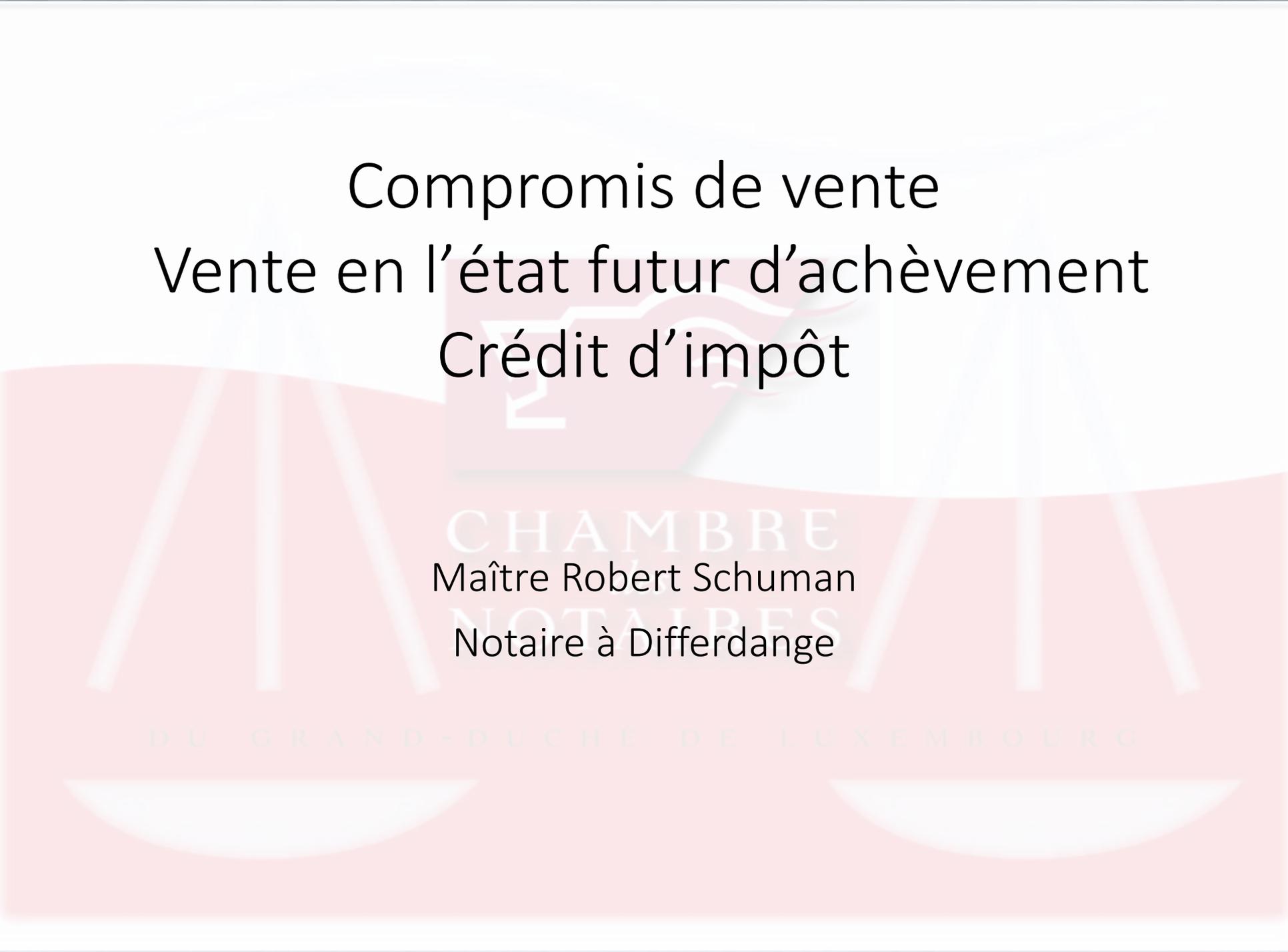
EN LANGUE LUXEMBOURGEOISE  
TRADUCTION SIMULTANÉE EN FRANÇAIS



# ACQUÉRIR UN LOGEMENT

19.10 - 7.12.2017

**SÉANCES D'INFORMATION PUBLIQUES**



Compromis de vente  
Vente en l'état futur d'achèvement  
Crédit d'impôt

CHAMBRE  
Maître Robert Schuman  
NOTAIRES  
Notaire à Differdange

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Compromis de vente

CHAMBRE  
*des*  
NOTAIRES

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Compromis de vente (I)

## Mentions obligatoires

- Noms, qualités, adresses des parties
- Objet de la vente
- Prix
- Modalités de paiement
- Date de l'entrée en jouissance
- Classification énergétique
- Délai de validité
- Notaire désigné pour recevoir l'acte de vente

# Compromis de vente (II)

## Mentions facultatives

- Pénalité forfaitaire
- Conditions suspensives

CHAMBRE  
*des*  
NOTAIRES

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Compromis de vente (III)

## Opposabilité du compromis de vente

- Attention : Le compromis de vente vaut vente !
- Opposabilité vis-à-vis des tiers : acte de vente notarié requis

# Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

CHAMBRE  
*des*  
NOTAIRES

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# VEFA (I)

## Définition

- Engagement du vendeur de livrer à l'acquéreur une construction future prédéterminée
- Engagement de l'acquéreur de payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux

# VEFA (II)

## Contrat préliminaire (contrat de réservation) : indications obligatoires

- Qualités des parties
- Désignation exacte de l'immeuble / des lots de l'immeuble faisant l'objet de la réservation
- Situation exacte de l'immeuble
- Indications essentielles quant à la consistance technique de l'immeuble et à la qualité de la construction

# VEFA (III)

## Contrat préliminaire (contrat de réservation) : indications obligatoires (suite)

- Délai de construction
- Délai dans lequel l'acte de vente notarié doit être signé (durée de validité du contrat de réservation)
- Prix du local réservé
- Montant du dépôt de garantie (celui-ci ne peut pas dépasser 2% du prix de vente prévisionnel)

# VEFA (IV)

## Pouvoirs de maître de l'ouvrage

- Choix des firmes et artisans chargés de la réalisation de l'immeuble
- Contrôle sous sa responsabilité de l'exécution conforme ; l'acquéreur ne peut pas y interférer

# VEFA (V)

## Mentions, contenu et annexes obligatoires de l'acte de VEFA

- Identités du propriétaire du terrain, des constructions existantes et de l'acquéreur
- Date de délivrance des autorisations administratives et les conditions dont elles sont affectées
- Description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et degré d'achèvement

# VEFA (VI)

## Mentions, contenu et annexes obligatoires de l'acte de VEFA (suite)

- Prix de l'immeuble et modalités de paiement
- Indication si le prix de vente est révisable ou non et dans l'affirmative les modalités de sa révision
- Délai de livraison
- Garantie d'achèvement

# VEFA (VII)

## Mentions, contenu et annexes obligatoires de l'acte de VEFA (fin)

Les actes de vente doivent comporter en annexe, ou par référence à des documents déposés chez un notaire :

- Les plans de construction
- La notice descriptive indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer
- Le cas échéant : le règlement de copropriété (communication au préalable et remise au plus tard lors de la signature de l'acte de vente)
- Le passeport énergétique

# VEFA (VIII)

## Garantie d'achèvement

- Obligatoire pour garantir qu'en cas de défaillance du promoteur la construction projetée soit réalisée conformément aux plans et au cahier des charges et en respectant le prix initialement convenu
- Possibilité, dans certains cas, de remplacer la garantie d'achèvement par une garantie de remboursement

# VEFA (IX)

## Echelonnements des paiements du prix

- Interdiction que le vendeur paie à la signature de l'acte de vente un acompte dépassant la valeur du terrain et des constructions déjà réalisées
- Plafonds forfaitaires à respecter :
  - la part du terrain ne doit pas dépasser 10% du prix total, sauf si le vendeur justifie d'un prix de revient ou d'une valeur de réalisation supérieurs,
  - 15% à l'achèvement des fondations
  - 50% à l'achèvement de la dalle supérieure
  - 95% à l'achèvement complet de l'immeuble

# VEFA (X)

## Garantie des vices de construction

- Vices apparents
- Vices cachés affectant les gros ouvrages / les menus ouvrages
- Durée de la garantie : dix ans pour les gros ouvrages, deux ans pour les menus ouvrages (à compter de la réception définitive / prise de possession de l'immeuble)

# VEFA (XI)

## Mesures protectrices en faveur du promoteur

- Droit de résolution
- Privilège du vendeur / affectation hypothécaire.

# Crédit d'impôt

CHAMBRE  
*des*  
NOTAIRES

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Crédit d'impôt (I)

- Base légale
- Cas normal : droits d'enregistrement et de transcription de 7%
- Clause de revente : droits d'enregistrement et de transcription de 8,2%
- Surtaxe communale (Ville de Luxembourg)

# Crédit d'impôt (II)

Abattement fiscal de € 20.000 au maximum lors d'une ou de plusieurs acquisitions jusqu'à épuisement.

Conditions :

- Utilisation du logement acquis par l'acquéreur
- Emménagement et changement d'adresse dans les deux ans à compter de la date d'acquisition si logement existant et dans les quatre ans en cas de place à bâtir / immeuble en voie de construction
- Utilisation privée et exclusive de l'immeuble pendant une durée ininterrompue de deux ans au moins à partir de la date du changement d'adresse
- Eventuellement dispense accordée par le Directeur de l'AED, notamment en cas de force majeure



Merci de votre attention.

CHAMBRE  
*des*  
NOTAIRES

Maître Robert Schuman  
Notaire à Differdange

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



## Avis

La présentation a été établie à des fins informatives. Elle n'engage en aucun cas ni l'auteur, ni la Chambre des Notaires du Grand-Duché de Luxembourg.

CHAMBRE  
*des*  
NOTAIRES

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



# Aides individuelles Devenir propriétaire d'un logement

[www.logement.lu](http://www.logement.lu)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT



## Types d'aides aux particuliers:

- Aides en capital
- Aides en intérêt
- Garantie de l'Etat



- Avoir fait une demande d'aides
- Habiter le logement pendant un délai de dix ans
- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un autre logement, ni à Luxembourg ni à l'étranger
- Ne pas louer le logement (même partiellement)
- Avoir contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier
- Critères de surface utile d'habitation
  - Maison unifamiliale: 65 m<sup>2</sup> -140 m<sup>2</sup>
  - Appartement: 45 m<sup>2</sup> -120 m<sup>2</sup>
    - » +20 m<sup>2</sup> pour tout enfant à charge, à partir du 3<sup>ème</sup>
    - » +20 m<sup>2</sup> pour tout ascendant au 1<sup>er</sup> degré ou personne handicapée



- Prime de construction
- Prime d'acquisition
- Prime d'amélioration
- Prime pour aménagements spéciaux pour personnes handicapées physiques
- Prime d'épargne
- Prime d'architecte
- Prime LENOZ



## Montant de l'aide:

- 250 € - 9.700 €
  - Appartement et maison en rangée : +30%
  - Maison jumelée: +15%
- 👉 L'aide varie en fonction du revenu et de la situation familiale.



- Le montant de la prime d'amélioration correspond à max 30 % du coût des travaux exécutés.
- Les primes d'amélioration sont accordées aux bénéficiaires suivant leur revenu et leur situation de famille.
- Les travaux doivent être effectués dans des immeubles dont la première occupation est antérieure à 15 ans au moins.
- En cas d'agrandissement de la surface habitable, l'ancienneté de l'immeuble n'entre pas en ligne de compte. La prime d'amélioration n'est toutefois accordée que si les critères de surface utile d'habitation prévus par l'article 7 sont respectés.



Guichet unique des Aides au Logement  
11, rue de Hollerich  
L – 1741 Luxembourg

Délais:

- Acquisition: endéans 1 an après acte notarié
- Construction: endéans 1 an après début 1<sup>ère</sup> occupation
- Amélioration: 1 an après fin des travaux



## ➤ Conditions

- Bénéficiaire d'une prime d'acquisition/de construction
- Avoir épargné pendant min. 3 ans
- Investir min. 90% des avoirs sur le compte d'épargne

➤ Montant maximal: 5.000 €



## ➤ Conditions

- Bénéficiaire d'une prime de construction / amélioration
- Construction / amélioration d'une maison unifamiliale

## ➤ Montant

- 50% des honoraires de l'architecte, max. 1.250 €



## ➤ Caractéristiques

- Lëtzebuerger Nohaltegkeets-Zertifikat fir Wunngebaier
- Evaluation facultative de la durabilité du logement
- 143 critères / 6 catégories

## ➤ Montant maximal

- 750 € pour un appartement
- 1.500 € pour une maison



Aides prévues afin de réduire vos charges mensuelles:

- la subvention d'intérêt
- la bonification d'intérêt



## ➤ Mode de calcul

- Basée sur la situation familiale et de revenu
- Prêt considéré jusqu'à max. 175.000 €
- Dépend du taux d'intérêt du prêt hypothécaire
- Révision biennale

Le Guichet unique des Aides au Logement doit être informé de tout changement au niveau de la situation familiale, du revenu et de l'amortissement du prêt



## ➤ Conditions

- Prêt hypothécaire
- Être ni propriétaire ni usufruitier d'un autre logement
- Plafond revenu imposable : 95.932,12 EUR

## ➤ Mode de calcul

- Prêt considéré jusqu'à max. 175.000 EUR
- 0,50% par enfant à charge, en fonction du taux d'intérêt du crédit
- Révision biennale



## ➤ Conditions

- Compte d'épargne depuis min. 3 ans, considéré à partir d'un solde de 240 EUR
- Augmentation du compte: min. 290 EUR/an
- Mensualité du prêt: max. 40% du revenu disponible
- Accord de prêt pour min. 60% du coût du logement



## ➤ Montant maximal

- 30% du coût du projet
- 143.051 €

## ➤ Demande

- Par l'institut financier sur base d'un compromis de vente signé
- Guichet unique des Aides au Logement



## KlimaBank

### KlimaPrêt à taux zéro (PTZ)

- Prise en charge du conseil en énergie  
Aide financière:
  - Conseil initial: max. 1.500 €
  - Suivi du chantier: max. 1.500 €
- Prêt à hauteur de max. 50.000 €
  - Prise en charge par l'Etat de l'intégralité des intérêts échus
- Garantie étatique pour le prêt à taux zéro
- Prime unique de 10% du capital emprunté
  - Aide financière max. 5.000 €

### KlimaPrêt à taux réduit (PTR)

- Prêt à hauteur de max. 100.000 €  
Aide financière:
  - Subvention d'intérêt de max. 1,5 % (limitée à 10.000 €)



## KlimaBank

### KlimaPrêt à taux zéro (PTZ)

- Ancienneté du logement min. 10 ans
- Bénéficiaires: personnes physiques
- Plafond de revenu en fonction de la composition du ménage
- Limites minimales et maximales de la surface utile d'habitation du logement
- Ne pas être propriétaire, copropriétaire, usufruitier, emphytéote ou titulaire d'un droit de superficie d'un autre logement
- Habitation principale et permanente pendant 10 ans

### KlimaPrêt à taux réduit (PTR)

- Ancienneté du logement min. 10 ans
- Bénéficiaires: personnes physiques et morales
- Pas de conditions socio-économiques
- Pas de limite du nombre de prêts par bénéficiaire



Pour les prêts climatiques, l'accord de principe de l'Administration de l'environnement est nécessaire pour pouvoir subventionner les mesures d'assainissement (sauf pour les installations techniques)



Adresse:

11, rue de Hollerich  
L – 1741 Luxembourg



8002 10 10

[www.logement.lu](http://www.logement.lu)



# Prêt au Logement



Association des Banques et Banquiers, Luxembourg  
The Luxembourg Bankers' Association  
Luxemburger Bankenvereinigung



- Financement d'un prêt au logement
- Différentes formules de prêts au logement
- Durée de vie d'un prêt au logement
- Garanties exigées
- Documents à fournir



- Avant de vous lancer activement dans votre projet immobilier: renseignez-vous auprès de votre banque sur le montant que vous pouvez emprunter
  
- Votre budget maximal dépend de:
  - votre capacité de remboursement
  - le montant de vos fonds propres (épargne, don, vente d'un immeuble, etc.)



## ➤ Revenu disponible

- Total des revenus mensuels diminué par le total des charges mensuelles
- Revenu minimum requis

## ➤ Relation charges / revenus

- Idéalement les charges mensuelles ne représentent pas plus que 40% des revenus mensuels



- Est une image globale du financement de votre projet
- Met en relation les dépenses liées à votre investissement avec l'ensemble de vos ressources
- Permet à fixer le montant à emprunter

Dépenses	Ressources
<b>Total des coûts (T1)</b>	<b>Total des moyens propres (T 2)</b>
	<b>T1-T2 = Somme à emprunter</b>



## ➤ En cas d'acquisition

- Prix d'acquisition (spécifié dans le compromis)
- Coût pour d'éventuels travaux de rénovation
  - Idéalement demander des devis avant de faire une demande de prêt
  - Meubles ne peuvent pas être inclus dans le prêt au logement (sauf cuisine, meubles encastrés, tel qu'un dressing, etc.)



## ➤ En cas de construction

- Montant d'acquisition du terrain
- Montant de la construction (TVA comprise)
- Imprévus et suppléments à ne pas sous-estimer (+/- 20% du coût de la construction)
- Divers frais (frais d'architecte, frais de raccordement, frais d'autorisation de bâtir, frais conseiller en énergie, etc.)



## ➤ Frais

- Droits d'enregistrement
  - Taux normal pour acquisitions : 7%  
(6% enregistrement et 1% transcription)
  - Crédit d'impôt – « bëllegen Akt » : abattement de 20.000 € par personne
- Frais d'acte hypothécaire (= frais d'inscription hypothécaire)
  - Identiques dans toutes les banques
  - En fonction du montant du prêt



## ➤ Frais

- Honoraires de notaire s'élèvent à +/- 3 000 € et comprennent:
  - les honoraires qui rémunèrent le travail du notaire
  - remboursement de divers frais pour les documents/services nécessaires pour la réalisation d'un acte de vente (p.ex. extrait du cadastre, pièces administratives, géomètre, etc.)
- Commission de dossier (frais pour la banque)
  - est un % du montant du prêt



## ➤ Frais

- Assurance solde restant dû
  - Une forme d'assurance risque, dont le but principal consiste à couvrir une dette hypothécaire
  - En cas de décès de l'assuré, le capital assuré (capital dégressif) sera remboursé au bénéficiaire (la banque)
  - Le but:
    - » protéger le patrimoine familial
    - » protéger la famille de l'assuré de soucis financiers
  - Possibilité d'inclure la garantie complémentaire  
**Invalidité Permanente Totale**



## ➤ Frais

- Assurance solde restant dû – aspect fiscal
  - Primes annuelles: déductibles dans dépenses spéciales (672 €/personne faisant partie du ménage)
  - Prime unique: majoration du plafond (dépend de l'âge de l'assuré et de la composition du ménage)

	sans enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants
Jusqu'à 30 ans	6.000 €	7.200 €	8.400 €	9.600 €
31 ans	6.480 €	7.776 €	9.072 €	10.368 €
32 ans	6.960 €	8.352 €	9.744 €	11.136 €
33 ans	7.440 €	8.928 €	10.416 €	11.904 €
34 ans	7.920 €	9.504 €	11.088 €	12.672 €
35 ans	8.400 €	10.080 €	11.760 €	13.440 €
...				
40 ans	10.800 €	12.960 €	15.120 €	17.280 €
...				
45 ans	13.200 €	15.840 €	18.480 €	21.120 €
...				
50 ans et plus	15.600 €	18.720 €	21.840 €	24.960 €



## ➤ Taux de TVA

- Pas de TVA à payer sur prix d'acquisition d'un immeuble existant
- Pas de TVA à payer sur le terrain
- Taux normal de TVA: **17%**
- Faveur fiscale pourra être accordée: **taux de TVA super-réduit de 3%**
  - Réservé au logement à des fins d'habitation principale
  - Montant maximum récupérable par objet = **50.000 €**  
(= valeur de construction HTVA de 357.143 €)
  - Habiter plus de 2 ans le logement sinon remboursement de l'avantage fiscal



- Taux de TVA super-réduit de 3% valable pour
  - construction d'un logement
  - rénovations d'un logement
    - travaux réalisés consécutivement à l'acquisition du logement (délai de 5 ans)
    - 20 ans après la date d'achèvement de la construction
- 2 procédures
  - Procédure de remboursement (p.ex. sur construction réalisée jusqu'à l'acte de VEFA)
  - Procédure de l'application directe du taux super-réduit de 3%



## ➤ Fonds propres

- Idéalement l'investissement de fonds propres s'élève à **minimum 20%**
  - Épargne
  - Don à recevoir (de la famille)
  - Montant déjà acquitté (p.ex. factures déjà payées avant la demande de prêt)
  - Produit de vente net d'un immeuble (vente de l'immeuble avant liquidation du nouveau prêt)
  - Travaux personnels



## ➤ Préfinancement

- Financement intermédiaire en attendant une entrée certaine de fonds (p.ex. la vente d'un immeuble)
- Intérêts remboursables mensuellement
- Capital remboursable à l'échéance du financement
- Durée maximale : en principe 24 mois
- En taux variable



## ➤ Mode de calcul (vente d'un immeuble)

### Prix de vente

- Frais d'agence immobilière
- Remboursement aides étatiques
- Remboursement prêts existants (et évt. la commission de remboursement anticipatif)
- Réserve

= montant à préfinancer

# Plan de financement



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Dépenses	Ressources
<b>En cas d'acquisition d'un immeuble existant</b> Prix d'acquisition Coût pour d'éventuels travaux de rénovation	<b>Fonds propres (immédiatement disponibles)</b> Epargne Dons à recevoir Montant déjà acquitté Produit de vente net d'un immeuble
<b>En cas de construction d'un immeuble</b> Montant d'acquisition du terrain Construction réalisée Montant construction (TVA incluse) Gros-œuvre Finitions intérieures Travaux électriques Travaux chauffage/sanitaire Aménagement extérieur Cuisine équipée Divers frais Imprévus	<b>Aides au logement</b> <b>Préfinancement (crédit-relais)</b>
<b>Frais et commissions</b> Droits d'enregistrement Frais d'acte hypothécaire Honoraire notaire Commission de dossier Prime d'assurance solde restant dû	
<b>Total des coûts (T1)</b>	<b>Total des moyens propres (T2)</b>
	<b>T1-T2 = Somme à emprunter</b>





- Prêt au logement à taux d'intérêt fixe
- Prêt au logement à taux d'intérêt variable
- Prêt au logement mixte à taux d'intérêt fixe et à taux d'intérêt variable



- Mensualités constantes pendant la période choisie
- Protection contre une hausse des taux d'intérêt
- Durée de validité du taux peut différer de la durée du prêt
- Remboursement anticipé peut donner lieu à une indemnité et une commission de remboursement anticipé



- Mensualités évoluent en fonction de la variation des taux du marché
- Remboursement anticipé possible à tout moment et sans pénalités



- Avantage de la flexibilité du remboursement anticipé du taux variable

&

- Avantage de la stabilité de la mensualité du taux fixe

# Prêt au logement – durée de vie



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- Durée peut aller jusqu'à 30 ans (en fonction de la nature du bien et des besoins du client)
- Attention à l'âge de la retraite



- Inscription hypothécaire en premier rang sur l'immeuble/terrain à financer
- Cession sur revenus
- Garanties supplémentaires
  - Hypothèque sur un autre immeuble
  - Cautionnement solidaire et indivisible d'un tiers
  - Nantissement d'avoirs
  - Garantie de l'Etat
    - compte d'épargne existant depuis min. 3 ans
    - solde de départ : 240 €
    - augmentation annuelle de min. 290 €/an



- Pièces d'identité du ou des demandeurs
- Preuve des revenus (fiches salaire, traitement,...)
- Preuve de détention des fonds propres
- Compromis de vente ou acte notarié du terrain
- Le cas échéant devis concernant les transformations ou la construction
- Photos ou plan de l'immeuble à acquérir / à construire
- Cahier des charges
- Relevé des comptes d'autres banques (comptes courants, prêts existants, etc.)

EN LANGUE LUXEMBOURGEOISE  
TRADUCTION SIMULTANÉE EN FRANÇAIS



# ACQUÉRIR UN LOGEMENT

19.10 - 7.12.2017

**SÉANCES D'INFORMATION PUBLIQUES**