

# ACQUISITION D'UN LOGEMENT

CONSEILS PRATIQUES

Crédit d'impôt

Compromis de vente

Aides individuelles au logement

Vente en l'état futur d'achèvement

Financement et prêts hypothécaires

Sur ces prochaines pages, vous trouvez une description sommaire des aides individuelles mises en place et gérées par le ministère du Logement ainsi que des informations concernant certaines ventes d'immeubles. Les textes n'ont pas la prétention d'être exhaustifs, mais constituent un résumé de certains points principaux à prendre en considération. Les contributions ont été établies à des fins informatives et n'engagent en aucun cas ni les auteurs, ni le ministère du Logement, ni la Chambre des Notaires du Grand-Duché de Luxembourg.

► **Copyright**

Ministère du Logement  
Chambre des Notaires du Grand-Duché de Luxembourg  
ABBL - Association des Banques et Banquiers, Luxembourg

► **Éditeur**

Ministère du Logement  
Chambre des Notaires du Grand-Duché de Luxembourg

► **Date & Tirage**

Octobre 2018 & 1.000 exemplaires

# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Le mot du ministre</b>                             | <b>05</b> |
| <b>Le mot du président de la Chambre des Notaires</b> | <b>07</b> |

## **PARTIE I**

### **Le notaire**

|  |           |
|--|-----------|
| ▶ 1. Le compromis de vente                 | <b>09</b> |
| ▶ 2. La vente en l'état futur d'achèvement | <b>11</b> |
| ▶ 3. Le crédit d'impôt                     | <b>14</b> |
| ▶ 4. Les notaires au Luxembourg            | <b>15</b> |

## **PARTIE II**

### **Les aides individuelles au logement en matière de construction, d'acquisition et d'amélioration**

|  |           |
|--|-----------|
| ▶ 1. La construction d'un logement           | <b>21</b> |
| ▶ 2. L'acquisition d'un logement             | <b>27</b> |
| ▶ 3. L'amélioration d'un logement            | <b>29</b> |
| ▶ 4. La rénovation énergétique d'un logement | <b>31</b> |

## **PARTIE III**

### **Le prêt au logement en matière de construction, d'acquisition et d'amélioration**

|   |           |
|---|-----------|
| ▶ 1. Le financement d'un logement   | <b>35</b> |
| ▶ 2. L'établissement d'un plan de financement                                   | <b>35</b> |
| ▶ 3. Les dépenses liées à un prêt au logement                                   | <b>36</b> |
| ▶ 4. La TVA   | <b>38</b> |
| ▶ 5. Les ressources   | <b>39</b> |
| ▶ 6. Les différents types de taux d'intérêt                                     | <b>40</b> |
| ▶ 7. La durée d'un prêt immobilier  | <b>41</b> |
| ▶ 8. Les garanties à apporter   | <b>41</b> |
| ▶ 9. Les documents à fournir à la banque lors de la demande de prêt au logement | <b>42</b> |





Copyright: SIP / Yves Kortum

## LE MOT DU MINISTRE

Afin de faciliter l'accès au logement, le législateur a mis en place une série d'aides financières. L'accès à ces aides constitue un soutien considérable pour les ménages souhaitant construire ou acquérir un logement. Pour bien expliquer les conditions d'octroi et les procédures y relatives, le ministère du Logement, en collaboration avec la Chambre des Notaires et l'ABBL, a élaboré cette brochure d'information. Son objectif est de vous rendre attentif sur un grand nombre de points importants, à considérer lors de la construction ou de l'achat de votre nouveau domicile. Elle se voit en complément des conseils que les collaborateurs du Guichet unique des aides au logement, votre banquier et votre notaire peuvent vous fournir. N'hésitez pas à les solliciter avant de vous engager.

**Marc Hansen**  
**Ministre du Logement**





Copyright: Chambre des Notaires

## LE MOT DU PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

La Chambre des Notaires a élaboré la présente brochure en collaboration avec le ministère du Logement pour vous aider à mieux comprendre les diverses étapes nécessaires précédant l'acquisition d'un nouveau logement et pour vous informer aussi des dangers qui peuvent exister dans la signature d'un compromis de vente.

En complément de la conférence publique qui se tient le 16 octobre 2018 dans le cadre de la Semaine nationale du logement, la présente brochure esquisse le rôle et les tâches les plus importantes qu'assument les notaires dans le domaine des transactions immobilières.

Je suis convaincue que cette publication attirera l'intérêt d'un large lectorat.

**Maître Martine SCHAEFFER**  
Président de la Chambre des Notaires

# LE NOTAIRE

Les notaires sont les officiers publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et des expéditions (article 1<sup>er</sup> de la loi modifiée relative à l'organisation du notariat).

Au Grand-Duché de Luxembourg, il y a 36 notaires répartis géographiquement sur tout le territoire.

Les notaires disposent tous des mêmes attributions, ils sont chargés de l'élaboration, de l'authentification, de la conservation des actes, ainsi que de la perception des droits d'enregistrement pour le compte de l'État.

Le notaire exerce sa mission en toute impartialité et dans le respect du secret professionnel auquel il est tenu.

Il est le conseiller de toutes les parties à un acte, il doit les éclairer sur le choix du procédé juridique et sur les conséquences exactes de leur décision.

## CHAMBRE DES NOTAIRES DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

 53, Boulevard Joseph II  
L-1840 Luxembourg

 +352 44 70 21

 [info@notariat.lu](mailto:info@notariat.lu)

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



# 1. LE COMPROMIS DE VENTE

Il est d'usage de signer avant l'acte notarié un contrat appelé « compromis de vente », par lequel le vendeur s'engage à vendre et l'acquéreur s'engage à acheter un bien déterminé pour un prix déterminé.

Les parties doivent être conscientes qu'il s'agit d'un réel contrat, conformément à l'article 1589 du Code civil: « **La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix** ».

Avant la signature du compromis de vente, l'acquéreur devra bien se renseigner sur le bien immobilier qu'il entend acquérir: existence d'un bail, servitude, autorisation nécessaire en cas de travaux, état du bien, ... ainsi que sur les conditions de la vente.



## CONTENU DU COMPROMIS DE VENTE

La rédaction du compromis de vente nécessite donc une attention toute particulière. **Il est important d'indiquer dans le compromis de vente toutes les conditions auxquelles les parties entendent soumettre la vente.**

**Le compromis de vente doit notamment contenir:**

- ▶ les noms, qualités et adresses de la partie venderesse et de la partie acquéreuse;
- ▶ la définition de l'objet de la vente
  - \* pour les maisons: la désignation cadastrale et la surface du terrain;
  - \* pour les appartements ou autres lots dans une copropriété: la désignation cadastrale, les millièmes, en présence d'un cadastre vertical les surfaces utiles (m<sup>2</sup>) des différents lots, les balcons, terrasses ou usages exclusifs de certaines parties de la copropriété;



- ▶ le prix de vente et les modalités de paiement de ce prix;
- ▶ la date de l'entrée en jouissance (remise des clés), éventuellement le montant de l'indemnité d'occupation si la jouissance est différée;
- ▶ la date du transfert de propriété;
- ▶ la classification énergétique (le certificat de performance énergétique doit être disponible dès l'annonce faite par le propriétaire de vendre son immeuble);
- ▶ le délai de validité du compromis;
- ▶ le ou les notaires désignés d'un commun accord par les parties pour recevoir l'acte de vente.

Le compromis de vente peut également mentionner **une pénalité forfaitaire** en cas de non-respect par l'une des parties des obligations découlant du compromis de vente (en général la pénalité conventionnelle est fixée à 10% du prix de vente).

Il est possible et souvent conseillé d'insérer dans le compromis de vente **une ou plusieurs conditions suspensives valables** pendant une durée raisonnable et déterminée qui suspend les effets de la vente.

**Il s'agit de protéger l'acquéreur en évitant que celui-ci ne soit définitivement engagé tant qu'il n'est pas certain de disposer des fonds nécessaires au financement de la vente immobilière, des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet,...**

La plus courante des conditions suspensives concerne l'octroi d'un crédit bancaire par un établissement financier en vue du financement de l'acquisition. Un délai d'une durée raisonnable (généralement de 4 à 6 semaines) doit être accordé à la partie acquéreuse pour lui permettre d'effectuer les démarches nécessaires en vue d'obtenir un crédit bancaire.

D'autres conditions suspensives peuvent être prévues, comme par exemple l'obtention préalable d'une autorisation de construire, l'établissement d'un plan d'aménagement particulier (PAP), etc...



### EFFETS DU COMPROMIS DE VENTE

Le compromis de vente valant vente, la vente est parfaite au moment de la signature du compromis.

La propriété et les risques sont transférés à l'acquéreur (même si le prix n'est pas encore payé et le vendeur est toujours dans les lieux) et corrélativement le paiement des droits d'enregistrement est exigible. Il est recommandé d'insérer dans le compromis une clause indiquant que le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte notarié.

La signature d'un compromis de vente n'est cependant pas obligatoire: le vendeur et l'acquéreur peuvent se présenter chez un notaire sans avoir au préalable conclu un compromis de vente, à condition d'être d'accord sur les clauses de l'acte de vente à intervenir.



### L'ACTE NOTARIÉ

Pour être opposable aux tiers, le transfert de propriété doit être constaté par acte notarié et transcrit au bureau des hypothèques.

## 2. LA VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer à l'acquéreur une construction future prédéterminée, ce dernier s'engageant à payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux. L'acquéreur devient corrélativement propriétaire de la construction au fur et à mesure de l'exécution des travaux.



### POUVOIRS DE MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Les pouvoirs de maître de l'ouvrage sont réservés au seul vendeur (ou promoteur) qui promet la livraison d'une construction suivant des spécifications et un cahier des charges convenus d'avance. Il garde le choix des entreprises et artisans chargés de la réalisation de l'immeuble et il veille, sous sa responsabilité, à l'exécution conforme sans que l'acquéreur ne puisse y interférer.



### CONTRAT PRÉLIMINAIRE (contrat de réservation)

En matière de vente en l'état futur d'achèvement, il convient de signer préalablement un contrat de réservation qui doit comporter les indications suivantes:

- ▶ la qualité des parties au contrat;
- ▶ la désignation exacte de l'immeuble ou des lots de l'immeuble, qui fait ou font l'objet de la réservation;
- ▶ sa situation exacte;
- ▶ les indications essentielles quant à la consistance technique de l'immeuble et à la qualité de la construction (notice descriptive);
- ▶ le délai de construction (cas de force majeure / pénalités);
- ▶ le délai dans lequel l'acte de vente notarié doit être signé (durée de validité du contrat de réservation);
- ▶ le prix du local réservé (TVA 3% ou 17% / frais d'architecte / aides étatiques en rapport avec la classe énergétique du bâtiment);
- ▶ le montant du dépôt de garantie (qui ne peut dépasser 2% du prix de vente prévisionnel).



### MENTIONS OBLIGATOIRES DE L'ACTE DE VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

L'acte de vente en l'état futur d'achèvement notarié doit contenir à peine de nullité les éléments suivants:

- ▶ l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes et de l'acquéreur;
- ▶ le contenu et les annexes obligatoires à l'acte de vente;
- ▶ la date de délivrance des autorisations administratives et les conditions dont elles sont affectées;
- ▶ la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu et le degré d'achèvement;
- ▶ son prix (variation de TVA) et les modalités de paiement de celui-ci;
- ▶ l'indication, si le prix de vente est révisable ou non et dans l'affirmative les modalités de sa révision (indice du coût de la construction, indice des prix, échelle mobile des salaires, etc...);
- ▶ le délai de livraison (date ou nombre de jours ouvrables ou courants);
- ▶ la garantie d'achèvement.



**Et 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 règlement de copropriété (en cas de construction d'unités multiples) doit être communiqué préalablement à l'acquéreur et un exemplaire doit lui être remis au plus tard lors de la signature de l'acte de vente;
- ▶ le passeport énergétique.



**GARANTIE D'ACHÈVEMENT**

La délivrance par le vendeur d'une garantie d'achèvement émise par un établissement financier établi au Luxembourg ou dans un autre État de l'Union européenne est obligatoire et garantit, en cas de défaillance du vendeur, que la construction

projetée soit réalisée conformément aux plans, cahier des charges et en respectant le prix initialement convenu.

La garantie d'achèvement peut être remplacée par une garantie de remboursement lorsque la construction ne peut être réalisée matériellement ou juridiquement. En cas de défaillance du vendeur, elle garantit à l'acquéreur le remboursement de toutes les sommes déboursées par lui pour la réalisation de la construction.



**ÉCHELONNEMENTS DES PAIEMENTS DU PRIX**

Il est strictement interdit de payer un acompte sur la construction avant le début des travaux.

A la signature de l'acte de vente, le vendeur ne peut accepter un paiement dépassant la valeur du terrain et des constructions déjà réalisées.

Après le début des travaux, les versements afférents à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon à ce que les sommes payées correspondent à tout

moment à l'importance des travaux réalisés.

#### **Des limites et plafonds forfaitaires légaux doivent être respectés:**

- ▶ 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,
- ▶ les paiements ne peuvent pas dépasser:
  - \* 15% du prix total des constructions à l'achèvement des fondations,
  - \* 50% du prix total à l'achèvement de la dalle supérieure (gros-œuvre),
  - \* 95% à l'achèvement complet de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur. Il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.



#### **GARANTIES DES VICES DE CONSTRUCTION**

Constitue un vice, au sens de la loi, tout défaut, même mineur, affectant les parties construites quelles qu'elles soient, même s'il ne met en cause ni la solidité de l'immeuble ni son aptitude à servir à la fonction à laquelle il est destiné.

#### **▶ VICES APPARENTS**

Le vice est apparent lorsqu'il peut être constaté par l'acquéreur soit avant ou au moment de la réception de l'immeuble soit avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la prise de possession de l'immeuble.

#### **▶ VICES CACHÉS**

En matière de vices cachés, la législation fait une différence entre les vices affectant les gros ouvrages et ceux affectant les menus ouvrages.

Les vices affectant les **gros ouvrages** portent atteinte à la solidité du bâtiment ou le rendent impropre à sa destination (fondations, gros œuvre, charpente, toiture, isolation, etc.). La durée de la garantie est de dix ans à partir de la réception définitive ou la prise de possession de l'immeuble.

Les vices affectant les **menus ouvrages** sont ceux qui affectent l'équipement et l'aménagement intérieur des locaux. La durée de la garantie est de deux ans à partir de la réception définitive ou la prise de possession de l'immeuble.

La découverte ou la survenance d'un vice de construction doit être immédiatement signalée au vendeur.



#### **MESURES PROTECTRICES EN FAVEUR DU VENDEUR EN CAS DE NON-PAIEMENT DU PRIX**

Dans le cadre de l'exercice de son droit à résolution de la vente, le vendeur peut demander en justice l'annulation de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement. Si le juge accède à la demande, l'acte de vente notarié est annulé. Le vendeur redevient alors propriétaire de l'immeuble vendu, à charge pour lui de restituer l'intégralité des sommes payées par l'acquéreur.

Dans le cadre de l'exercice du privilège du vendeur ou de l'affectation hypothécaire, le vendeur peut également, à l'instar d'un établissement financier, faire procéder par un notaire de son choix à la vente forcée de l'immeuble. Il se fera alors payer les sommes lui restant dues au moyen du produit de la vente. Le solde du prix de vente revient à l'acquéreur initial ou à ses créanciers hypothécaires.

# 3. LE CRÉDIT D'IMPÔT (BËLLEGEN AKT)



## TAUX DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TRANSCRIPTION

- ▶ Droits d'enregistrement et de transcription normaux: 7%
- ▶ Droits d'enregistrement et de transcription avec clause de revente: 8,2%
- ▶ Surtaxe communale (uniquement pour la Ville de Luxembourg): les mutations immobilières entre vifs par vente, échange, donation et actes équivalents, et portant sur un immeuble servant à autre chose que l'habitation, respectivement un immeuble non bâti en l'absence de l'engagement de construire des locaux d'habitation endéans les cinq ans sont grevées au profit de l'administration communale d'une taxe égale à 50% des droits d'enregistrement réduits.



## PRINCIPE DU CRÉDIT D'IMPÔT

Chaque personne physique résidant au moment de l'acquisition dans l'un des pays de l'Espace économique européen (États de l'Union européenne, l'Islande, le Liechtenstein et la Norvège) a droit à un abattement fiscal d'un montant maximum de 20.000 €, sans que le droit d'enregistrement puisse être inférieur à 100 €. Cet abattement peut être utilisé lors d'une ou plusieurs acquisitions jusqu'à épuisement.



## CONDITIONS

- ▶ Occuper personnellement le logement acquis;
- ▶ Emménager et faire le changement d'adresse auprès de la commune du lieu de situation de l'immeuble dans les deux ans à compter de la date d'acquisition lorsqu'il s'agit d'un logement existant ou de quatre

ans lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'une place à bâtir ou d'un immeuble en voie de construction;

Les prédicts délais peuvent être prorogés par décision du Directeur de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour des cas d'exception au vu d'une demande écrite et dûment motivée présentée par le bénéficiaire de l'abattement.

- ▶ Occuper l'immeuble en question personnellement et exclusivement à des fins privées pendant une durée ininterrompue de deux ans au moins à partir de la date du changement d'adresse;

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 pas être respectée pour des raisons de force majeure ou à la suite d'une situation telle que par exemple 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, ...



## SANCTIONS

En cas de non-respect du délai d'occupation ou de la durée d'occupation, le crédit d'impôt doit être remboursé, augmenté des intérêts légaux.

# 4. LES NOTAIRES AU LUXEMBOURG

## Me Roger ARRENSDORFF

📍 43, boulevard du Prince Henri  
L-1724 | LUXEMBOURG

☎ +352 262730 1 | 📠 +352 26273030  
✉ notarr@pt.lu

## Me Edouard DELOSCH

📍 7, rue Nicolas Bové  
L-1253 | LUXEMBOURG-MERL

☎ +352 271807 | 📠 +352 27180790  
✉ secretariat@notaire-delosch.lu

## Me Joëlle BADEN

📍 17, rue des Bains  
L-1212 | LUXEMBOURG

☎ +352 227927 1 | 📠 +352 227822  
✉ secretariat@enb.lu

## Me Cosita DELVAUX

📍 39, Boulevard Joseph II  
L-1840 | LUXEMBOURG

☎ +352 454149 1 | 📠 +352 4541491  
✉ contact@notaire-delvaux.lu

## Me Henri BECK

📍 9, Rabaff  
L-6475 | ECHTERNACH

☎ +352 720055 | 📠 +352 720170  
✉ notaireh.beck@cmdnet.lu

## Me Christine DOERNER

📍 10, rue de la Gare  
L-3236 | BETTEMBOURG

☎ +352 513215 1 | 📠 +352 512863  
✉ notdoern@pt.lu

## Me Paul BETTINGEN

📍 71, rue du Golf  
L-1638 | SENNINGERBERG

☎ +352 340202 1 | 📠 +352 346364  
✉ bettingen@pbettingen.lu

## Me Sandy DOSTERT

📍 7, rue Michel Thilges  
L-9573 | WILTZ

☎ +352 958888 | 📠 +352 958140  
✉ contact@notaire-dostert.lu

## Me Jacques CASTEL

📍 3, route d'Olm  
L-8331 | CAPELLEN

☎ +352 300027 1 | 📠 +352 307145  
✉ notaire@jcastel.lu

## Me Carlo GOEDERT

📍 61-63, avenue G.D. Charlotte  
L-3441 | DUDELANGE

☎ +352 516462 | 📠 +352 511951  
✉ notaire@cgoedert.lu

## Me Martine DECKER

📍 272, route de Thionville  
L-5884 | HOWALD-HESPERANGE

☎ +352 407030 1 | 📠 +352 407059  
✉ notaire@martine-decker.lu

## Me Léonie GRETHEN

📍 10, avenue Guillaume  
L-1650 | LUXEMBOURG

☎ +352 229215 1 | 📠 +352 2292151402  
✉ leonie@notaire-grethen.lu

**Me Mireille HAMES**

📍 15, rue principale  
L-8805 | RAMBROUCH

☎ +352 2364131 1 | 📠 +352 23641340  
✉ contact@notairehames.lu

**Me Marc LOESCH**

📍 13, avenue François Clément  
L-5612 | MONDORF-LES-BAINS

☎ +352 23668204 | 📠 +352 23668948  
✉ secretariat@notaireloesch.lu

**Me Henri HELLINCKX**

📍 101, rue Cents  
L-1319 | LUXEMBOURG

☎ +352 245262 1 | 📠 +352 24526224  
✉ nothelli@pt.lu

**Me Pierre METZLER**

📍 33, route de Trèves  
L-6793 | GREVENMACHER

☎ +352 758353 1 | 📠 +352 750604  
✉ info@pmetzler.lu

**Me Anja HOLTZ**

📍 12-14, rue Marie Muller-Tesch  
L-4250 | ESCH-SUR-ALZETTE

☎ +352 265483 1 | 📠 +352 26548383  
✉ notholtz@pt.lu

**Me Jean-Paul MEYERS**

📍 7, rue Xavier Brasseur  
L-4040 | ESCH-SUR-ALZETTE

☎ +352 541571 1 | 📠 +352 543351  
✉ secretariat@enmn.lu

**Me Jacques KESSELER**

📍 13, route de Luxembourg  
L-4761 | PETANGE

☎ +352 2884551 1 | 📠 +352 28845555  
✉ notaire@kessler.lu

**Me Frank MOLITOR**

📍 101, rue de Bonnevoie  
L-1261 | LUXEMBOURG

☎ +352 493636 | 📠 +352 488515  
✉ info@notairemolitor.lu

**Me Danielle KOLBACH**

📍 66, Grand-Rue  
L-8510 | REDANGE-SUR-ATTERT

☎ +352 268886 1 | 📠 +352 26888688  
✉ info@notaire-kolbach.lu

**Me Blanche MOUTRIER**

📍 32A, rue Zénon Bernard  
L-4031 | ESCH-SUR-ALZETTE

☎ +352 53044 1 | 📠 +352 545962  
✉ blanche.moutrier@notaire-moutrier.lu

**Me Marc LECUIT**

📍 7, rue Wenzel  
L-7593 | BERINGEN/MERSCH

☎ +352 320202 1 | 📠 +352 327271  
✉ lecuifm@pt.lu

**Me Elisabeth REINARD**

📍 2, Place de l'Hôtel de Ville  
L-9002 | ETTTELBRUCK

☎ +352 812145 | 📠 +352 817706  
✉ e.reinard@notaire-reinard.lu



**Me Karine REUTER**

📍 488, route de Longwy  
L-1940 | LUXEMBOURG

☎ +352 286668 1 | 📠 +352 28666868  
✉ notaire@notaire-reuter.lu

**Me Patrick SERRES**

📍 16, route de Mondorf  
L-5552 | REMICH

☎ +352 236195 1 | 📠 +352 23698962  
✉ secretariat@notaireserres.lu

**Me Martine SCHAEFFER**

📍 74, avenue Victor Hugo  
L-1750 | LUXEMBOURG

☎ +352 224475 | 📠 +352 460261  
✉ secretariat@notaireschaeffer.lu

**Me Urbain THOLL**

📍 7, rue Emile Laux  
L-7544 | MERSCH

☎ +352 328717 1 | 📠 +352 328641  
✉ urbain.tholl@notairetholl.lu

**Me Emile SCHLESSER**

📍 35, rue Notre-Dame  
L-2240 | LUXEMBOURG

☎ +352 453035 1 | 📠 +352 453135  
✉ info@notaireschlessler.lu

**Me Jean-Joseph WAGNER**

📍 37, rue des Alliés  
L-4412 | BELVAUX

☎ +352 591396 1 | 📠 +352 590904  
✉ nowagner@pt.lu

**Me Robert SCHUMAN**

📍 54, rue J.F. Kennedy  
L-4599 | DIFFERDANGE

☎ +352 589898 1 | 📠 +352 589494  
✉ schumanr@pt.lu

**Me Alex WEBER**

📍 101, avenue de Luxembourg  
L-4940 | BASCHARAGE

☎ +352 507299 | 📠 +352 501194  
✉ notweber@pt.lu

**Me Joëlle SCHWACHTGEN**

📍 4, rue Alexis Heck  
L-9242 | DIEKIRCH

☎ +352 803516 1 | 📠 +352 808147  
✉ notairejschwachtgen@pt.lu

**Me Martine WEINANDY**

📍 18, Klatzewee  
L-9714 | CLERVAUX

☎ +352 920420 | 📠 +352 929072  
✉ weinandy@pt.lu

**Me Jean SECKLER**

📍 3, route de Luxembourg  
L-6130 | JUNGLINSTER

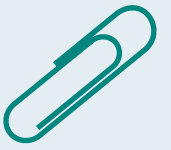
☎ +352 789052 1 | 📠 +352 780037  
✉ secklernot@sl.lu

**Me Carlo WERSANDT**

📍 12, rue Jean Engling  
L-1466 | LUXEMBOURG

☎ +352 431644 1 | 📠 +352 43164444  
✉ info@notaire-wersandt.lu





A series of 25 horizontal lines spanning the width of the page, providing a template for writing.



# LES AIDES INDIVIDUELLES AU LOGEMENT EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION, D'ACQUISITION ET D'AMÉLIORATION

Les aides financières aux particuliers en matière de logement sont prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Une vaste palette d'aides a été mise en place par le législateur afin d'encourager les initiatives individuelles pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements, destinées à tous les ménages qui peuvent en bénéficier en raison de leurs revenus et de leur situation familiale.

La diversité des aides individuelles au logement passe de la garantie de l'Etat de prêts hypothécaires pour le logement via les aides en capital aux aides en intérêt. En cas de questions, il est possible de s'adresser directement au Guichet unique des aides au logement.

## GUICHET UNIQUE DES AIDES AU LOGEMENT


Toute personne intéressée peut s'adresser au Guichet unique des aides au logement avec l'ensemble de ses questions en relation avec les démarches administratives à entreprendre en vue de l'obtention des aides en relation avec le logement.

 11, rue de Hollerich  
L-1741 Luxembourg

 +352 8002-1010

 [guichet@ml.etat.lu](mailto:guichet@ml.etat.lu)

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

 Accueil du lundi au vendredi de **8h00 à 12h00** et de **13h30 à 16h00**;  
le jeudi de **8h00 à 17h30**  
**Accueil téléphonique:** du lundi au vendredi de 8h00 à 16h00

# 1. LA CONSTRUCTION D'UN LOGEMENT

## 1.1. GARANTIE DE L'ETAT



### C'EST QUOI?

L'Etat peut aider à garantir un prêt hypothécaire, si un ménage n'a pas assez de garanties propres pour obtenir auprès d'un établissement financier le crédit nécessaire pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement.



### CONDITIONS

Il faut

- ▶ posséder un compte d'épargne auprès d'un seul et même établissement financier depuis 3 ans au moins. L'ouverture du compte en question doit être faite par un dépôt minimum de 100 € et le compte alimenté de 290 € au minimum par an pendant une période d'au moins 3 ans, en prenant comme point de départ le jour où les avoirs sur le compte étaient d'au moins 240 €;
- ▶ avoir obtenu d'un établissement financier un prêt correspondant à au moins 60% du coût du terrain et des travaux de construction; la garantie porte sur la partie du prêt qui dépasse les 60% du coût ou du prix visé ci-avant, sans pour autant pouvoir dépasser les 30%.

**De plus,**

- ▶ le montant de la mensualité à payer ne doit pas dépasser 40% du revenu disponible;
- ▶ le taux d'intérêt débiteur exigé par l'établissement prêteur ne doit pas dépasser de plus de 3% le taux-plafond fixé par règlement grand-ducal modifié du 5 mai 2011.



### MONTANT MAXIMAL

Le montant maximal de la garantie de l'Etat ne peut dépasser la somme de 145.853 € (correspondant en 2017 à l'indice moyen annuel de 777,88 de l'indice des prix de la construction).



### DÉMARCHES À SUIVRE

La demande de la garantie de l'Etat est à faire par établissement financier prêteur.

## 1.2. PRIME DE CONSTRUCTION



### C'EST QUOI?

Il s'agit d'une aide en capital qui peut être obtenue pour la construction d'un logement (maison unifamiliale ou appartement) ou pour l'acquisition d'un logement en cas d'une 1<sup>ère</sup> occupation.



### CONDITIONS

Il faut

- ▶ avoir contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier. Le logement en question doit servir d'habitation principale et permanente pendant un délai d'au moins 10 ans après la date de la 1<sup>ère</sup> occupation du logement;
- ▶ être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger;
- ▶ respecter les critères de surface utile d'habitation suivants:
  - \* Maison unifamiliale entre 65 m<sup>2</sup> au moins et 140 m<sup>2</sup> au plus;
  - \* Appartement entre 45 m<sup>2</sup> au moins et 120 m<sup>2</sup> au plus.

Ces surfaces peuvent être augmentées:

- ▶ de 20 m<sup>2</sup> pour tout enfant à charge du demandeur, à partir du 3<sup>ème</sup>;
- ▶ de 20 m<sup>2</sup> pour tout ascendant au 1<sup>er</sup> degré du demandeur ainsi que pour toute personne handicapée vivant dans le logement du bénéficiaire, à partir de la 5<sup>ème</sup> personne qui y habite et à condition que cette personne ne soit pas elle-même propriétaire d'un logement.



### MONTANT MAXIMAL

Le montant de la prime varie entre 250 € et 9.700 € en fonction du revenu et de la situation de famille. Si le type de construction est un appartement en copropriété ou une maison en rangée, la prime est augmentée de 30%. S'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15%.



### DÉMARCHES À SUIVRE

- ▶ voir page 29



### A REMARQUER:

La prime de construction est refusée si:

- ▶ le demandeur loue (même partiellement) son logement; la location partielle au profit d'un étudiant inscrit à une école post-secondaire au Luxembourg est cependant permise;
- ▶ le demandeur a présenté sa demande en obtention de la prime de construction plus d'1 an après la date du début de la 1<sup>ère</sup> occupation;

- ▶ le demandeur a fait donation de sa fortune à un tiers;
- ▶ le financement du logement peut être réalisé entièrement par les propres moyens financiers ou par ceux de son conjoint.

## 1.3. PRIME D'ÉPARGNE



### C'EST QUOI?

Il s'agit d'une aide en capital, dont le montant est égal aux intérêts et primes bonifiés sur les comptes d'épargne du bénéficiaire, sous condition qu'au moins 90% des avoirs soient utilisés pour le financement du logement.



### CONDITIONS

Il faut

- ▶ être bénéficiaire d'une prime de construction ou d'une prime d'acquisition;
- ▶ avoir épargné régulièrement pendant au moins 3 ans sur un compte d'épargne auprès d'un même établissement financier, avec un capital de départ d'au moins 100 €.



### MONTANT MAXIMAL

Le montant maximal de la prime d'épargne ne peut dépasser 5.000 € pour un même bénéficiaire.



### DÉMARCHES À SUIVRE

- ▶ voir page 31



#### 1.4. COMPLÉMENT DE PRIME POUR FRAIS D'ARCHITECTE ET D'INGÉNIEUR-CONSEIL



##### C'EST QUOI?

Il s'agit d'une aide financière accordée comme complément à la prime de construction, ceci afin de compenser partiellement les frais et honoraires d'architecte et/ou d'ingénieur-conseil.



##### CONDITIONS

Il faut

- ▶ être bénéficiaire d'une prime de construction ou d'une prime d'amélioration;
- ▶ avoir fait établir par un architecte ou ingénieur-conseil, autorisé à exercer la profession d'architecte au Luxembourg, un plan architectural et/ou technique pour la construction d'un logement neuf pour autant que l'intervention d'un architecte ou ingénieur-conseil soit obligatoire.



##### MONTANT MAXIMAL

Le complément de prime correspond à la moitié des frais d'honoraires d'architecte ou d'ingénieur-conseil sans qu'il puisse dépasser le montant de 1.250 €.



##### DÉMARCHES À SUIVRE

▶ voir page 31



##### A REMARQUER:

Le complément de prime est refusé pour tout logement ou terrain subventionné par l'Etat (en vertu des dispositions du chapitre 3 de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et ayant trait aux aides à la construction d'ensembles) et pour tout logement en copropriété.

## 1.5. LA SUBVENTION D'INTÉRÊT



### C'EST QUOI?

Il s'agit d'une aide en intérêt qui peut être accordée afin de réduire les charges mensuelles d'un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement.



### CONDITIONS

Il faut

- ▶ avoir contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier pour construire, acquérir ou améliorer un logement se situant au Luxembourg; le logement en question doit servir d'habitation principale et permanente pendant un délai d'au moins 10 ans après la date de la 1<sup>ère</sup> occupation du logement.
- ▶ être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger.
- ▶ respecter les critères de surface utile d'habitation suivants:
  - \* Maison unifamiliale entre 65 m<sup>2</sup> au moins et 140 m<sup>2</sup> au plus;
  - \* Appartement entre 45 m<sup>2</sup> au moins et 120 m<sup>2</sup> au plus.

**Ces surfaces peuvent être augmentées:**

- ▶ de 20 m<sup>2</sup> pour tout enfant à charge du demandeur, à partir du 3<sup>ème</sup>,
- ▶ de 20 m<sup>2</sup> pour tout ascendant au 1<sup>er</sup> degré du demandeur ainsi que pour toute personne handicapée vivant dans le logement du bénéficiaire, à partir de la 5<sup>ème</sup> personne qui y habite et à condition que cette personne ne soit pas elle-même propriétaire d'un logement.



### MODE DE CALCUL

La subvention d'intérêt est calculée suivant le revenu et la situation de famille. Son montant est fixé en fonction des prêts contractés, qui sont pris en considération jusqu'à un maximum de 175.000 €. Les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les 2 ans.



### DÉMARCHES À SUIVRE

▶ voir page 31



### A REMARQUER:

La subvention d'intérêt est refusée si:

- ▶ le revenu dépasse la limite prévue par la loi;
- ▶ le demandeur loue, même partiellement, son logement, avec exception d'une location partielle au profit d'un étudiant inscrit à une école post-secondaire au Luxembourg;
- ▶ le demandeur a fait donation de sa fortune à un tiers.



## 1.6. LA BONIFICATION D'INTÉRÊT



### C'EST QUOI?

Il s'agit d'une aide en intérêt de l'ordre de 0,50 % par enfant à charge, qui peut être accordée afin de réduire les charges mensuelles d'un prêt hypothécaire en vue de la construction, de l'acquisition ou de l'amélioration d'un logement.



### CONDITIONS

Il faut

- ▶ avoir contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier pour construire, acquérir ou améliorer un logement se situant au Luxembourg; le logement en question doit servir d'habitation principale et permanente;
- ▶ être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger.



### MODE DE CALCUL

La bonification d'intérêt est calculée en fonction du nombre d'enfants à charge et des prêts contractés, qui sont pris en considération jusqu'à la somme de 175.000 €. Le revenu imposable du ménage ne peut pas dépasser 95.932 € (2018).

Les dossiers individuels sont réexaminés d'office tous les 2 ans.



### DÉMARCHES À SUIVRE

▶ voir page 31



### A REMARQUER:

La bonification d'intérêt est refusée si:

- ▶ le demandeur n'a plus d'enfant à sa charge;
- ▶ le demandeur loue, même partiellement, son logement, avec exception d'une location partielle au profit d'un étudiant inscrit à une école post-secondaire au Luxembourg;
- ▶ le demandeur a fait donation de sa fortune à un tiers.





### 1.7. PRIME POUR L'ÉTABLISSEMENT D'UNE CERTIFICATION LENOZ



#### C'EST QUOI?

Il s'agit d'une aide destinée aux personnes et entreprises qui ont fait établir une certification LENOZ (Lëtzebuerger Nohaltegkeets Zertifizierung fir Wunngebaier) afin d'évaluer la durabilité de leur logement.



#### CONDITIONS

Il faut

- ▶ être propriétaire du logement certifié;
- ▶ disposer d'une certification LENOZ pour le logement.



#### MONTANT MAXIMAL

Le montant maximal de la prime pour l'établissement du certificat LENOZ ne peut pas dépasser la somme de 1.500 € pour une maison unifamiliale et 750 € pour un logement dans un immeuble collectif.



#### DÉMARCHES À SUIVRE

▶ voir page 31



#### A REMARQUER:

La certification LENOZ est facultative. Cependant, afin que le demandeur puisse bénéficier d'une PrimeHouse, son logement doit répondre à un certain nombre de critères faisant partie intégrante du certificat LENOZ.

## 2. L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT

### 2.1. GARANTIE DE L'ETAT

- ▶ Voir page 21

### 2.2. PRIME D'ACQUISITION



#### C'EST QUOI?

Il s'agit d'une aide en capital qui peut être obtenue pour l'acquisition d'un logement (maison unifamiliale ou appartement) habitée antérieurement.



#### CONDITIONS

##### Il faut

- ▶ avoir contracté un prêt hypothécaire auprès d'un établissement financier; le logement en question doit servir d'habitation principale et permanente pendant un délai d'au moins 10 ans après la date de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement;
  - ▶ être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger.
  - ▶ respecter les critères de surface utile d'habitation suivants:
    - \* Maison unifamiliale entre 65 m<sup>2</sup> au moins et 140 m<sup>2</sup> au plus;
    - \* Appartement entre 45 m<sup>2</sup> au moins et 120 m<sup>2</sup> au plus.
- Ces surfaces peuvent être augmentées:**
- ▶ de 20 m<sup>2</sup> pour tout enfant à charge du demandeur, à partir du 3<sup>ème</sup>;
  - ▶ de 20 m<sup>2</sup> pour tout ascendant au 1<sup>er</sup> degré du demandeur ainsi que pour toute personne handicapée vivant dans le logement du bénéficiaire, à partir de la 5<sup>ème</sup> personne qui y habite et à condition que cette personne ne soit pas elle-même propriétaire d'un logement.
    - \* Aucune condition de surface n'est à remplir pour les immeubles construits avant le 10/09/1944.





### MONTANT MAXIMAL

Le montant de la prime varie entre 250 € et 9.700 € en fonction du revenu et de la situation de famille. Si le type de construction est un appartement en copropriété ou une maison en rangée, la prime est augmentée de 30%. S'il s'agit d'une maison jumelée, la prime accordée est augmentée de 15%.



### DÉMARCHES À SUIVRE

▶ voir page 31



### A REMARQUER:

La prime d'acquisition est refusée si:

- ▶ le demandeur a présenté sa demande en obtention de la prime d'acquisition plus d'un an après la date de l'acte notarié documentant l'acquisition du logement;
- ▶ le demandeur loue (même partiellement) son logement, avec exception d'une location partielle au profit d'un étudiant inscrit à une école post-secondaire au Luxembourg;
- ▶ le demandeur a fait donation de sa fortune à un tiers;
- ▶ le financement du logement peut être réalisé entièrement par les propres moyens financiers ou par ceux de son conjoint.

### 2.3. PRIME D'ÉPARGNE

▶ Voir page 22

### 2.4. SUBVENTION D'INTÉRÊT

▶ Voir page 24

### 2.5. BONIFICATION D'INTÉRÊT

▶ Voir page 25

### 2.6. PRIME POUR L'ÉTABLISSEMENT D'UNE CERTIFICATION LENOZ

▶ Voir page 26



# 3. L'AMÉLIORATION D'UN LOGEMENT

## 3.1. GARANTIE DE L'ÉTAT

- ▶ Voir page 21

## 3.2. PRIME D'AMÉLIORATION



### C'EST QUOI?

Il s'agit d'une aide en capital qui peut être obtenue pour l'amélioration d'un logement. La prime est fixée en fonction du revenu et de la situation de famille. Elle est accordée pour certains travaux effectués dans le but d'améliorer les conditions d'habitabilité, de salubrité et de sécurité du logement. Elle est également accordée pour la création de nouvelles pièces et l'agrandissement de pièces existantes.



### CONDITIONS

#### Il faut

- ▶ être propriétaire du logement qui doit servir d'habitation principale et permanente;
- ▶ être ni propriétaire, ni copropriétaire, ni usufruitier d'un autre logement au Grand-Duché ou à l'étranger;
- ▶ en cas de création de nouvelles pièces ou d'agrandissement de pièces existantes, respecter les critères de surface utile d'habitation suivants:
  - \* Maison unifamiliale entre 65 m<sup>2</sup> au moins et 140 m<sup>2</sup> au plus;
  - \* Appartement entre 45 m<sup>2</sup> au moins et 120 m<sup>2</sup> au plus.



**Ces surfaces peuvent être augmentées:**

- ▶ de 20 m<sup>2</sup> pour tout enfant à charge du demandeur, à partir du 3<sup>ème</sup>;
- ▶ de 20 m<sup>2</sup> pour tout ascendant au 1<sup>er</sup> degré du demandeur ainsi que pour toute personne handicapée vivant dans le logement du bénéficiaire, à partir de la 5<sup>ème</sup> personne qui y habite et à condition que cette personne ne soit pas elle-même propriétaire d'un logement.

**MONTANT MAXIMAL**

La prime d'amélioration correspond au maximum à 30% du montant des factures relatives aux travaux d'amélioration. Elle ne peut dépasser la somme totale de 10.000 € par personne bénéficiaire et est plafonnée en fonction de la situation familiale et du revenu.

**DÉMARCHES À SUIVRE**

- ▶ voir page 31

**A REMARQUER:**

La prime d'amélioration est refusée si:

- ▶ l'année de 1<sup>ère</sup> occupation du logement est inférieure à 15 ans (exception: en cas de création de nouvelles pièces ou d'agrandissement de pièces existantes, l'ancienneté de l'immeuble n'entre pas en ligne de compte);
- ▶ le demandeur a présenté sa demande en obtention de la prime d'amélioration plus d'un an après la date d'achèvement des travaux d'amélioration.

**3.3. COMPLÉMENT DE PRIME POUR FRAIS D'ARCHITECTE ET D'INGÉNIEUR-CONSEIL**

- ▶ Voir page 23

**3.4. SUBVENTION D'INTÉRÊT**

- ▶ Voir page 24

**3.5. BONIFICATION D'INTÉRÊT**

- ▶ Voir page 25

**3.6. PRIME POUR L'ÉTABLISSEMENT D'UNE CERTIFICATION LENOZ**

- ▶ Voir page 26

# 4. LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN LOGEMENT

## 4.1. KLIMAPRÊT



### C'EST QUOI?

Il s'agit d'un régime d'aides financières qui vous aide à financer la rénovation énergétique durable de votre logement. L'aide en intérêt accordée moyennant les prêts climatiques est destinée à réduire les charges mensuelles d'un prêt contracté pour la rénovation énergétique d'un logement.



### CONDITIONS

Tout propriétaire (particulier ou entreprise) d'un logement d'une ancienneté de plus de 10 ans peut bénéficier d'un KlimaPrêt à taux réduit.

Un demandeur en tant que personne physique, propriétaire d'un logement d'une ancienneté de plus de 10 ans, peut bénéficier d'un KlimaPrêt à taux zéro, en fonction de son revenu imposable, de sa situation familiale et de la surface habitable de son logement.



### MODALITÉS

#### KlimaPrêt à taux réduit

- \* Prêt limité à un montant principal de 100.000 € par logement sur une durée de 15 ans.
- \* Subvention d'intérêts de 1,5% jusqu'à concurrence maximale de 10% du montant principal.

#### KlimaPrêt à taux zéro

- \* Prêt limité à un montant principal de 50.000 € sur une durée de 15 ans.
- \* Prise en charge de l'intégralité des intérêts échus sur le prêt, le bénéficiaire rembourse uniquement le capital du prêt accordé.
- \* Le prêt est entièrement garanti par l'État.
- \* Octroi d'une prime en capital à hauteur de 10% du montant principal du prêt afin de diminuer le montant global à rembourser (maximum 5.000 €).
- \* Prise en charge directe des honoraires liés au service d'un conseil en énergie, requis au préalable pour pouvoir bénéficier du prêt à taux zéro.



### DÉMARCHES À SUIVRE

► voir page 31

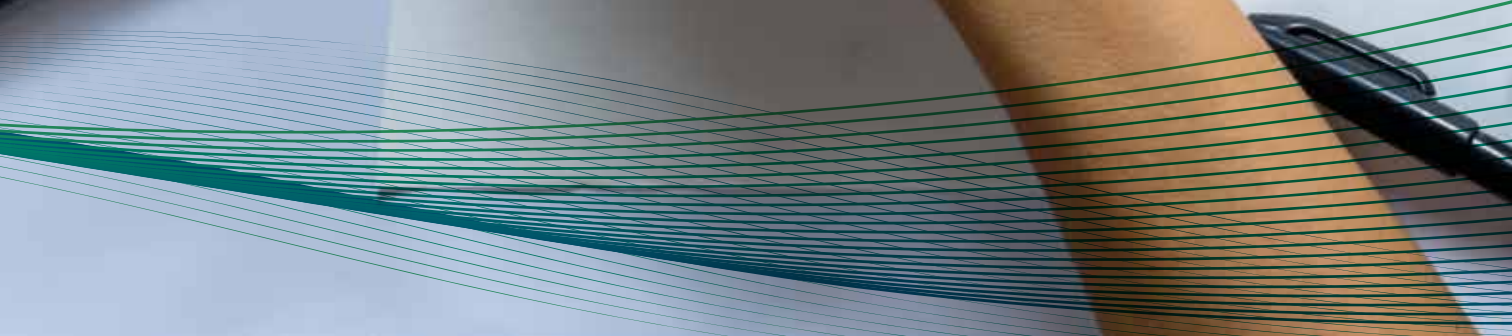


### DÉMARCHES À SUIVRE:

Pour faire la demande, il faut:

- vous procurer un formulaire de demande en obtention des aides au logement auprès du Guichet unique des aides au logement, sur [logement.lu](http://logement.lu) ou sur [guichet.lu](http://guichet.lu);
- remplir ce formulaire, en y joignant toutes les pièces requises;
- l'envoyer au Guichet unique des aides au logement.

Une fois votre demande transmise, vous serez informé dans les meilleurs délais si vous pouvez bénéficier d'une ou de plusieurs aides demandées.







# LE PRÊT AU LOGEMENT EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION, D'ACQUISITION ET D'AMÉLIORATION

## 1. LE FINANCEMENT D'UN LOGEMENT

L'acquisition ou la construction d'un logement présente un investissement conséquent, il est donc important avant de se lancer activement dans un projet immobilier de se renseigner auprès de sa banque sur le montant que l'on peut emprunter.

Le montant à emprunter dépendra notamment de la capacité de remboursement ainsi que du montant des fonds propres (épargne, don, vente d'un immeuble, etc.). La capacité de remboursement correspond à la somme des revenus disponibles, c'est-à-dire le total des revenus mensuels moins le total des charges mensuelles. Idéalement les charges mensuelles ne représentent pas plus de 40% des revenus mensuels.

## 2. L'ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN DE FINANCEMENT

L'élaboration d'un plan de financement donne une vue globale du financement du projet immobilier. Il reprend toutes les dépenses liées à l'investissement et l'ensemble des ressources permettant ainsi de déterminer le montant à emprunter.

| Dépenses             | Ressources                           |
|----------------------|--------------------------------------|
| Total des coûts (T1) | Total des moyens propres (T2)        |
|                      | $T1 - T2 = \text{Somme à emprunter}$ |



## 3. LES DÉPENSES LIÉES À UN PRÊT AU LOGEMENT



### 3.1. ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER

En cas d'acquisition, il faut tenir compte, en plus du prix d'achat du bien qui est indiqué dans le compromis de vente, des dépenses liées à d'éventuels travaux de rénovation. Les meubles ne peuvent pas être inclus dans le montant pour le prêt au logement exception faite de la cuisine ou des meubles encastrés, tel qu'un vestiaire.

### 3.2. CONSTRUCTION D'UN BIEN IMMOBILIER

Outre le montant d'acquisition du terrain et le montant de la construction (TVA comprise), il ne faut pas oublier les imprévus et suppléments qui peuvent présenter +/- 20% du coût de la construction, ainsi que les divers frais tels que frais d'architecte, frais de raccordement, frais d'autorisation de bâtir, frais du conseiller en énergie.

### 3.3. FRAIS DE NOTAIRE

**Les frais de notaire se composent:**

- ▶ des droits d'enregistrement et de transcription  
Le taux normal pour l'acquisition d'une propriété immobilière (maison, appartement, terrain à bâtir) s'élève à 7% du prix d'achat, dont 6% pour les droits d'enregistrement et 1% pour les droits de transcription. La loi du 30 juillet 2002 déterminant les différentes mesures fiscales destinées à encourager la mise sur le marché et l'acquisition de terrains à bâtir et d'immeubles d'habitation. Le crédit d'impôt est limité à 20.000 € par personne.
- ▶ des frais d'acte hypothécaire qui concernent l'enregistrement de l'inscription hypothécaire au Bureau des hypothèques. Ces frais sont identiques dans toutes les banques et varient en fonction du montant du prêt.

- ▶ des honoraires de notaire qui s'élèvent à +/- 3 000 € et comprenant:
  - \* les honoraires qui rémunèrent le travail du notaire. La rémunération est fixée par règlement grand-ducal,
  - \* les frais pour les documents et les services nécessaires pour la réalisation d'un acte de vente (par exemple: extrait du cadastre, pièces administratives, géomètre).

### 3.4. FRAIS DE DOSSIER

Ce sont des frais que la banque prélève pour le traitement de la demande de prêt et qui correspondent à un % du montant du prêt.

### 3.5. FRAIS D'ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ

L'assurance solde restant dû est 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 étant de protéger la famille de l'assuré de soucis financiers. La garantie complémentaire « Invalidité Permanente Totale » permet en plus de compenser des pertes de revenu suite à une invalidité permanente totale.

Aspect fiscal

Les primes annuelles payées dans le cadre d'une assurance solde restant dû sont déductibles fiscalement (au titre des dépenses spéciales) jusqu'à concurrence d'un plafond annuel de 672 € par personne du ménage.

La prime unique de l'assurance solde restant dû est également fiscalement déductible. Le montant dépend de l'âge de l'assuré et de la composition du ménage (de 6.000 € à 31.200 €).

|                | 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 €  |

# 4. LA TVA

Le taux normal de TVA en matière de construction ou de rénovation est de 17%. On peut bénéficier du taux de TVA super-réduit de 3% à condition que le logement soit affecté à des fins d'habitation principale sur plus de deux ans. Si le logement est affecté pendant ce délai à d'autres fins ou n'est pas affecté du tout, il faut rembourser l'avantage fiscal. Le montant maximum récupérable par logement créé et ou rénové est de 50.000 € (= valeur de construction HTVA de 357.143 €).

#### Le taux de TVA super-réduit de 3% s'applique à:

- ▶ la nouvelle construction d'un logement,
- ▶ la rénovation d'un logement endéans un délai de 5 ans après l'acquisition d'un logement,
- ▶ la rénovation d'un logement 20 ans après la date d'achèvement de la construction.

#### On peut soit:

- ▶ demander le remboursement de la différence entre le taux de TVA normal et le taux réduit (p.ex. sur construction réalisée jusqu'à l'acte de vente en état futur d'achèvement - VEFA),
- ▶ soit demander l'application directe du taux super-réduit de 3%.



# 5. LES RESSOURCES

## 5.1. APPORTS PERSONNELS

En règle générale, l'apport de fonds propres représente 20% du prix d'acquisition du bien immobilier principal. Il s'agit notamment:

- ▶ de l'épargne,
- ▶ des dons à recevoir,
- ▶ du montant déjà acquitté (p.ex. factures déjà payées avant la demande de prêt),
- ▶ du produit de vente net d'un immeuble (vente de l'immeuble avant liquidation du nouveau prêt),
- ▶ des travaux personnels.

## 5.2. PRÉFINANCEMENT (CRÉDIT-RELAIS)

Il s'agit d'une solution de financement intermédiaire en attendant une entrée certaine de fonds (par exemple la vente d'un immeuble que l'on possède déjà). Le crédit-relais est un prêt à taux variable dont la durée maximale est en principe 24 mois. Les intérêts sont payables mensuellement et le capital est remboursable à l'échéance du financement.

Le montant du crédit-relais dépend du prix de vente de l'immeuble diminué des frais d'agence immobilière, du remboursement des aides étatiques, des prêts existants et éventuellement de la commission de remboursement anticipé et des réserves.

| Dépenses   | Ressources  |
|--|---|
| <b>En cas d'acquisition d'un immeuble existant</b> | <b>Fonds propres</b><br>(immédiatement disponibles) |
| Prix d'acquisition                                 | Epargne   |
| Coût pour d'éventuels travaux de rénovation        | Dons à recevoir                                     |
| <b>En cas de construction d'un immeuble</b>        | Montant déjà acquitté                               |
| Montant d'acquisition du terrain                   | Produit de vente net d'un immeuble                  |
| Construction réalisée                              | <b>Aides au logement</b>                            |
| Montant construction (TVA incluse)                 | <b>Préfinancement</b><br>(crédit-relais)            |
| Gros-cœuvre  |   |
| Finitions intérieures                              |   |
| Travaux électriques                                |   |
| Travaux chauffage/sanitaire                        |   |
| Aménagement extérieur                              |   |
| Cuisine équipée                                    |   |
| Frais divers                                       |   |
| Imprévus   |   |
| <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 =<br/>Somme à emprunter</b>                |

## 6. LES DIFFÉRENTS TYPES DE TAUX D'INTÉRÊT

### 6.1. PRÊT À TAUX FIXE

Le taux fixe est un taux qui ne varie pas pendant toute la durée convenue et le prêt est remboursé selon des mensualités constantes. Le montant des mensualités à payer à la banque est connu dès le départ et on est ainsi protégé contre une hausse éventuelle des taux d'intérêt. On peut procéder à tout moment à des remboursements anticipatifs du crédit. Le remboursement anticipé peut donner lieu à une indemnité et une commission de remboursement anticipé.

### 6.2. PRÊT À TAUX VARIABLE

Un taux variable est un taux d'intérêt dont les mensualités évoluent à la hausse ou à la baisse en fonction de la

variation des taux du marché. Le remboursement anticipé du prêt est possible à tout moment et sans paiement de pénalités.

### 6.3. PRÊT À TAUX FIXE ET À TAUX VARIABLE

Il est possible de convenir d'un prêt à taux fixe et à taux variable, permettant ainsi de profiter de la flexibilité du remboursement anticipé du taux variable et de l'avantage de la stabilité du remboursement mensuel du taux d'intérêt fixe.





## 7. LA DURÉE D'UN PRÊT IMMOBILIER

## 8. LES GARANTIES À APPORTER



La durée d'un contrat de prêt qui varie en fonction de la nature du bien et des besoins du client peut aller jusqu'à 30 ans. Il ne faut pas perdre de vue l'âge du départ à la retraite, qui donne lieu à une baisse des revenus liés à la cessation des activités.

Pour accorder un prêt au logement, les banques requièrent en règle générale comme garantie une inscription hypothécaire en premier rang sur l'immeuble ou le terrain à financer ainsi qu'une cession sur revenus.

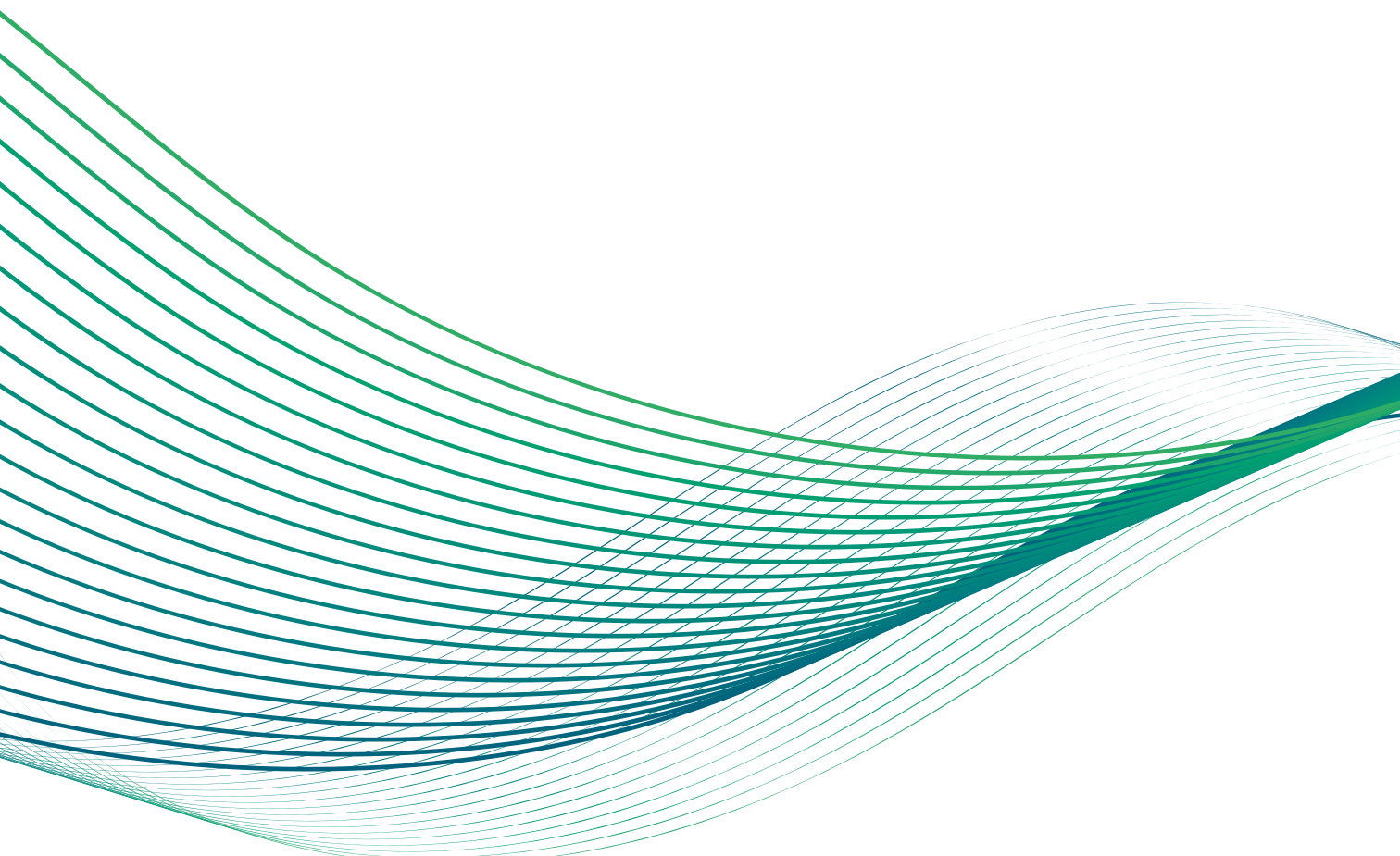
**Des garanties supplémentaires peuvent être demandées telles que:**

- ▶ hypothèque sur un autre immeuble,
- ▶ cautionnement solidaire et indivisible d'un tiers,
- ▶ nantissement d'avoirs,
- ▶ garantie de l'Etat.

La personne qui souhaite bénéficier de la garantie de l'Etat doit être titulaire d'un compte d'épargne depuis 3 ans, présentant un solde de départ de 240 € au moins et être alimenté de 290 € par an pendant une période de 3 ans au minimum.







CHAMBRE  
des  
NOTAIRES  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Logement