

Projet de règlement grand-ducal fixant les modalités d'évaluation et de calcul de la contrepartie monétaire dans le cadre d'un transfert de propriété et les modalités de calcul d'une redevance dans le cadre d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie des biens immeubles affectés aux missions de sécurité civile

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile, et notamment son article 10 ;

Vu les avis de la Chambre de commerce et de la Chambre des fonctionnaires et employés publics ;

Vu l'avis du Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises ;

Notre Conseil d'Etat entendu ;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Intérieur et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1^{er}. Le présent règlement s'applique à tout transfert de propriété et toute jouissance lors de la conclusion d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie d'un ou de plusieurs biens immeubles appartenant aux communes, à l'Etat ou à toute autre personne morale de droit public, dénommés ci-après « propriétaire », affectés aux missions de sécurité civile et nécessaires au fonctionnement du Corps grand-ducal d'incendie et de secours, dénommé ci-après « CGDIS ».

Au sens du présent règlement, on entend par « construction », un bâtiment ou une infrastructure faisant l'objet d'un transfert de propriété, au sens de l'article 10 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile.

Art. 2. Lors d'un transfert de propriété d'un terrain, le CGDIS verse au propriétaire une contrepartie monétaire, qui correspond à la valeur du terrain.

La valeur du terrain correspond à la somme des produits des surfaces des parcelles cadastrales en ares et les valeurs spécifiques respectives des différentes parcelles cadastrales en euros par are, et est calculée de la manière suivante :

$$\text{(valeur du terrain)} \\ = \sum_j (\text{surface de la parcelle cadastrale})_j \times (\text{valeur spécifique de la parcelle cadastrale})_j$$

dont l'indice j correspond au nombre de parcelles qui forment le terrain

Les valeurs spécifiques respectives des différentes parcelles cadastrales qui forment le terrain sont fixées d'un commun accord entre le propriétaire et le CGDIS.

Art. 3. Lors d'un recours à un droit de superficie pour l'acquisition d'un droit de jouissance d'un terrain, le CGDIS verse au propriétaire une redevance annuelle, qui tient compte de la valeur du terrain, calculée conformément aux modalités de calcul définies à l'article 2.

La redevance annuelle pour un droit de superficie est calculée de la manière suivante :

$$\text{(redevance annuelle pour un droit de superficie)} = 0,5 \times \frac{\text{(valeur du terrain)}}{40 \text{ ans}}$$

Art. 4. Lors de la conclusion d'un bail emphytéotique pour l'acquisition d'un droit de jouissance d'un terrain, le CGDIS verse au propriétaire une redevance annuelle, qui tient compte de la valeur du terrain, calculée conformément aux modalités de calcul définies à l'article 2.

La redevance annuelle pour un bail emphytéotique est calculée de la manière suivante :

$$(\text{redevance annuelle pour un bail emphytéotique}) = 0,25 \times \frac{(\text{valeur du terrain})}{40 \text{ ans}}$$

Art. 5. Lors d'un transfert de propriété d'une ou de plusieurs constructions, le CGDIS verse au propriétaire une contrepartie monétaire, qui correspond à la valeur de la construction ou à la somme des valeurs des constructions faisant l'objet du transfert de propriété:

$$(\text{contrepartie monétaire}) = \sum_i (\text{valeur de la construction})_i$$

La valeur de la construction est déterminée en prenant en considération les frais d'investissement engagés par le propriétaire, à l'exclusion des frais de démolition et de dépollution.

Les subventions étatiques touchées par ce dernier sont également prises en considération pour la détermination de la valeur de la construction et sont déduites des frais d'investissement.

La valeur de la construction est calculée de la manière suivante :

$$= ((\text{frais d'investissement})_i - (\text{subventions étatiques})_i) \times (\text{facteur d'amortissement})_i$$

dont l'indice i correspond au nombre de constructions

La valeur de la construction peut être majorée d'un commun accord entre le propriétaire et le CGDIS, lorsque des travaux de rénovation d'envergure, nécessaires à la préservation ou au bon fonctionnement de la construction, ont été réalisés dans les cinq ans précédant la date du transfert de propriété.

Pour le calcul de la prédite majoration, les frais d'investissement engagés par le propriétaire sont additionnés à la valeur de la construction, en déduisant les subventions étatiques touchées par ce dernier pour la réalisation de ces travaux.

Le facteur d'amortissement est calculé sur base d'une durée de vie de quarante ans, en tenant compte de la période d'utilisation de la construction, sans pouvoir être inférieur à zéro :

$$(\text{facteur d'amortissement})_i = 1 - \frac{(\text{période d'utilisation})_i}{40 \text{ ans}}$$

dont l'indice i correspond au nombre de constructions

La période d'utilisation de la construction est obtenue en déduisant de l'année de la reprise de la construction par le CGDIS, l'année de la mise en service, l'année de reprise correspondant à l'année du transfert de propriété de la construction:

$$(\text{période d'utilisation})_i = (\text{année de la reprise})_i - (\text{année de la mise en service})_i$$

dont l'indice i correspond au nombre de constructions

Par dérogation à l'alinéa 8, pour la construction reprise endéans deux ans à partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 27 mars 2018, l'année de la reprise correspond à celle de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 27 mars 2018, sans pouvoir être inférieure à l'année de mise en service de la construction.

Art. 6. Notre ministre ayant l'Intérieur dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Exposé des motifs

La loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile dispose à son article 10, que le CGDIS acquiert la propriété ou la jouissance des biens immeubles appartenant aux communes, à l'État ou à toute autre personne morale de droit public affectés aux missions de sécurité civile et nécessaires au fonctionnement du CGDIS respectivement sous forme d'un transfert de propriété ou sous forme d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie.

Le transfert de propriété s'effectue par un versement de la contrepartie monétaire, tandis que l'affectation sous forme d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie fait l'objet d'une redevance.

L'objet du présent règlement grand-ducal est de fixer les modalités de calcul de la contrepartie financière, que ce soit une contrepartie monétaire ou une redevance, sur base de règles strictes et précises, permettant de garantir un traitement équitable et non discriminatoire de tous les propriétaires concernés.

Outre les aspects d'équité en matière financière, il s'agit aussi de chercher à optimiser, ainsi que de simplifier les démarches administratives.

Afin d'atteindre les objectifs précités, le présent règlement grand-ducal définit de manière précise tous les éléments essentiels du transfert de propriété.

Il ressort de ce qui précède que le présent règlement grand-ducal représente un élément clé dans le cadre de la réforme des services de secours, afin d'assurer une procédure administrative et contractuelle efficace et fiable, tout en garantissant une indemnisation financière équitable et objective des propriétaires.

Le présent projet de règlement grand-ducal n'a pas d'impact sur le budget de l'Etat en raison du fait que les mesures concernées sont prévues au budget du CGDIS.

Commentaire des articles

Ad Art. 1^{er}.

L'article 1^{er} précise le champ d'application du présent règlement, qui s'applique à tout transfert de propriété et toute jouissance lors de la conclusion d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie d'un ou de plusieurs biens immeubles appartenant aux communes, à l'Etat ou à toute autre personne morale de droit public, conformément à l'article 10 de la loi du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile. Seuls les biens immeubles affectés au services de sécurité civile et nécessaires au fonctionnement du Corps grand-ducal d'incendie et de secours (CGDIS) sont concernés.

Pour éviter tout flou interprétatif concernant le terme « construction », l'article 1^{er} prend soin de préciser sa signification. En effet, pour l'interprétation des dispositions du présent règlement, par « construction », il y a lieu d'entendre : un bâtiment ou une infrastructure, faisant l'objet d'un transfert de propriété, au sens de l'article 10 de la loi précitée du 27 mars 2018.

Ad Art. 2.

L'objectif de l'article 2 est de fixer la modalité de calcul de la contrepartie monétaire dans le cadre d'un transfert de propriété d'un terrain. Ladite contrepartie monétaire correspond à la somme de la valeur du terrain, calculée conformément à l'alinéa 2 du présent article.

La valeur du terrain correspond à la somme du produit des surfaces des parcelles cadastrales en ares et de la valeur spécifique des parcelles cadastrales en euros par are.

Il est encore à préciser que la valeur spécifique est déterminée d'un commun accord entre le propriétaire et le CGDIS.

Ad Art. 3. et 4.

L'article 3 concerne le recours à un droit de superficie pour la jouissance d'un terrain, et plus précisément, la détermination de la valeur de la redevance annuelle, qui est à verser au propriétaire. La valeur de la redevance annuelle tient compte de la valeur du terrain.

L'article 4 précise la méthode de calcul lorsqu'il est fait recours au bail emphytéotique pour la jouissance d'un terrain. La redevance, qui est également à verser annuellement par le CGDIS au propriétaire, est calculée de la même manière que celle, dont fait objet le droit de superficie.

Toutefois, il y a lieu de préciser la différence entre les deux différents facteurs utilisés. En cas de droit de superficie le facteur est de 0,5 et en cas de bail emphytéotique le facteur est de 0,25. Ceci s'explique par le fait qu'à la fin du droit de superficie, les constructions érigées par le superficiaire (CGDIS) reviennent au propriétaire, sous condition d'en rembourser la valeur réelle. Contrairement au bail emphytéotique, où une telle obligation de remboursement n'existe pas.

Ainsi, il a semblé plus juste de prévoir, dans le cas d'un recours à un droit de superficie, une redevance plus élevée, d'où un facteur plus élevé.

Ad Art. 5.

L'article 5 concerne la fixation de la valeur d'une construction en prenant les frais d'investissement en considération, sauf ceux de démolition et de dépollution. Pour considérer la valeur réelle d'une construction, il n'est pas fait abstraction des subventions étatiques éventuellement touchées par le propriétaire, qui sont déduites des frais d'investissements.

En présence de plusieurs constructions, la valeur de ces dernières sont simplement additionnées.

La valeur de la construction ainsi obtenue peut subir une majoration, lorsque des travaux de rénovation d'envergure, mais nécessaires à la préservation ou au bon fonctionnement de la construction, ont été réalisés dans les cinq ans précédant le transfert de propriété par le propriétaire. La majoration est décidée d'un commun accord entre le propriétaire et le CGDIS.

Les frais d'investissement engagés par le propriétaire sont additionnés à la valeur de la construction, en déduisant les subventions étatiques touchées par ce dernier pour la réalisation de ces travaux.

L'article 5 détermine encore la méthode de calcul pour le facteur d'amortissement, qui est basé sur une durée de vie de quarante ans, tout en tenant compte de la période d'utilisation de la construction.

En ce qui concerne la période d'utilisation, celle-ci est obtenue en déduisant de l'année de la reprise de la construction par le CGDIS, l'année de mise en service, l'année de reprise correspondant à l'année du transfert de propriété de la construction.

Cependant, et par dérogation à ce qui précède, pour la construction reprise endéans deux ans à partir de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 27 mars 2018 portant organisation de la sécurité civile, l'année de la reprise correspond à celle de l'entrée en vigueur de la loi précitée du 27 mars 2018, sans pouvoir être inférieure à l'année de mise en service de la construction.

Ad Art. 6.

L'article 6 concerne l'exécution et la publication du présent règlement.