

N° 5278²

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2003-2004

PROJET DE LOI**portant modification de la loi modifiée du 19 mars 1988
sur la publicité foncière en matière de copropriété**

* * *

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES
ET DU BUDGET**

(19.3.2004)

La Commission se compose de: M. Lucien WEILER, Président; M. Lucien CLEMENT, Rapporteur; MM. François BAUSCH, Alex BODRY, Emile CALMES, Gast GIBERYEN, Gusty GRAAS, Norbert HAUPERT, Jeannot KRECKE, Jean-Paul RIPPINGER, Serge URBANY et Claude WISELER, Membres.

*

Antécédents

Monsieur le Ministre du Trésor et du Budget a déposé le projet de loi sous rubrique à la Chambre des Députés en date du 19 janvier 2004. Le Conseil d'Etat a émis son avis le 16 mars 2004. Lors de sa réunion du 19 mars 2004, la Commission des Finances et du Budget a désigné Monsieur Lucien Clement comme rapporteur du projet de loi, procédé à l'examen du projet de loi et de l'avis du Conseil d'Etat et adopté le présent rapport.

Objet du projet de loi

L'objectif de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété était de déterminer la façon d'identification d'un lot dans un immeuble collectif appartenant à plusieurs propriétaires, tout en ne figurant au cadastre que sous un seul numéro. Ainsi, le législateur voulait garantir la sécurité des transactions. A cette fin, la désignation cadastrale du lot conformément au schéma prescrit fut rendue obligatoire lors d'une transcription à la suite d'une mutation. Parallèlement, le législateur avait prévu une période transitoire de dix ans pour l'identification des différents lots des immeubles placés sous le régime de copropriété antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi.

En 1999, le délai de dix ans initialement prévu fut pour la première fois prorogé, alors jusqu'au 31 mars 2004.

Alors que le service du cadastre des immeubles en copropriété (dit „cadastre vertical“) continue à traiter annuellement les dossiers se rapportant à des résidences à construire endéans des délais acceptables, il s'avère que d'importants retards se sont accumulés au niveau de la régularisation de la situation antérieure à la mise en vigueur de la loi de 1988. En effet, il ressort des statistiques de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) que seulement 1.000 des 3.364 immeubles concernés ont pu être régularisés à l'heure actuelle. Le Rapport d'activité 2002 du Ministère des Finances indique à cet égard: „Côté organisation, le service a été légèrement restructuré par une meilleure procédure de travail. Toutes les copropriétés datant d'avant 1988 ont été invitées par l'ACT à présenter leurs demandes de nouvelle désignation cadastrale (notamment par le biais d'un communiqué de presse), vu que l'échéance définitive pour la passation d'actes de transfert de propriété suivant l'ancien régime reste fixée au 1er avril 2004.“

Le défaut de prolonger davantage la période transitoire initialement prévue risquerait d'engendrer de graves conséquences en défaveur des parties venderesses dans le domaine des mutations des immeubles divisés en lots, placés sous le régime de la copropriété avant le 1er avril 1989. En effet, les notaires instrumentaires se verraient refuser la transcription des actes de mutation à la Conservation des hypothèques. Par conséquent, le projet gouvernemental propose une prorogation de la période transitoire jusqu'au 31 mars 2014.

Avis du Conseil d'Etat

D'abord, la Haute Corporation „éprouve des doutes que la régularisation des dossiers puisse être clôturée dans le délai imparti par le présent projet, sauf un changement fondamental dans l'approche“.

Ensuite, le Conseil d'Etat fait quelques observations quant au texte du projet afin d'augmenter la sécurité juridique et de tenir compte des délais impartis au législateur. La Commission se rallie à ces propositions.

*

Compte tenu de ce qui précède, la Commission recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi dans la teneur qui suit:

*

TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

PROJET DE LOI

portant modification de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété

Art. 1er.– A l'article 4, premier alinéa, première phrase, et dernier alinéa de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété, les termes „dix ans“ sont remplacés par ceux de „vingt-cinq ans“.

Art. 2.– La présente loi prend effet au 1er avril 2004.

Luxembourg, le 19 mars 2004

Le Rapporteur,
Lucien CLEMENT

Le Président,
Lucien WEILER