

**N<sup>os</sup> 4232A  
4232B**

**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 1997-1998

---

**PROJET DE LOI**

**portant modification des limites des communes de Biwer  
et de Manternach**

**PROJET DE LOI**

**portant création de l'établissement public dénommé  
„Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“**

\* \* \*

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES CLASSES MOYENNES,  
DU TOURISME ET DU LOGEMENT**

(9.7.1998)

La Commission se compose de: M. Ady JUNG, Président; M. Lucien CLEMENT, Rapporteur; Mme Romi BRUCK-ROTH, MM. Camille GIRA, Claude HALSDORF, Roger KLEIN, Jean-Pierre KOEPP, Jean SCHILTZ, John SCHUMMER, Nicolas STROTZ et Carlo WAGNER, Membres.

\*

**1. ANTECEDENTS**

Le projet de loi No 4232, ayant pour objet l'assainissement de la Cité Syrdall, a été déposé par le ministre du Logement à la Chambre des Députés en date du 30 octobre 1996.

Des amendements gouvernementaux au projet de loi ont été déposés par le ministre aux Relations avec le Parlement en date du 23 mai 1997. Le Conseil d'Etat a rendu son avis en date du 26 mai 1998.

Le projet dans sa rédaction initiale a un double objectif. D'une part le projet de loi modifie les limites des communes de Manternach et de Biwer et d'autre part le projet a pour objet d'assainir la cité Syrdall. Si les deux objectifs du projet de loi présentent une certaine connexité étant donné qu'ils ont tous les deux pour objet la cité Syrdall, il n'en reste pas moins que les deux objectifs diffèrent fondamentalement en ce qui concerne le résultat à atteindre.

Dès lors le Conseil d'Etat propose de scinder le projet en deux, l'un portant sur la création d'un établissement public ayant comme mission temporaire l'assainissement de la Cité Syrdall et l'autre projet portant modification des limites entre les deux communes précitées.

La Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement peut marquer son accord avec la proposition faite par le Conseil d'Etat de scinder le projet de loi initial en deux projets de loi distincts.

Afin de permettre à toute personne désireuse de consulter les travaux parlementaires d'établir le lien avec les articles du projet de loi dans sa rédaction initiale, le commentaire des articles du présent rapport reprend la numérotation initiale du projet de loi tout en indiquant entre parenthèses la numérotation avec l'indication du projet de loi respectif telle que proposée par le Conseil d'Etat.

\*

## 2. INTRODUCTION

Le complexe de la Cité Syrdall, réalisé dans les années 1970 et construit en partie sur le territoire de la commune de Biwer et en partie sur le territoire de la commune de Manternach a été initialement conçu comme un centre de vacances et de cité universitaire. Le site ne figure par conséquent pas en tant que zone d'habitation dans le plan d'aménagement général des deux communes.

Le projet initial ne fut cependant pas exécuté dans sa totalité. Après la faillite de la société NORABO, initiatrice du projet, dans les années 80, maintes transactions eurent lieu.

En conséquence de ces transactions la plupart des logements en question sont occupés à titre résidentiel soit par leurs propriétaires soit par des locataires.

Depuis 1987 les deux communes refusent l'occupation à titre résidentiel de ces logements. Vu la non-conformité de la situation actuelle avec la destination du projet initial, il s'ensuit une situation non réglementaire des habitants de la Cité avec toutes les conséquences négatives qui en découlent, telles notamment l'absence de la collecte des ordures, les difficultés rencontrées par les résidents de la cité à faire inscrire leurs enfants à l'enseignement scolaire, le mouvement de la population etc.

L'infrastructure de la Cité, qui n'a pas été reprise par les communes, finit par se détériorer rapidement, de sorte qu'une réhabilitation desdites infrastructures s'impose. Afin d'empêcher la détérioration complète du site, le ministre du Logement a réagi en commanditant une étude ayant pour objet d'évaluer les chances d'assainissement du site. Le présent projet de loi fait suite aux suggestions faites dans ladite expertise de procéder à l'assainissement du site.

\*

## 3. COMMENTAIRE DES ARTICLES

La Commission des Classes moyennes du Tourisme et du Logement se rallie à la proposition faite par le Conseil d'Etat de soumettre au vote de la Chambre des Députés deux projets distincts concernant, l'un, la création d'un établissement public ayant comme mission temporaire l'assainissement de la Cité Syrdall et, l'autre ayant pour objet la modification des limites des deux communes de Manternach et de Biwer.

### *Article 1 et Article 2*

La Commission se rallie à la proposition du Conseil d'Etat visant à supprimer les articles en question. La Commission fait siennes les observations faites par le Conseil d'Etat à ce sujet.

### *Article unique du premier projet de loi proposé par le Conseil d'Etat et portant modification des limites des communes de Manternach et de Biwer (ancien article 3)*

L'article 3 du projet de loi devient l'article unique du premier projet proposé par le Conseil d'Etat et portant modification des limites des communes de Biwer et de Manternach. En ce qui concerne le contenu de cet article unique, la Commission des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement reprend le texte proposé par le Conseil d'Etat.

Toutefois, la Commission rend attentif au fait que pour des raisons d'ordre technique relatives à l'impression des documents parlementaires, une réduction du plan – établi dans sa version originale par l'ingénieur de l'Administration du cadastre et de la topographie à l'échelle 1:1000 – s'est imposée. C'est la raison pour laquelle le plan à l'acte annexé au projet de loi tel que déposé à la Chambre des Députés fut établi et imprimé à l'échelle réduite de  $\pm 1:2500$  et que le plan annexé à l'amendement gouvernemental fut réduit à l'échelle 1:1500, mais imprimé à l'échelle  $\pm 1:3000$ .

Pour faire l'objet d'une publication au Mémorial, le plan original établi à l'échelle 1:1000 est imprimé à l'échelle 1:1500.

### *Article 1er du deuxième projet de loi (Ancien article 4)*

Cet article a pour objet la création d'un nouvel établissement public sous la dénomination de „fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“ et reprend les principales caractéristiques d'un tel établissement public.

Avant que le Conseil d'Etat ne dépose son avis en date du 26 mai 1998, la question de savoir s'il y a lieu ou non de confier l'assainissement de la cité Syrdall au Fonds de logement ou s'il y a lieu de confier cette opération à un établissement public spécialement créé à cet effet, a donné lieu à une prise de position de la part du ministre du Logement qu'il échet de rappeler dans le présent rapport.

Les raisons qui ont amené le ministre du Logement à confier l'assainissement de la cité Syrdall à un établissement public spécialement créé et non pas au Fonds du logement sont les suivantes:

*Le Gouvernement ne saurait suivre cette proposition (proposition du Conseil d'Etat de confier la rénovation de la Cité Syrdall au Fonds pour le logement à coût modéré) dans la mesure où plusieurs éléments intrinsèques à la mission du Fonds du Logement, tels qu'arrêtés par le législateur de 1979, et à sa structure, se heurtent à une telle approche.*

*Déjà, la composition du comité directeur, auquel il appartient de diriger le Fonds en tant qu'établissement public, sous la tutelle administrative du ministre du Logement, n'est aucunement adaptée à la mission très spéciale qui serait confiée, le cas échéant, au Fonds d'assainissement. Les particularités juridiques et socio-économiques du „ghetto social“ du site en question imposent une collaboration étroite de toutes les instances et institutions concernées, à savoir notamment la commune de Biwer et le département de la Famille qui ne sont quant à eux pas représentés dans l'organe de décision du Fonds du logement.*

*En outre, le Gouvernement estime que le Fonds du logement, bien qu'il appartienne à ses attributions de procéder à la réalisation de projets de restructuration urbaine n'est en droit pas habilité à assainir un village de vacances tel que défini par les projets d'aménagement général des deux communes. La Cité en question constitue un îlot bâti sis à l'extérieur de la zone verte en vertu de l'article 2 de la loi du 11 août 1982 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, mais ne fait pas partie d'une zone d'habitation, de sorte qu'une opération de restructuration urbaine au sens de la loi modifiée du 25 février 1979 ne saurait être envisagée.*

*Un reclassement préalable de l'îlot en question en une zone d'habitation conformément aux dispositions de la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des communes et autres agglomérations importantes, n'est pas non plus à envisager avant toute prise de possession des fonds fonciers, notamment afin de ne pas favoriser davantage la spéculation foncière en ces lieux.*

*Il va de soi que si une telle approche avait pu être appliquée, la cité en question aurait pu faire l'objet d'une déclaration „zone d'assainissement“, qui aux termes du chapitre 2 de la loi du 25 février 1979 se limite aux seuls logements ne suffisant pas aux conditions d'habitabilité et non pas à des logis de vacances.*

*D'un côté, le Gouvernement estime que les communes et le Fonds du logement sont habilités à procéder, le cas échéant, à l'expropriation de terrains dans le cadre de la constitution de réserves foncières au sens de la même loi de 1979, de seuls terrains non encore viabilisés, ce qui n'est en l'occurrence pas non plus le cas, le site étant doté de voies de circulation et de bâtiments.*

*Le Fonds de logement, bien que flexible et rapide en matière de construction de logements, opère toujours dans le cadre d'un programme adapté à ses capacités ... il ne s'avère dès lors guère possible de lui confier, en sus de son programme déjà très chargé et de ses nombreux projets en cours, cette mission d'envergure supplémentaire qui doit impérativement être réalisée rapidement et à court terme.*

Pour toutes ces raisons et afin de mettre en oeuvre le projet d'assainissement de la cité Syrdall, le législateur a créé un établissement public spécial dénommé „Fonds d'assainissement de la cité Syrdall“ ayant pour mission d'assainir, de restaurer, de transformer ou d'adapter les immeubles de la cité Syrdall tels que définis dans le projet de loi.

Pour ce qui est de la rédaction de cet article 1er du deuxième projet de loi proposé par le Conseil d'Etat, la Commission parlementaire adopte le texte tel que proposé par le Conseil d'Etat.

#### Article 2 (Ancien article 5)

En ce qui concerne les observations relatives à l'échelle des plans cadastraux, les mêmes remarques que celles formulées à l'égard de l'article unique du premier projet de loi s'imposent.

Cet article a provoqué une opposition formelle de la part du Conseil d'Etat, qui s'est refusé à retenir le caractère d'utilité publique aux opérations à réaliser par le fonds. Par conséquent le Conseil d'Etat propose de faire abstraction de la dernière phrase dudit article.

La Commission, pour les raisons indiquées et développées à l'article 3 du présent commentaire d'articles, est d'avis qu'il y a lieu de reconnaître le caractère d'utilité publique aux opérations à réaliser par le fonds.

De ce fait la Commission reprend les trois premiers tirets de la version du Conseil d'Etat de l'article 2 du deuxième projet tel que proposé par le Conseil d'Etat.

Cependant la commission parlementaire entend ajouter une phrase supplémentaire après le troisième tiret dudit article 2, libellée en les termes suivants :

„Les opérations à réaliser par le fonds sont reconnues d'utilité publique.“

#### *Article 3 (Ancien article 6)*

Le Conseil d'Etat propose de préciser le texte de l'article 6 en indiquant d'abord que les immeubles „concernés“ sont ceux énumérés à l'article 2.

Cette proposition ne donne pas lieu à observation.

Ensuite, le Conseil d'Etat est d'avis que les propriétaires ne sauraient „participer à la mission conférée au fonds“. D'après le Conseil d'Etat, ils ne sont pas représentés dans les organes du fonds et ils n'ont aucun pouvoir d'intervenir dans la réalisation des missions confiées au fonds par le législateur. Ils peuvent tout au plus demander au fonds d'englober leurs immeubles dans le projet d'assainissement.

Dans ce contexte, il y a lieu de constater qu'il était dans les intentions du Gouvernement d'offrir surtout à ceux qui sont propriétaires d'un logement répondant aux critères d'habitabilité, donc là où une intervention au niveau du logement est exclue, la possibilité de s'adjoindre financièrement à la réfection de l'infrastructure publique.

Ceux-là auraient pu être considérés comme associés au sens du chapitre V de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes. C'est-à-dire que, sur base d'une convention entre parties, ils auraient, en tant que colotisseur, pu participer, en fonction de la longueur du front de rue de leur parcelle, à la réfection de la voirie publique, qui par la suite aurait été cédée à la commune de Biwer et ceci aux termes de la même loi de 1937.

Dans cet ordre d'idées, il convient de souligner que la loi institutionnelle du fonds pour la rénovation de la Vieille Ville a prévu dans son article 3 que „L'Etat est autorisé à céder au fonds les immeubles qui lui appartiennent dans les îlots précisés à l'article 2. Les autres propriétaires des immeubles des îlots concernés peuvent soit participer à la réalisation de la mission conférée au fonds, et cela suivant des modalités à convenir entre parties, soit lui céder leurs propriétés au prix du jour sans que toutefois il soit tenu compte d'une augmentation de valeur pouvant résulter des aménagements projetés ou réalisés par le fonds.“

De même la loi du 8 décembre 1978, loi institutionnelle du fonds de rénovation de l'îlot Clairefontaine à Luxembourg, reprend cette disposition mot pour mot dans son article 3.

Dans l'optique du Conseil d'Etat, le nouvel établissement public ne saurait jamais être en mesure de récupérer les frais exposés dans le cadre de la réfection de l'infrastructure sur les propriétaires dont les logements ne feront pas l'objet d'une rénovation et qui partant s'opposent à une cession de leur propriété au fonds ou à une participation financière aux frais d'infrastructure.

Quant à l'opposition formelle du Conseil d'Etat à l'égard du projet tendant à attribuer aux opérations du fonds le caractère d'utilité publique et à lui conférer le droit de procéder à l'expropriation, il y a lieu de noter qu'il existe toute une série de lois qui prévoient ces possibilités.

Déjà, l'article 11 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes dispose qu'en „absence d'un accord entre tous les intéressés, les travaux à exécuter pour l'application des plans“ (plans d'aménagement) „et les servitudes non aedificandi à établir (...) sont déclarés d'utilité publique par arrêté grand-ducal, le Conseil d'Etat entendu.“

Les dispositions du titre III de la loi du 17 décembre 1859 sont applicables à la présente matière“.

Dans ces conditions, il est évident que les travaux en vue de réaliser les desiderata d'un conseil communal en matière d'urbanisme et d'aménagement communal, juridiquement exprimés dans un projet d'aménagement général et/ou particulier qui d'ailleurs constitue une mesure réglementaire, sont susceptibles de se voir attribuer le caractère d'utilité publique et ceci moyennant un simple arrêté grand-ducal à prendre sur avis du Conseil d'Etat.

Ci-après sont invoquées encore quelques lois en vigueur prévoyant le recours à la déclaration d'utilité publique:

*a) Loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire.*

L'article 19 dispose que l'Etat est autorisé à poursuivre l'acquisition et l'expropriation pour cause d'utilité publique des ensembles nécessaires à la réalisation du plan d'aménagement arrêté en vertu de l'article 12, c'est-à-dire ceux qui ont été déclarés obligatoires par règlement grand-ducal.

*b) Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.*

**b.1. Assainissement par zone**

L'article 44 dispose que „la démolition des bâtisses irrécupérables ainsi que les travaux d'aménagement relatifs à l'infrastructure urbaine et aux services et équipements publics, retenus lors de la déclaration de la zone sont déclarés d'utilité publique“ et peuvent faire l'objet d'une expropriation.

**b.2. Réserves foncières**

D'après l'article 51, „un arrêté grand-ducal approuve la constitution de la zone de réserves foncières et en déclare l'utilité publique.

Le même arrêté grand-ducal approuve le relevé des terrains concernés et autorise la commune ou le fonds à en poursuivre l'acquisition ou l'expropriation. Il fixe un délai endéans duquel la prise de possession des parcelles visées doit être réalisée. Ce délai ne peut dépasser cinq ans.

L'arrêté grand-ducal constate l'accomplissement régulier des mesures préparatoires relatives à l'expropriation sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Le collège des bourgmestres et échevins pour les communes et le président du comité directeur pour le fonds ont qualité pour fixer le prix de commun accord avec les intéressés, sous réserve d'approbation respectivement par le conseil communal ou par le comité directeur du fonds“.

En cas d'accord entre les parties, les acquisitions font l'objet pour le fonds d'actes administratifs à recevoir par l'administration de l'enregistrement et des domaines et pour les communes soit d'actes administratifs, soit d'actes notariés.

A défaut d'accord entre les parties, il a été procédé conformément au titre III de la loi du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes.

**b.3. Obligation de construire**

Aux termes de l'article 52, „le conseil communal peut ordonner l'affectation à la construction de terrains non bâtis situés dans les zones constructibles définies par le plan d'aménagement général de la commune.

La procédure applicable est celle prévue à l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

L'article 53 dispose que si dans les trois ans l'ordre définitif du conseil communal n'a pas été suivi d'effet, le début des travaux faisant foi, la commune entame la procédure d'expropriation prévue au présent chapitre, soit à son propre profit, soit au profit d'un promoteur, sur la base d'un projet d'aménagement, d'un programme et d'un cahier des charges des ventes et des locations“.

*c) Loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.*

L'article 6 dispose que le Gouvernement en conseil peut toujours, en se conformant aux prescriptions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, poursuivre au nom de l'Etat l'expropriation d'un ensemble classé ou proposé au classement. Les communes ont la même faculté. Il en est de même pour les ensembles dont l'acquisition est nécessaire pour isoler, dégager ou assainir un immeuble classé ou proposé au classement.

Dans ces divers cas, l'utilité publique est déclarée en conformité avec la loi susmentionnée du 15 mars 1979.

*d) Loi du 29 juillet 1993 portant création d'un fonds pour la rénovation de quatre îlots du quartier de la Vieille Ville du Luxembourg.*

L'article 2 dispose que „les opérations à réaliser par le fonds sont reconnues d'utilité publique“.

*e) Loi du 8 décembre 1978 portant création d'un fonds de rénovation de l'îlot Clairefontaine à Luxembourg.*

Cette loi est quasiment identique à celle du 29 juillet 1993, à l'exception bien entendu de la localisation des terrains et bâtiments concernés.

*f) Loi du 7 août 1961 relative à la création d'un fonds d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg.*

L'article 2 confère „au Fonds le caractère d'un établissement public habilité à recourir en vertu des dispositions de l'article 4 à l'expropriation des emprises en cas de besoins d'après la procédure prévue par la loi du 4 mars 1896 oeuvrant l'expropriation par zone pour cause d'utilité publique”.

La majorité de ces lois restent très vagues en ce qui concerne la cession future des immeubles éventuellement expropriés, alors que le projet de loi relatif à l'assainissement de la Cité Syrdall exclut en premier lieu la possibilité d'une vente libre des immeubles, suite à l'achèvement des travaux d'assainissement, mais bien au contraire prévoit une vente calquée sur les principes arrêtés dans la loi de 1979 tout en proposant en quelque sorte un double frein pour écarter l'arbitraire, à savoir, d'un côté, le droit de préemption des anciens propriétaires, droit qui jusqu'à présent n'a jamais été réservé à des anciens propriétaires, et, de l'autre côté, l'obligation de la vente au prix de revient, déduction faite des aides étatiques.

C'est en quelque sorte la première fois qu'un projet de loi prévoit des modalités de détail suivant lesquelles un établissement public est obligé de recéder des terrains éventuellement expropriés, après achèvement de sa mission.

Dans ce contexte, il s'avère également intéressant de relire l'avis du Conseil d'Etat du 26 octobre 1978 au sujet du problème de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre de la création d'une zone d'assainissement ou de l'obligation de construire, prévues par la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement:

*„Et c'est également dans ce contexte que le Conseil d'Etat croit devoir faire ses réserves en ce qui concerne la partie du projet qui traite de l'assainissement par zones. Non pas parce qu'il serait contre le principe de pareil assainissement qui répond certainement dans plus d'une commune à une nécessité évidente. Mais il convient tout d'abord de rappeler qu'il existe une loi du 4 mars 1896 concernant l'expropriation par zone pour cause d'utilité publique, loi qui poursuit pour l'essentiel les mêmes objectifs que les articles 40 à 50 du projet sous avis, avec cette nuance, pourtant essentielle, qu'à la différence des nouveaux textes, ce ne sont pas seulement les communes ou un nombre déterminé – et fort élevé – des habitants d'un quartier qui peuvent prendre l'initiative de l'assainissement de la zone, mais également l'Etat et même un ou plusieurs particuliers, du moment que l'intérêt de ce ou de ces particuliers se couvre avec l'intérêt public. Les nouveaux textes sont donc nettement en retrait sur ceux de la loi de 1896, tout en instituant une procédure plus complexe.*

*Comme il n'est pas à la connaissance du Conseil d'Etat qu'une seule commune ait jusqu'ici fait application des possibilités que lui offre la loi de 1896, il estime qu'il vaudrait mieux remplacer les articles 38 à 50 par le texte de la loi de 1896, tout en mettant les articles 51 à 53 en concordance avec ce texte. Ceci impliquerait évidemment que soit ajoutée au chapitre 8 du projet une disposition abrogeant la loi de 1896.”*

L'opposition formelle du Conseil d'Etat contre le droit d'expropriation conféré au fonds ne manque pas non plus de surprendre au vu du fait que dans sa lettre du 6 mars 1998 au sujet du présent projet de loi, le Conseil d'Etat propose lui-même de confier la mission d'assainissement de la Cité Syrdall au Fonds pour le logement à coût modéré institué en 1979, en prévoyant que pour cette opération spéciale, le Fonds du Logement „pourrait bénéficier des mesures particulières prévues notamment aux articles 6 et 7, relatives à l'expropriation et à la nécessité de la vente publique pour les biens appartenant à des mineurs” et partant propose de conférer au Fonds du Logement le droit d'exproprier des immeubles bâtis, appartenant à des propriétaires privés.

Quant aux réflexions d'ordre juridique du Conseil d'Etat, il y a lieu de noter qu'effectivement la Constitution luxembourgeoise, tout comme les constitutions française et belge, protège la propriété contre l'emprise des pouvoirs publics.

L'inviolabilité de la propriété ne souffre qu'une seule exception, qui trouve sa justification dans l'intérêt général de la société: il s'agit de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article 16 de la Constitution dispose que „Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi et moyennant une juste et préalable indemnité“. L'article 545 du code civil prévoit que „Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.“

De même l'article 1er, alinéa 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne des Droits de l'Homme dispose que : „Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.“

L'un des éléments fondamentaux nécessaires à l'existence d'un Etat est la souveraineté, c'est-à-dire l'ensemble des pouvoirs permettant de créer le droit applicable sur le territoire étatique, de maintenir l'ordre et de se faire obéir, au besoin par la contrainte, en vue de la réalisation du bien public. Pour atteindre ce but, la puissance souveraine est exercée par des personnes et des institutions qui en traduisent les devoirs et en assument la responsabilité.

En l'occurrence, c'est le pouvoir législatif, appelé à exprimer sous forme de lois les volontés de la collectivité, qui établit les règles régissant l'exercice du droit de propriété et qui, pour des raisons d'utilité publique, limite le droit d'usage de certaines propriétés.

Les autorités responsables ont le devoir de faire jouir les citoyens des avantages d'une bonne police, notamment de l'hygiène, de la salubrité, de la sécurité et de la tranquillité. Il leur appartient donc de prendre les règlements qui s'imposent dans l'intérêt de la collectivité qu'elles représentent. En omettant d'édicter les normes indispensables, les autorités risquent même d'engager leur responsabilité dans la mesure où l'omission porte préjudice. Or, dans le cas de la Cité Syrdall les conditions d'une bonne police ne sont nullement assurées. Il importe donc de donner aux autorités les moyens d'agir dans l'intérêt public, y compris le droit de limiter l'usage de certaines propriétés.

Quoi qu'il en soit, qu'il s'agisse de dépossession de la propriété, en cas d'expropriation, ou de restriction de l'usage de la propriété en cas de servitudes administratives, il faut nécessairement que les autorités publiques, assumant leurs obligations envers les administrés, agissent dans l'intérêt général.

La jurisprudence luxembourgeoise au sujet de la notion de l'utilité publique est très peu abondante; elle se borne souvent à trancher des litiges relatifs à l'indemnité.

L'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme constitue la seule disposition de la Convention qui protège un droit de l'homme à caractère économique.

Depuis un arrêt de la Cour de Strasbourg du 23 septembre 1982 (arrêt „Sporrong et Lönnroth“), on s'accorde à dire que l'article 1er contient notamment deux normes majeures:

La première énonce le principe du respect de la propriété : cette norme impose à vérifier si un juste équilibre a été maintenu entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. En d'autres termes, il faut qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité (ou juste équilibre) entre les moyens employés et le but visé.

Tout déséquilibre entre intérêt général et intérêt particulier n'est pas nécessairement entaché d'illégalité; seul un déséquilibre majeur, une mesure manifestement déraisonnable est retenue en tant que violation de l'article 1er.

La deuxième vise la privation de la propriété et la soumet à certaines conditions. Les mesures de privation de la propriété doivent notamment se fonder sur l'utilité publique et se conformer à la loi nationale.

Il faut donc d'abord qu'il y ait une loi qui doit comporter des normes accessibles et précises, c'est-à-dire que les particuliers soient en mesure d'en prendre connaissance sans difficultés et d'en jauger l'ampleur et les conséquences.

Les organes de la Convention s'inclinent quant à l'appréciation de l'utilité publique devant l'appréciation de l'Etat, alors que pour ce faire, il faudrait l'existence d'une notion harmonisée au niveau européen qui fait défaut. Il est d'ailleurs admis que la signification de l'utilité publique est changeante, qu'elle ne saurait être établie de façon objective et qu'elle varie dans le temps et dans l'espace. Les autorités nationales gardent donc une grande marge d'appréciation dans ce domaine et la Cour énonce qu'elle „respecte la manière dont ... (le législateur national) conçoit les impératifs de l'utilité publique, (...) sauf si son raisonnement est manifestement dépourvu de base raisonnable“.

Reste donc le contrôle du „juste équilibre”: les organes de la Convention estiment que „... une privation de propriété pour cause d'utilité publique ne se justifie pas sans paiement d'une indemnité ...”. Encore faut-il que l'indemnisation soit raisonnable par rapport à la valeur du bien, sinon une privation de propriété constituerait une atteinte excessive.

En résumé, l'article 1er prévoit un triple contrôle européen de:

la légalité: contrôle axé sur la conformité des mesures au droit interne et au droit international;

la finalité: vérification de la présence de la cause d'utilité publique ou de l'intérêt général;

la proportionnalité portant sur le juste équilibre,

ce contrôle devant être effectué dans le respect de la marge d'appréciation des Etats.

Dans une affaire „Aires c/Portugal” (1993), la Commission européenne des droits de l'homme estime que les lois réglementant l'usage des biens conformément à l'intérêt général „sont particulièrement fréquentes dans le domaine du logement, qui occupe une place centrale dans les politiques sociales et économiques de nos sociétés modernes. Dans la mise en oeuvre de telles politiques, le législateur doit jouir d'une grande latitude pour se prononcer tant sur l'existence d'un problème d'intérêt public appelant une réglementation que sur le choix des modalités d'application de cette dernière”.

La Commission exige ensuite que les mesures poursuivent un „objectif d'intérêt général, qui n'est pas manifestement dépourvu de base raisonnable”, et qu'elles „sont proportionnées au but poursuivi et peuvent donc être jugées nécessaires”. Elle rappelle également que les autorités nationales jouissent d'une large marge d'appréciation dans la détermination dudit intérêt.

Aux termes du projet de loi sous examen, les opérations du fonds d'assainissement sont d'utilité publique, étant donné qu'elles poursuivent un objectif de salubrité, de santé, d'hygiène, de sécurité, voire de tranquillité publiques, bref des objectifs rentrant normalement dans les missions de police communale, „dévolues” temporairement à ce fonds, mieux armé pour réaliser ces buts.

Si l'on part du point de vue que les résidents de la cité sont des habitants de fait des communes et si l'on prend en compte le nombre qu'ils représentent, ainsi que les conditions de salubrité, d'hygiène et de sécurité dans lesquelles ils vivent et qui présentent également un danger pour les autres habitants des communes (enfants qui viennent y jouer, rats, maladies, pollution etc.), on peut établir le caractère d'intérêt général des opérations visées, du moins en ce qui concerne les habitants des communes concernées. Une opération d'utilité publique ne concerne d'ailleurs pas nécessairement tout le territoire national voire tous les habitants.

Quant à l'équilibre entre intérêt privé et intérêt public, il reste à signaler que nombre des propriétaires ont loué les „logements”, les locataires vivent dans des conditions malsaines et les bailleurs sont donc fautifs. L'intérêt de ces individus réside dans une exploitation scandaleuse; l'intérêt étant de nature purement pécuniaire suivant des procédés pour le moins douteux.

Quant aux propriétaires-occupants qui ont su donner un minimum de confort à leur „logement”, on peut se demander pourquoi ils acceptent d'habiter quelque part où juridiquement ils sont inexistant, où le voisinage est parfois incertain et où les services communaux déclarent en partie forfait. Visiblement c'est une question de prix, les „logements” étant bon marché; l'intérêt est donc d'ordre pécuniaire. Ce sont donc apparemment des gens qui seraient éligibles à l'octroi d'une aide au logement; leur retour dans la cité est donc plus ou moins sûr, si l'on considère qu'ils auraient été dédommagés („juste et préalable indemnité”), relogés temporairement et qu'ils auraient obtenu un prêt hypothécaire.

Quant aux locataires, ils ne sont certes pas expropriés, mais il faut s'attendre à pourvoir au relogement de la plupart d'entre eux. Ce souci réjouirait certainement le juge administratif français qui, depuis l'arrêt „Ville nouvelle Est” en 1971, d'ailleurs également cité par le Conseil d'Etat luxembourgeois dans son avis, applique la „théorie du bilan”: en principe, des mesures de police administrative ne sont légales que si elles sont nécessaires. La question est de savoir si les mesures prises sont nécessaires, et non pas de savoir si elles sont opportunes.

Le contrôle exercé selon la méthode déterminée par la théorie du bilan se traduit par une confrontation entre les avantages et les inconvénients des décisions dont la légalité est contestée. Si le bilan est positif, c'est-à-dire si les avantages l'emportent, on conclura à la légalité de ces décisions.

Avant 1971, le juge français se prononçait de façon abstraite sur la légalité des déclarations d'utilité publique, c'est-à-dire sans examen des circonstances propres de chaque affaire, dès lors que les expropriations étaient poursuivies en vue d'opérations qui sont normalement d'utilité publique: construction



de routes, d'hôpitaux, d'écoles et, d'une façon générale, en vue de l'acquisition d'immeubles nécessaires aux besoins des services publics.

Cette pratique prend fin en 1971 avec l'arrêt précité, qui énonce la formule de principe suivante: „Une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.“

Lors de cette affaire, le commissaire du gouvernement a d'ailleurs estimé que „ce qui importe, c'est que votre (Conseil d'Etat) contrôle permet de censurer des décisions arbitraires, déraisonnables ou mal étudiées, et qu'il oblige des collectivités à présenter aux administrés d'abord, et ensuite, le cas échéant, au juge, des justifications sérieuses et plausibles de leur projet“.

#### *Trois critères:*

L'expropriation doit de façon concrète être justifiée par un intérêt public: l'intérêt public de l'assainissement de la cité Syrdall réside dans les désordres causés à la salubrité, l'hygiène et la sécurité publiques. Sans parler du désordre causé à l'ordre social.

L'expropriation doit être nécessaire : si le fonds ne parvient pas à rentrer en possession de tout le site ou à faire participer tous les propriétaires au projet d'assainissement, un projet d'assainissement harmonieux, homogène et assez rapidement évacué demeure illusoire. Ce serait „rater son but“.

Les inconvénients à l'ordre social ne doivent pas être excessifs: l'ordre social est déjà assez atteint dans la cité; c'est d'ailleurs pour rétablir cet ordre que le gouvernement a cru bien agir en présentant le projet de loi. Si l'on parvient en plus à reloger convenablement les habitants soit temporairement soit définitivement, le „volet social“ est respecté, d'autant plus que les logements de substitution sont par définition plus habitables, sauf peut-être pour certains des propriétaires-occupants qui ont fait des rénovations, disposent d'une maison unifamiliale et d'un jardin. Il faudra alors veiller à les dédommager convenablement, s'ils ne veulent pas participer au projet d'assainissement.

Quant à l'atteinte elle-même à la propriété privée (autre atteinte à l'ordre social), il faut vraiment voir ce qu'elle vaut dans la cité Syrdall, aussi bien financièrement que „moralement“. Juridiquement bien sûr, c'est une propriété, au même titre que la propriété que constitue une maison unifamiliale classée dans la zone d'habitation.

L'intérêt bafoué est, on peut le supposer, d'ordre purement économique: soit pour cause de manque de moyens financiers (propriétaires-occupants en principe), soit pour des causes plus lugubres (marchands de sommeil, gens profitant de cette zone grise etc.). Donc si l'on dédommage équitablement les premiers, leur préjudice est quasiment inexistant, surtout si leur retour est probable. Pour les seconds, il existe d'autres moyens légaux pour les persuader des „bienfaits“ d'une vente.

Restent les propriétaires-bailleurs qui ont donné en location des logements corrects. Il en est de même pour les propriétaires-occupants, c'est-à-dire les propriétaires des lieux qui les occupent de leur propre chef. Il faut leur faire savoir ce que vaut effectivement leur propriété, les dédommager en conséquence et les avertir qu'avec le temps et à défaut de tout assainissement, la cité va se dégrader de plus en plus, de sorte que la valeur de leurs propriétés va chuter davantage, à moins que tous les propriétaires ne procèdent de leur propre initiative à une opération commune d'assainissement, ce qui est peu probable.

A la lumière de ce qui précède, il est proposé d'accepter l'alinéa 1er du présent article dans la version proposée par le Conseil d'Etat et de conférer au nouvel établissement public le droit de recourir, en cas de besoin, à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### *Article 4 (Ancien article 7)*

Sans observation

#### *Article 5 (Ancien article 8)*

Sans observation

#### *Ancien article 9*

Le Conseil d'Etat propose de supprimer cet article en raison du fait qu'il ne fait que répéter les mesures du fonds énumérées à l'article 2 de la proposition du Conseil d'Etat.

Sans observation

*Article 6 (Ancien article 10)*

Au vu de ce qui précède, le texte de l'ancien l'article 10 doit être repris. Suivant la suggestion du Conseil d'Etat, le texte en question fut complété par les termes „par les aires d'agrément”.

*Article 7 (Ancien article 11)*

Cet article a été complété par un amendement du Gouvernement, qui prévoit la garantie de l'Etat pour les emprunts à contracter par le fonds. Cette garantie porte sur un montant de 300 millions de francs, augmentés des intérêts et frais accessoires.

Le Conseil d'Etat est d'avis que la garantie doit porter sur un montant limitativement fixé par la loi pour être conforme à l'article 99 de la Constitution. Le législateur ne peut pas autoriser une garantie d'un montant qui devient indéterminé sans fixer la durée de la garantie. Le Conseil d'Etat doit s'y opposer et il propose d'inscrire dans le texte une durée de 10 ans.

Or, à la lecture du projet gouvernemental on constate que la limitation sollicitée est déjà prévue dans le texte initial, de sorte que les seules modifications d'ordre rédactionnel et l'ajout de la disposition que „la garantie peut être accordée par tranches successives” ne donnent pas lieu à observation.

*Article 8 (Ancien article 12)*

Le projet de loi dispose que „Le fonds est exempt de tous droits, taxes et impôts généralement quelconques au profit de l'Etat et de la commune de Biwer”.

Le Conseil d'Etat estime que cette disposition est reprise dans la plupart des textes législatifs concernant les établissements publics.

Or, tel n'est pas le cas, alors que dans la plupart des textes y relatifs, il est dit que „l'établissement est exempt de tous droits, taxes et impôts au profit de l'Etat et des communes, à l'exception des taxes rémunératoires”.

Cette dernière formulation accuse une nette différence à l'égard de la première, dans la mesure où en général les établissements publics sont contraints de payer les taxes rémunératoires en relation avec la fourniture d'eau ou de gaz ou encore les taxes d'eau, de canalisation ou d'enlèvement des déchets.

Or, aucune exemption à l'égard des taxes rémunératoires n'avait été prévue dans le présent projet de loi. La non-facturation de telles taxes, si le nouvel établissement était consommateur de biens consommables, constituerait en quelque sorte un apport financier indirect de la commune à l'opération.

Un deuxième élément que le Conseil d'Etat se propose d'analyser, concerne le champ d'application de l'exemption fiscale. Il estime que dans le présent article, cette exemption couvre tous droits, taxes et impôts généralement quelconques. Or, dans le domaine des recettes communales, il est parfois difficile de trancher entre les taxes d'ordre fiscal et les taxes rémunératoires. Le Conseil d'Etat est d'avis que le fonds ne peut pas être dispensé de payer les taxes rémunératoires en relation avec la fourniture d'eau ou de gaz ou encore les taxes d'eau, de canalisation ou d'enlèvement de déchets.

Or, il semble peu probable que ce nouvel établissement public soit obligé de payer de telles taxes, alors qu'il ne sera en pratique pas consommateur de tels biens consommables. Il appartiendra plutôt aux occupants des logements de payer ces taxes avant et après les travaux de rénovation et aux entreprises commises par le fonds durant la période des travaux d'assainissement.

Une autre question est celle de savoir si le fonds peut être affranchi du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, question qui est à nier.

La Commission propose de retenir la proposition de texte du Conseil d'Etat.

*Article 9 (Ancien article 13)*

Le projet de loi dispose que „Le fonds est placé sous l'autorité du ministre du Logement qui rend annuellement compte de la gestion du fonds à la Chambre des Députés.

Sont soumis à son approbation :

- les aliénations, transactions, échanges de biens ou droits immobiliers du fonds, les baux emphytéotiques, les emprunts, les constitutions et les mainlevées d'hypothèques, le partage des biens immobiliers indivis, si la valeur des biens excède la somme d'un million de francs;
- les budgets et comptes annuels;
- l'engagement du personnel.”

A ce sujet, le Conseil d'Etat propose le texte alternatif suivant:

„Le comité directeur prévu à l'article 10 prend toutes les décisions concernant la gestion administrative et financière du fonds, sous réserve de l'approbation du ministre du Logement pour ce qui est des points suivants:

- le budget d'investissement et d'exploitation et les comptes de fin d'exercice,
- les emprunts à contracter,
- les travaux de construction, de grosses réparations et de démolitions dépassant un montant de dix millions de francs,
- les acquisitions, les aliénations, les échanges ou autres transactions d'immeubles,
- les baux emphytéotiques,
- l'engagement et le licenciement du personnel,
- la grille des emplois et leur classification ainsi que le niveau de rémunération du personnel.”

En principe, le texte initial énumère les seules opérations du fonds, aboutissant dans des véritables actes administratifs, tels que les aliénations de biens ou droits immobiliers, les baux emphytéotiques etc. qui font l'objet d'un acte authentique ou encore les emprunts qui dans le cadre de la garantie de l'Etat font l'objet d'une décision du Gouvernement, les budgets et comptes annuels qui sont soumis à l'agrément de la Chambre des Députés. La seule exception dans cette liste cohérente constituée „l'engagement du personnel” qui lui aussi est soumis à l'approbation du ministre du Logement.

Le Conseil d'Etat insiste d'un côté sur le fait que le fonds dispose de la personnalité juridique et jouisse de l'autonomie financière et administrative, certes soumise à la tutelle du ministre du Logement, mais de l'autre côté soumet la quasi-totalité de ses activités à l'approbation du ministre de tutelle.

Le projet gouvernemental prévoyait en outre de soumettre à l'approbation de l'organisme de tutelle non seulement les aliénations, échanges ou autres transactions d'immeubles, c'est-à-dire des opérations touchant des biens immobiliers, mais également ceux ayant trait aux droits immobiliers.

Or, le Conseil d'Etat n'a pas retenu cette proposition. Ceci vaut également pour les constitutions et les mainlevées d'hypothèques et le partage de biens immobiliers indivis.

Le Conseil d'Etat propose également de modifier la terminologie comme suit:

„les budgets” en „budget d'investissement et d'exploitation”;

- „les comptes annuels” en „les comptes de fin d'exercice”.

Finalement, le Conseil d'Etat constate que le texte présenté par le Gouvernement reste muet sur la situation du personnel éventuellement à engager. Il propose de prévoir un article 11 qui a la teneur suivante: „Le personnel à engager est lié au fonds par un contrat de louage de service de droit privé.”

Ceci semble évident dans la mesure où le fonds disposera de la personnalité juridique et que partant le fonds sera titulaire de droits et sera assujéti à des obligations qui appartiennent à toutes les personnes juridiques.

Nonobstant ces remarques, il est proposé de retenir le texte du Conseil d'Etat.

#### *Art. 10 (Ancien article 14)*

Le Conseil d'Etat propose d'insérer dans le texte de loi la même formulation que celle qui a finalement été retenue par la Chambre des Députés en faveur du centre hospitalier neuropsychiatrique.

A défaut, il signale d'ores et déjà qu'il s'opposera formellement à toute disposition qui permettra à des fonctionnaires d'assumer à la fois des fonctions de gestion au sein de l'établissement et des fonctions de surveillance de ce même établissement au ministère de tutelle.

Pour garantir l'indépendance de la surveillance, le Conseil d'Etat propose le texte suivant:

„Toutefois, ne peuvent devenir ni membre effectif ni membre suppléant du comité directeur le ou les fonctionnaires du ministère du Logement ou de toute autre administration ou service public qui, en vertu de leurs fonctions, sont appelés à surveiller ou à contrôler l'établissement ou qui, en vertu des pouvoirs leur délégués par le ministre du Logement, approuvent des actes administratifs de l'établissement ou signent des ordonnances de paiement ou toute autre pièce administrative entraînant une dépense de l'Etat en faveur de l'établissement.”

Il est noté avec satisfaction que le Ministre du Logement, lorsqu'il a conféré des pouvoirs aux fonctionnaires de son département en vertu de l'ordonnance grand-ducale du 31 janvier 1970 concernant la

délégation de signature par le Gouvernement, a pris toutes les mesures pour éviter que des fonctionnaires de son département puissent assumer à la fois des fonctions de gestion au sein d'un établissement public et des fonctions de surveillance de ce même établissement auprès du département de tutelle, de sorte que rien ne s'oppose à ce que l'un ou l'autre fonctionnaire du ministère du logement puisse être membre ou membre suppléant du comité directeur du nouvel établissement public.

Dans ces conditions, le texte proposé par le Conseil d'Etat peut être accepté.

*Article 11 (Article supplémentaire)*

Au vu de ce qui précède, le présent article ne donne pas lieu à des observations supplémentaires.

*Article 12 (Ancien article 16)*

Sans observation

*Article 13 (Ancien article 17)*

Sans observation

*Article 14 (Ancien article 18)*

Le Conseil d'Etat propose d'ajouter un article 14 qui prévoit une date à laquelle le fonds doit présenter annuellement ses comptes au Ministre.

Or, à la lecture de l'ancien article 18 on constate que cette disposition figure déjà dans le texte initial.

*Article 15 (Ancien article 19)*

Sans observation

\*

Eu égard à ce qui précède et compte tenu de l'avis globalement positif émis par le Conseil d'Etat, la Commission recommande à l'unanimité à la Chambre des Députés d'adopter les projets de loi 4232 A et 4232 B dans la version qui suit:

## TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION

### PROJET DE LOI

#### portant modification des limites des communes de Biwer et de Manternach

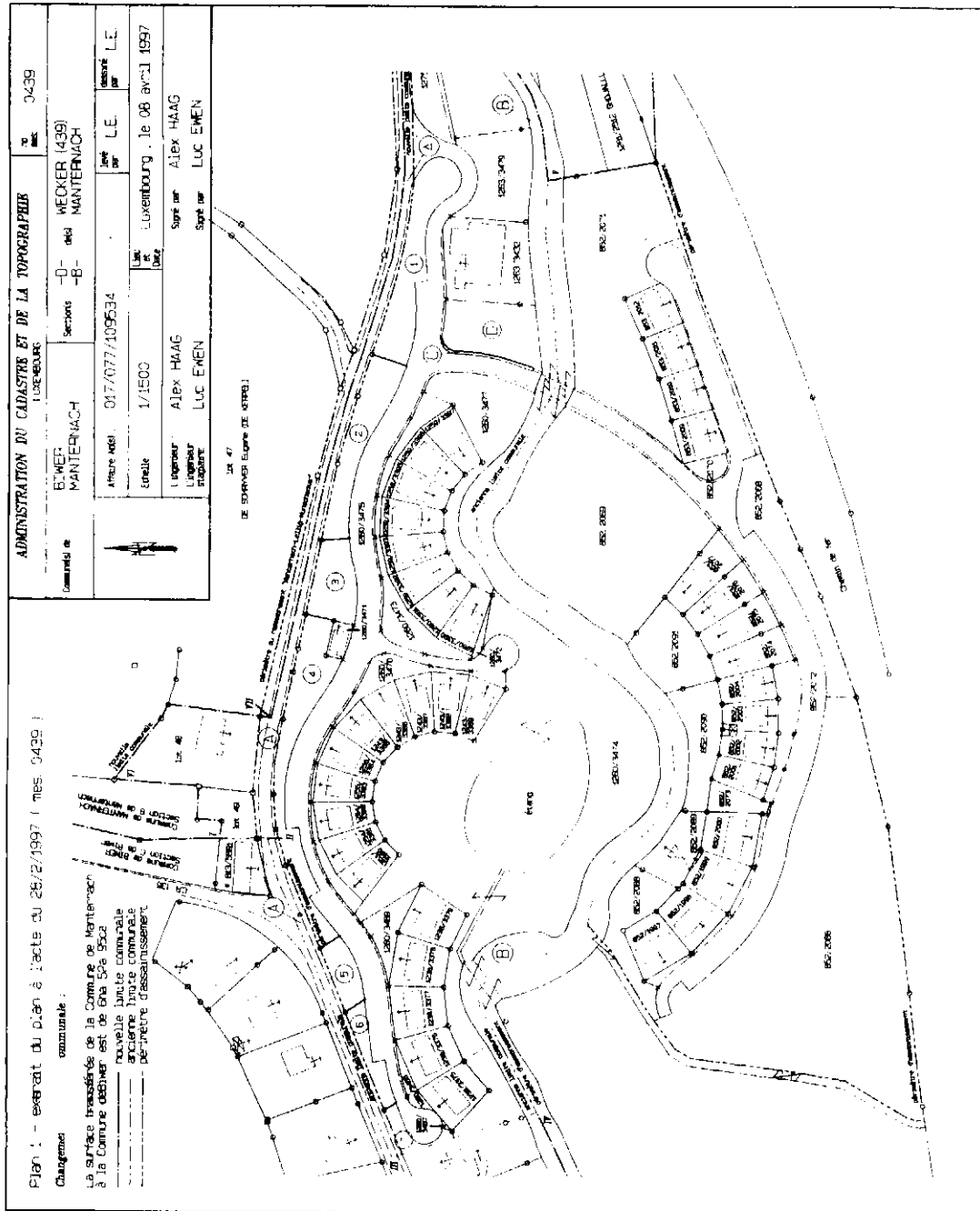
**Article unique.**— Sont rattachées à la commune de Biwer, section D de Wecker, les parcelles inscrites au cadastre de la commune de Manternach, section B de Manternach, situées aux lieux-dits „Cité Syrdall“, „Forges de Berbourg“, et „Entre les Forges“, sous les numéros suivants:

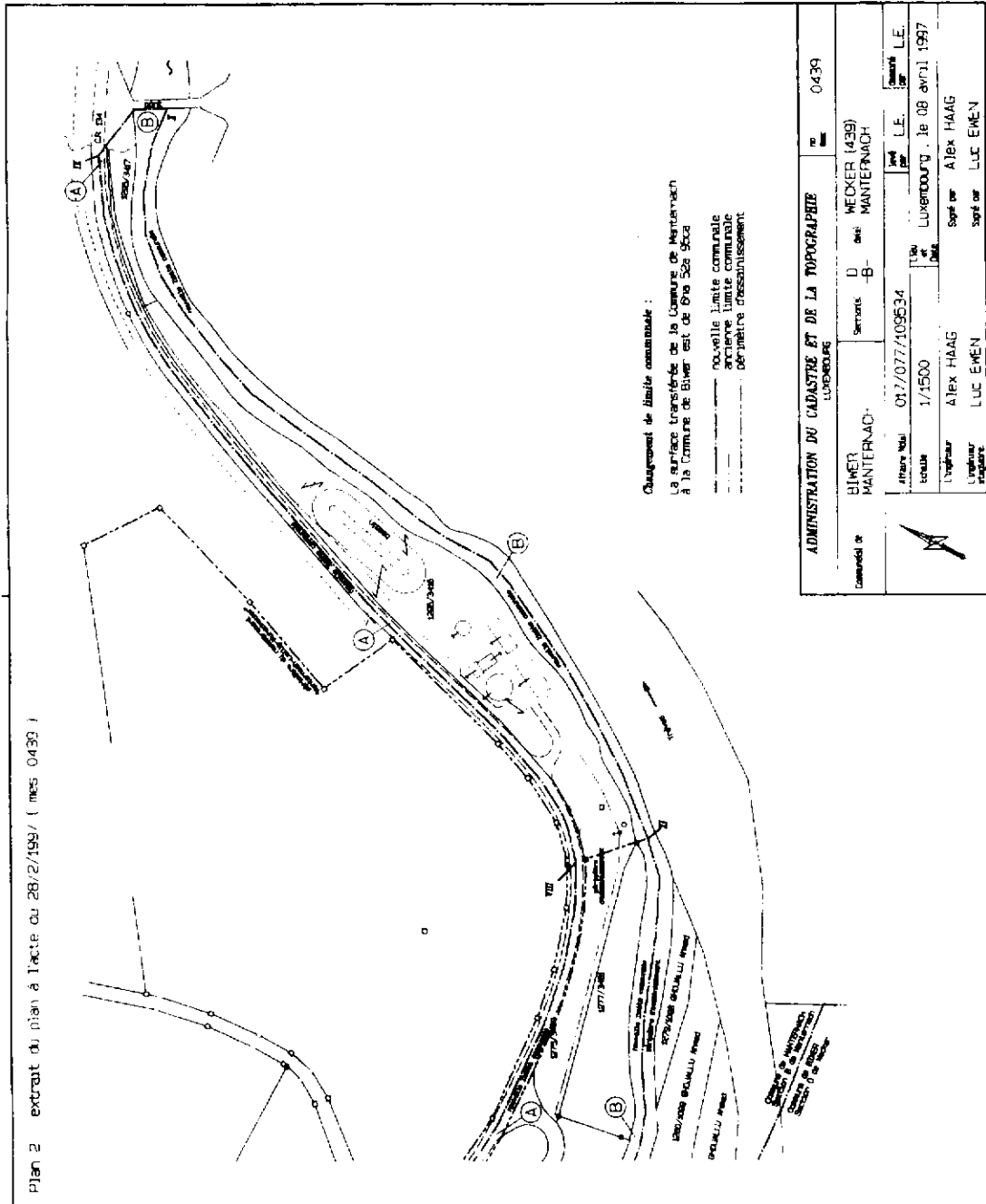
1238/3375	1238/3376	1238/3377	1238/3378	1238/3379	1243/3385	1243/3386
1243/3387	1243/3388	1243/3389	1253/3380	1254/3381	1254/3382	1255/3383
1256/3384	1259/3392	1259/3393	1259/3394	1259/3395	1259/3396	1259/3397
1260/3390	1260/3391	1260/3467	1260/3468	1260/3469	1260/3470	1260/3471
1260/3472	1260/3473	1260/3474	1260/3475	1260/3477	1263/3432	1263/3479
1275/3480	1277/3481	1295/3416	1295/3417			

et les lots 48 et 49 du remembrement Manternach-Lellig-Münschecker, ainsi que les lots A et B (parties du domaine public communal), les lots C et D (formant ensemble le numéro cadastral 1260/3478) et les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 (formant ensemble le numéro cadastral 1260/3476), le tout effectué suivant le plan cadastral dressé à l'échelle 1:1500 par l'Administration du cadastre et de la topographie le 28 février 1997 (mesurage No 439), annexé à la présente loi avec laquelle il fait partie intégrante.

Les modifications à apporter aux limites communales sont indiquées au plan cadastral annexé où les anciennes limites communales sont délimitées par un liséré vert et les nouvelles limites communales par un liséré rouge.

Les surfaces cédées par la commune de Manternach à la commune de Biwer ont une contenance de 6 hectares 52 ares 95 centiares.





**PROJET DE LOI**  
**portant création de l'établissement public dénommé**  
**„Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“**

**Art. 1.–** Il est créé un établissement public, sous la dénomination de „fonds d'assainissement de la Cité Syrdall“, ci-après appelé „le fonds“, qui dispose de la personnalité juridique et qui jouit de l'autonomie financière et administrative, sous la tutelle du ministre du Logement.

Le fonds est à considérer comme promoteur public au sens de l'article 16, alinéa 1er de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

**Art. 2.–** Le fonds a pour mission:

l'assainissement, la restauration, la transformation ou l'adaptation des immeubles de la Cité Syrdall, dont le périmètre est délimité par un liséré bleu sur le plan cadastral annexé à la présente et contenant les parcelles inscrites sous les numéros suivants:

852/1997	852/1998	852/1999	852/2000	852/2001	852/2002	852/2003
852/2004	852/2066	852/2068	852/2069	852/2070	852/2071	852/2072
852/2073	852/2074	852/2075	852/2088	852/2089	852/2090	852/2091
853/2009	853/2010	853/2011	853/2012	853/2076	853/2077	1238/3375
1238/3376	1238/3377	1238/3378	1238/3379	1243/3385	1243/3386	1243/3387
1243/3388	1243/3389	1253/3380	1254/3381	1254/3382	1255/3383	1256/3384
1259/3392	1259/3393	1259/3394	1259/3395	1259/3396	1259/3397	1260/3390
1260/3391	1260/3467	1260/3468	1260/3469	1260/3470	1260/3471	1260/3472
1260/3473	1260/3474	1260/3475	1260/3477	1263/3432	1263/3479	1275/3480
1277/3481						

ainsi que partie du lot B (partie du domaine public communal), les lots C et D (formant ensemble le numéro cadastral 1260/3478) et les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 (formant ensemble le numéro cadastral 1260/3476), le tout effectué suivant le plan cadastral dressé à l'échelle 1:1500 par l'Administration du cadastre et de la topographie le 28 février 1997 (mesurage No 439), annexé à la présente loi.

- la réfection des infrastructures et des aires d'agrément;
- l'acquisition des terrains de la Cité Syrdall dans la mesure du plan des lieux.

Les opérations à réaliser par le fonds sont reconnues d'utilité publique.

**Art. 3.–** Les propriétaires des immeubles énumérés à l'article 2 peuvent, soit demander au fonds d'englober leurs immeubles dans le projet d'assainissement suivant des modalités à convenir entre parties, soit lui céder leurs propriétés au prix du jour sans que toutefois il ne soit tenu compte d'une augmentation de valeur pouvant résulter des aménagements projetés ou réalisés par le fonds.

Le fonds poursuivra, en cas de besoin, l'expropriation des immeubles d'après la procédure prévue par la loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds des routes.

**Art. 4.–** Les acquisitions, les cessions ou les échanges font l'objet d'actes authentiques à recevoir par le ministère d'un notaire.

Pour les opérations de vente prévues par la présente loi, les parties sont dispensées de recourir à la vente publique dans les cas visés par la loi du 22 juin 1984 relative à certaines ventes d'immeubles ainsi qu'aux partages intéressant les incapables et modifiant l'article 564 du code de commerce, loi qui reste applicable pour le surplus.

**Art. 5.–** Après achèvement des travaux d'infrastructure, les voies publiques et les aires d'agrément sont gratuitement cédées par le fonds à la commune de Biwer, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

**Art. 6.–** Après achèvement des travaux, le fonds procède à la vente des immeubles non occupés par les édifices publics et par les aires d'agrément et ceci au coût de revient.

Les anciens propriétaires des immeubles cédés ou expropriés disposent d'un droit de préemption.

La vente des immeubles restants est réalisée conformément aux dispositions du chapitre trois de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

**Art. 7.**– Le fonds supporte les dépenses relatives à sa mission. Il est autorisé à se faire ouvrir auprès d'un établissement bancaire un ou plusieurs crédits jusqu'à concurrence de trois cents millions de francs.

Le Gouvernement est autorisé à garantir pour le compte de l'Etat pendant 10 ans, jusqu'à concurrence d'un montant de trois cents millions de francs, y non compris les intérêts et frais accessoires, le remboursement en principal, intérêts et frais accessoires des prêts accordés par un organisme prêteur au fonds dans l'intérêt de l'accomplissement de sa mission.

La garantie peut être accordée par tranches successives.

Les conditions et modalités de l'octroi et de la rémunération de la garantie de l'Etat seront fixées dans une convention à conclure entre le Gouvernement, l'organisme prêteur et le fonds.

La garantie de l'Etat peut être dénoncée par le Gouvernement si l'établissement public n'utilise pas les fonds prêtés ou s'il cesse de les utiliser aux fins et conditions prévues. Par cette dénonciation, le fonds perd le bénéfice de tout terme et l'organisme prêteur peut poursuivre le recouvrement immédiat des avances. Si l'organisme prêteur ne fait pas usage de cette possibilité dans les trois mois de la notification qui lui est faite par le Gouvernement de sa dénonciation, il ne peut plus invoquer la garantie de l'Etat.

**Art. 8.**– Le fonds est affranchi des impôts et taxes au profit de l'Etat et de la commune de Biwer, à l'exception de la taxe sur la valeur ajoutée et taxes rémunératoires au profit de la commune.

Les actes passés au nom et en faveur du fonds sont exempts de droits de timbres, d'enregistrement, d'hypothèque et de succession, à l'exception des salaires des greffiers et conservateurs des hypothèques.

**Art. 9.**– Le comité directeur prévu à l'article 10 prend toutes les décisions concernant la gestion administrative et financière du fonds, sous réserve de l'approbation du ministre du Logement pour ce qui est des points suivants:

- le budget d'investissement et d'exploitation et les comptes de fin d'exercice;
- les emprunts à contracter;
- les travaux de construction, de grosses réparations et de démolitions dépassant un montant de dix millions de francs;
- les acquisitions, les aliénations, les échanges ou autres transactions d'immeubles;
- les baux emphytéotiques;
- l'engagement et le licenciement du personnel;
- la grille des emplois et leur classification ainsi que le niveau de rémunération du personnel.

**Art. 10.**– Le fonds est administré par un comité directeur composé de six membres effectifs et de six membres suppléants, nommés et révoqués par le Grand-Duc, à savoir:

- cinq membres proposés par le Conseil de Gouvernement,
- un membre proposé par le conseil communal de Biwer.

Toutefois, ne peuvent devenir ni membre effectif ni membre suppléant du comité directeur le ou les fonctionnaires du ministère du Logement ou de toute autre administration ou service public qui, en vertu de leurs fonctions, sont appelés à surveiller ou à contrôler l'établissement ou qui, en vertu des pouvoirs leur délégués par le ministre du Logement, approuvent des actes administratifs de l'établissement ou signent des ordonnances de paiement ou toute autre pièce administrative entraînant une dépense de l'Etat en faveur de l'établissement.

**Art. 11.**– Le personnel à engager est lié au fonds par un contrat de louage de service de droit privé.

**Art. 12.**– L'exécution des décisions du comité directeur, l'expédition des affaires courantes du fonds ainsi que la représentation du fonds en justice et dans tous les autres actes privés et publics sont assurées par le président.

**Art. 13.**– L'Etat met à la disposition du fonds les services, l'équipement et les installations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.



**Art. 14.**– Avant le 1er août de chaque année, le comité directeur soumet au Ministre du Logement l'inventaire, le bilan, le compte d'exploitation et le compte de pertes et profits du fonds, lesquels sont vérifiés et arrêtés par la Chambre des Comptes.

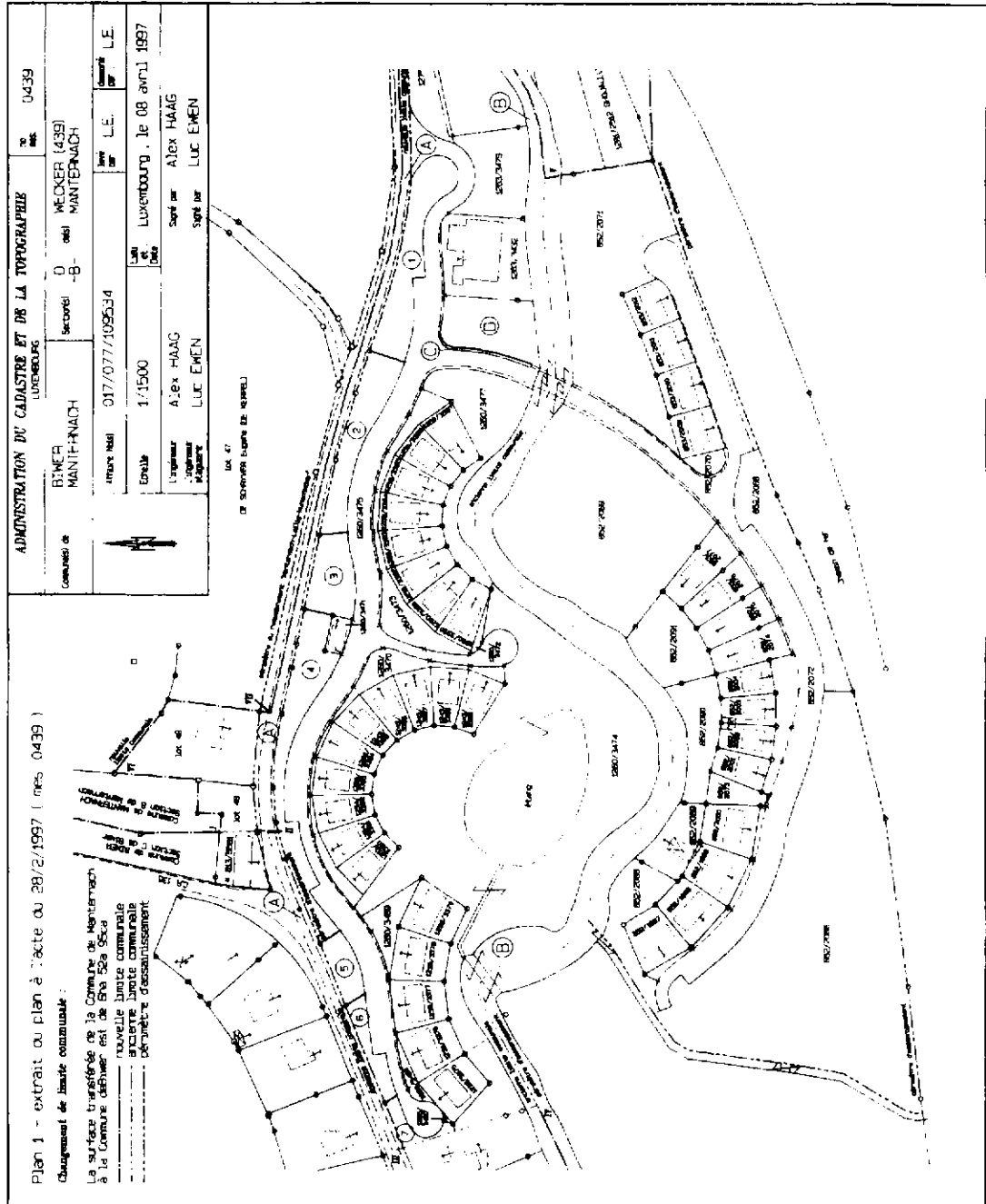
**Art. 15.**– Le ministre du Logement présentera tous les ans un rapport à la Chambre des députés sur l'évolution des travaux d'assainissement.

Lorsque les travaux seront terminés, il joindra à son rapport un projet de loi prononçant la dissolution du fonds et décidant, sous réserve des droits des tiers, des conditions de la liquidation des fonds.

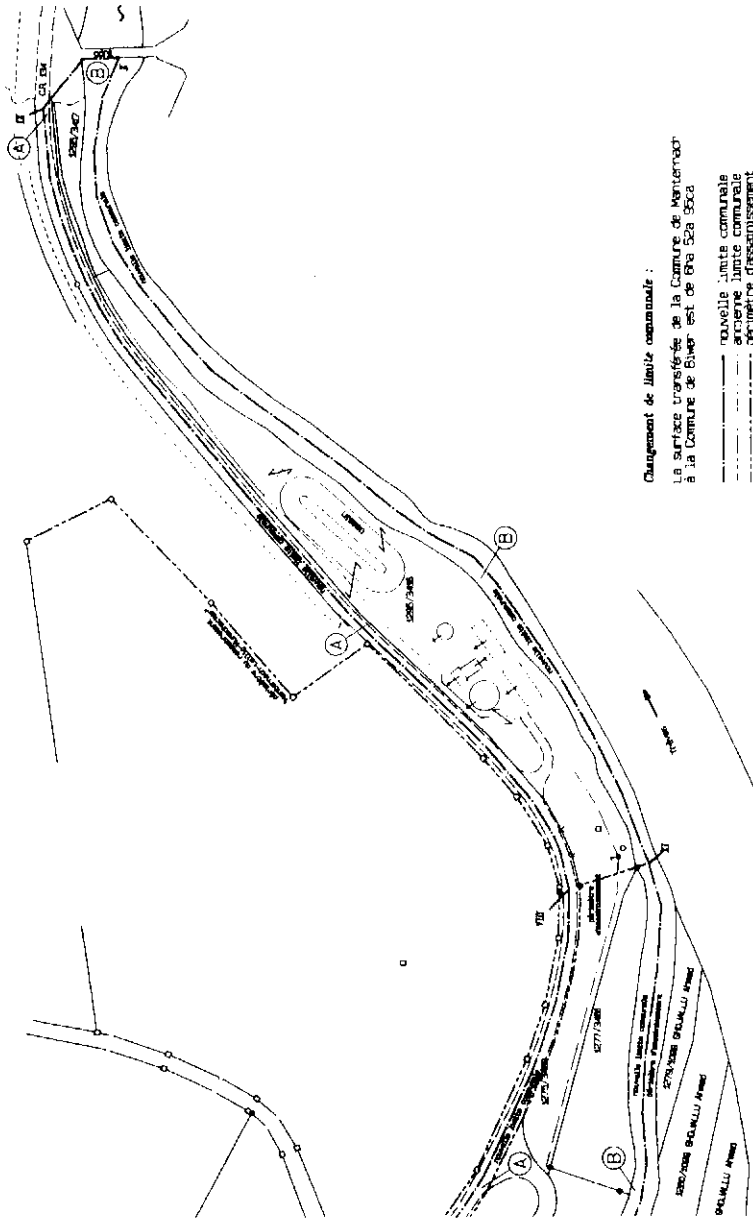
Luxembourg, le 9 juillet 1998.

*Le Rapporteur,*  
Lucien CLEMENT

*Le Président,*  
Ady JUNG



Plan 2 - extrait du plan à l'acte du 28/2/1997 ( mes 0439 )



ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE		no	0439
L'INE-400/85			
Commune de	BIVER MAMERBACH	Secteurs	D- WECKER (439) -B- MAMERBACH
Affaires N°	327/377/109534	Lot	LE
Surface	5/1500	Lot	LE
Signature	Alex HAAG	Le 08 avril 1997	
Signature	J.C. ENEN	Signé par	Alex HAAG
		Signé par	J.C. ENEN