

N° 4464¹⁰

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

portant

- création et organisation de la profession de géomètre officiel;
- création d'un ordre luxembourgeois des géomètres;
- modification de la loi modifiée du 21 juin 1973 portant organisation du cadastre et de la topographie;
- modification de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété

* * *

DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE DU CONSEIL D'ETAT

(4.6.2002)

En date du 20 février 2002, le Conseil d'Etat était saisi d'amendements au projet de loi portant – création et organisation de la profession de géomètre officiel; – création d'un ordre luxembourgeois des géomètres; – modification de la loi modifiée du 21 juin 1973 portant organisation de l'administration du cadastre et de la topographie; – modification de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété, adoptés par la Commission des finances et du budget de la Chambre des députés. Au texte des amendements étaient joints un commentaire ainsi qu'un texte coordonné du projet de loi.

Il est rappelé que le Conseil d'Etat avait émis en date du 9 mars 1999 un premier avis partiel, qui portait uniquement sur la partie IV du projet de loi.

En date du 19 juin 2001, le Conseil d'Etat avait émis un premier avis complémentaire portant sur les autres parties du projet de loi. Le Conseil d'Etat a été suivi dans sa proposition de scinder le projet initial de loi en deux projets distincts, le premier concernant la création et la réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, le second portant réorganisation de l'Administration du cadastre et de la topographie. L'intitulé des deux projets a été modifié en conséquence.

A. Amendements au projet de loi portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel

Points 1, 2, 3 et 4

Sans observation.

Point 5

Il est proposé de modifier le 2e alinéa de l'article 11 dans un souci d'objectivité et d'impartialité des activités des géomètres officiels. Le Conseil d'Etat suit la préoccupation de la commission parlementaire. L'article 9 du projet sous revue fixe le domaine d'activité exclusif du géomètre officiel. Il est ainsi seul à pouvoir procéder aux opérations techniques ou études relatives aux limites et superficies de biens fonciers lorsque ces opérations ont pour but l'établissement de constats, de procès-verbaux, plans de bornage et autres plans destinés à être annexés à des actes authentiques notariés, judiciaires ou administratifs, tout comme aux opérations de fixation de nouvelles limites de la propriété immobilière, notamment par suite de division, de partage, de morcellement, de lotissement, de remembrement ou d'échange. La foi publique qui est attachée aux actes authentiques sera donc attachée également à ces actes techniques.

Pour ces raisons, une association avec d'autres métiers ou une subordination à des professionnels d'autres domaines ne sont pas faites pour préserver le géomètre officiel de tout soupçon et lui garantir en toute circonstance l'esprit d'indépendance nécessaire à la bonne exécution de sa mission publique. Comme les géomètres officiels exercent une fonction d'officier public, l'organisation de leur profession doit être réglée strictement.

Il se pose aussi la question du regroupement de géomètres officiels sous la forme d'une société. Il n'existe au Luxembourg pour l'instant aucune réglementation concernant l'exercice d'une profession d'officiers publics sous forme de société. Le droit commun semble cependant difficilement applicable non seulement en ce qui concerne la responsabilité civile de ces personnes, mais aussi en ce qui concerne les associés eux-mêmes. Afin de préserver l'indépendance et l'impartialité des géomètres officiels en toutes hypothèses, une telle société ne serait envisageable que si tous les associés étaient des géomètres officiels. Il se pose cependant alors inévitablement la question de la forme des parts sociales et de leur transmission, notamment en cas de dévolution successorale. Comme une société de géomètres officiels pose en l'état actuel de la législation plus de problèmes qu'elle ne présente d'avantages, le Conseil d'Etat propose d'éliminer toute possibilité d'exercice de la profession sous forme de société.

Le Conseil d'Etat marque son accord de principe avec l'amendement proposé. Il est cependant d'avis qu'il faudra maintenir la prescription de l'obligation d'intégrité et d'éliminer au dernier alinéa de l'amendement toute référence à un exercice éventuel de la profession sous forme de société. Il propose de formuler le deuxième alinéa de l'article 11 de la façon suivante:

„La profession de géomètre officiel est incompatible avec toute activité de nature à porter atteinte à l'intégrité de ses fonctions ainsi qu'avec toute activité professionnelle autre que celle spécifiée à l'article 1er, alinéa 2, à l'article 4, alinéa 2 et à l'article 9, qu'elle soit exercée à titre individuel ou en association.

Si la profession est exercée en association, tous les associés doivent être des géomètres officiels.

Le géomètre officiel ne peut être salarié que d'un autre géomètre officiel ou d'une association de géomètres officiels.“

Point 6

La commission parlementaire aimerait voir ajoutée à l'article 13 la possibilité pour le ministre ayant l'Administration du cadastre et de la topographie dans ses attributions d'appliquer des sanctions à l'égard du géomètre officiel s'il est constaté que les conditions de l'article 6, paragraphe 1er ne sont plus remplies. Ici, il est fait, de l'avis du Conseil d'Etat, confusion entre le titre et l'exercice de la profession ainsi qu'entre conditions d'exercice et discipline.

Tout d'abord, la perte de la nationalité luxembourgeoise ou de ressortissant d'un autre Etat membre de l'Union européenne ne peut être sanctionnée disciplinairement. Ensuite, si la question de nationalité est effectivement d'après l'article 6 une question de fond pour le port du titre, la perte d'une des nationalités visées à l'article 6, a) pourra tout au plus être énumérée à l'article 10 sous les cas qui emportent la perte du titre.

L'ajout de la référence à l'article 6, paragraphe 1er et les explications données aux commentaires de l'amendement font encore penser que les auteurs voudraient transférer une partie des compétences du ministre ayant les autorisations d'établissement dans ses attributions au ministre ayant l'Administration du cadastre et de la topographie dans ses attributions. Il risque donc d'y avoir confusion des genres, alors que le retrait d'une autorisation d'établissement n'est pas nécessairement une question disciplinaire et si la cause du retrait devait donner ouverture à une action disciplinaire, rien n'empêcherait le ministre compétent d'agir de la sorte. Si telle était l'intention des auteurs, le Conseil d'Etat devrait émettre ses plus strictes réserves.

S'il y a, en vertu du projet de loi, un automatisme apparent entre le port du titre de géomètre officiel et l'exercice de la fonction, le Conseil d'Etat propose de nouveau de faire figurer la perte du titre dans le cas du retrait de l'autorisation d'établissement sous les cas prévus à l'article 10. Cet article pourrait alors être rédigé de la façon suivante:

„Art. 10. Le titre de géomètre officiel se perd au moment:

a) du dépassement de la limite d'âge de 72 ans;

b) de la renonciation;

c) de l'interdiction d'exercer la profession conformément à l'article 14, point 2 de la présente loi;

d) de la perte de la nationalité luxembourgeoise ou de ressortissant d'un autre Etat membre de l'Union européenne;

e) du retrait de l'autorisation d'établissement prévue à l'article 3 de la présente loi.

La perte de titre emporte la radiation d'office du tableau des géomètres officiels.“

En ce qui concerne le respect des conditions prescrites par la loi modifiée du 28 décembre 1988, la surveillance reste dans le domaine exclusif du ministre compétent qui pourra agir conformément à l'article 2, alinéa 3.

Points 7, 8 et 9

Sans observation.

Point 10

Sous le point 1°, le mot „ou“ ainsi que le point d'interrogation „(?)“ sont à remplacer par une virgule entre les mots „d'ingénieur“ et „de géomètre“.

Les points 2° et 3° ne demandent pas d'observation.

Points 11, 12 et 13

Sans observation.

Point 14

Le Conseil d'Etat comprend le souci de la commission parlementaire, mais il se pose la question si l'entrée en vigueur ne devrait pas alors être retardée d'au moins un ou deux mois supplémentaires.

B. Amendements au projet de loi portant réorganisation de l'Administration du cadastre et de la topographie

Points 15 et 16

Pas d'observation, sauf qu'il faudra prendre soin de décaler la numérotation des points g), h) et i) d'une unité suite à l'insertion d'un nouveau point g).

Points 17, 18, 19, 20 et 21

Sans observation.

Point 22

Il est renvoyé à l'observation sub point 14.

*

Article 7

Le Conseil d'Etat aimerait revenir sur cet article important et formaliste qui pourrait entraîner des situations inextricables pour les administrations. Il s'agit notamment des cas judiciaires de prescription acquisitive de propriété immobilière. Les prétentions des demandeurs qui voudraient voir faire déclarer leur propriété sur une parcelle de terrain par le biais de la prescription acquisitive ne peuvent le plus souvent pas produire un extrait de la matrice cadastrale et du plan cadastral relatifs à la parcelle revendiquée, alors qu'ils n'existent pas. En effet, celle-ci ne s'étend que rarement sur un numéro cadastral entier, mais le plus souvent seulement sur une partie d'un ou de plusieurs numéros. Il s'agit donc dans un premier temps de faire établir en justice l'étendue de la parcelle revendiquée, qui devra évidemment par la suite faire l'objet d'un mesurage. Un premier jugement ne pourra par conséquent que fixer l'étendue ou les limites non répertoriées de la parcelle et ordonner le mesurage et la transcription. Un tel jugement devra néanmoins être enregistré dans le délai légal de 20 jours.

Or, le paragraphe 4 de l'article 7 oblige l'administration de l'enregistrement et des domaines à refuser la formalité aux actes non appuyés des documents visés auparavant, à moins qu'il ne soit constaté dans l'acte qu'en raison de l'urgence, expressément spécifiée, les documents n'ont pu être réunis.

A moins de considérer de tels cas comme constituant une urgence, ce qui n'est pas nécessairement le cas, et de spécifier celle-ci *expressément* dans la décision judiciaire, l'administration devra refuser l'enregistrement du jugement, ce qui n'est que très difficilement imaginable. Comme le texte prévoit déjà l'exception *expressément* spécifiée de l'urgence, il faudrait prévoir également cet autre cas où un bornage préalable était impossible en raison des prétentions contraires des parties en cause et de l'absence de tout titre. La deuxième phrase du paragraphe 4 de cet article pourrait se lire de la façon suivante:

„Dans ce cas spécial ainsi que dans celui de l'inexistence de toute inscription cadastrale ou du plan cadastral concernant la parcelle en cause, le bornage prévu au paragraphe 2 de même que la levée se feront postérieurement, mais ...“

Ainsi délibéré en séance plénière, le 4 juin 2002.

Le Secrétaire général,
Marc BESCH

Le Président,
Marcel SAUBER