

N° 4464⁶

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 1998-1999

PROJET DE LOI

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

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS

**sur le projet de loi et le projet de règlement grand-ducal portant
fixation du tarif des taxes à percevoir au profit de l'Etat pour
les travaux de mensuration et de bornage exécutés par
l'Administration du Cadastre et de la Topographie**

(28.4.1999)

Le projet de loi sous rubrique, soumis pour avis à la Chambre des Métiers poursuit quatre objectifs faisant l'objet de quatre parties distinctes, à savoir:

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

Le projet de règlement grand-ducal émarginé a pour objet de refixer le tarif des taxes dues pour les travaux de mensuration et/ou de bornage effectués par l'administration du cadastre et de la topographie.

*

1. ANALYSE DU PROJET DE LOI

PARTIE I

Création et organisation de la profession de géomètre officiel

L'objectif principal du projet de loi sous avis est sans doute la libéralisation de l'exercice de la profession de géomètre dans notre pays, à l'instar de ce qui existe depuis bien des années dans d'autres pays européens.

En effet, tous les mesurages à caractère officiel destinés à être annexés aux actes authentiques notariés, judiciaires ou administratifs relèvent jusqu'à présent de la compétence exclusive des géomètres diplômés et agréés par l'Etat, qui travaillent majoritairement auprès de l'administration du cadastre et de la topographie en qualité de fonctionnaire de l'Etat.

D'après l'exposé des motifs, la création de la profession libérale de géomètre officiel se justifie afin de décharger progressivement les fonctionnaires de l'administration du cadastre et de la topographie des travaux de mesurage à effectuer sur demande des particuliers et des entreprises privées dont le nombre va croissant en raison d'une augmentation rapide des projets de construction et d'une accélération des mutations immobilières, cette libéralisation de la profession de géomètre permettra à l'administration en question de remplir ses autres missions dont le traitement prioritaire des demandes de mesurage provenant des services de l'Etat.

Ce projet, en redéfinissant le rôle de l'Etat et en joignant aux efforts de l'Etat ceux du secteur privé réduira, comme le souligne le commentaire des articles ad article 7, les retards inacceptables qui se sont accumulés dans ce domaine depuis des années.

Les conditions d'accès à la profession du futur géomètre officiel pouvant travailler à son propre compte sont réglementées très strictement selon des critères de qualification professionnelle particulièrement exigeants. Par ailleurs ces géomètres officiels indépendants seront soumis à la surveillance du Directeur du cadastre, ceci en vue de garantir l'homogénéité de la documentation cadastrale du pays et la certitude juridique des mesurages officiels.

La Chambre des Métiers peut marquer son accord avec cette innovation qui certainement permettra au service public de procéder à l'avenir aux mesurages de la propriété foncière ainsi qu'aux initiatives immobilières dans des délais acceptables.

En ce qui concerne les articles relatifs à cette première partie du projet de loi (10-20) la Chambre des Métiers est amenée à se prononcer contre l'*alinéa 2 de l'article 5* qui prévoit l'introduction par règlement grand-ducal, d'un „*numerus clausus*“ relatif aux personnes autorisées à exercer la fonction de géomètre officiel afin d'éviter, d'après le commentaire des articles, une pléthore de candidats à la nouvelle fonction. En effet, la Chambre des Métiers se pose de sérieuses questions sur le bien-fondé d'une telle mesure restrictive et ceci pour deux raisons:

1. une telle politique va à l'encontre du principe de libre établissement;
2. elle risque de nous mener dans une aventure politico-juridique eu égard aux principes de libre circulation des personnes et des services au sein de l'Union Européenne.

PARTIE II

Création d'un ordre luxembourgeois des géomètres

Cette partie du projet sous examen (articles 21 à 62) prévoit les dispositions relatives aux conditions d'accès à la profession de géomètre, aux fonctions, aux droits et aux obligations des géomètres ainsi qu'à la création de l'ordre luxembourgeois des géomètres. Ce dernier est composé des trois organes suivants: le conseil de l'ordre, l'assemblée générale et le conseil disciplinaire et administratif. Les articles 29 à 62 traitent du fonctionnement, de la composition et des attributions des organes prémentionnés.

Selon les auteurs du projet de loi le but essentiel du conseil disciplinaire et administratif est „de défendre la déontologie de la profession dans les cas de manquement aux devoirs du géomètre“. Par conséquent l'ordre pourra prendre des mesures disciplinaires contre un membre se trouvant en infraction.

Par ailleurs, à l'instar d'autres professions libérales réglementées, l'exercice de l'activité de géomètre à titre indépendant, soit à titre individuel, soit par l'intermédiaire d'une personne morale, sera soumis à un agrément gouvernemental à délivrer par le Ministre des Classes Moyennes et du Tourisme en application des dispositions prévues par la loi d'établissement du 28 décembre 1988. La Chambre des Métiers est d'avis que pour des raisons de transparence la loi prédite devrait être amendée en conséquence.

D'une façon générale la Chambre des Métiers approuve les objectifs poursuivis par le chapitre du projet de loi.

En ce qui concerne le texte, elle est amenée à faire les observations suivantes:

Article 22:

Le dernier alinéa de cet article introduit l'obligation pour le géomètre exerçant sa fonction en tant qu'indépendant ou pour l'employeur du géomètre salarié de couvrir leur responsabilité civile par une assurance.

En ce qui concerne le texte, la Chambre des Métiers tient à souligner qu'il ne fait pas la distinction entre responsabilité contractuelle et responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle et qu'il reste muet au sujet du délai de prescription des actions en responsabilité civile. Afin d'éviter des insécurités juridiques il se recommande de compléter le texte en vue de tenir compte des observations prémentionnées.

Article 53:

Cet article accorde au conseil disciplinaire et administratif le droit d'ordonner des enquêtes à faire entre autres par les agents de la police judiciaire. Or, il appartient en principe au ministère public de

charger les agents de la police judiciaire de faire des enquêtes. L'alinéa premier de cet article est donc à modifier en conséquence.

PARTIE III

Modification de la loi modifiée du 21 juin 1973 portant organisation du cadastre et de la topographie

La troisième partie du projet de loi (articles 63 à 69) a pour objet d'adapter la loi organique du cadastre qui date de 1973 aux nouveaux objectifs poursuivis par les parties I et II dont la mise en œuvre nécessite une redéfinition des attributions de l'administration du cadastre et de la topographie. Par ailleurs, la mise en place d'un système de gestion informatique intégré des mutations immobilières entre le Notariat, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines et l'Administration du Cadastre et de la Topographie rend nécessaire une réorganisation interne avec l'ajout d'un troisième département comprenant les services centraux et le service informatique. Le texte sous avis en tient compte.

Dans l'exposé des motifs concernant la partie III les auteurs du projet soulignent en outre que dorénavant toute personne privée aura le choix de s'adresser, soit aux géomètres officiels, soit aux géomètres de l'administration pour effectuer des travaux de mensuration et/ou de bornage. Afin d'éviter une concurrence déloyale de l'administration par rapport aux futurs géomètres officiels indépendants, les auteurs du projet estiment qu'une adaptation des tarifs appliqués jusqu'à présent par l'administration s'avère indispensable. A cet effet, le volet III du projet de loi sous avis définit pour les tarifs à percevoir des limites inférieures et supérieures qui peuvent être adaptées tous les trois ans par règlement grand-ducal à l'évolution de l'indice des prix à la consommation. La Chambre des Métiers salue cette initiative du Gouvernement.

Pour le reste elle n'a pas d'objections particulières à formuler en ce qui concerne le texte de ce troisième volet du projet de loi.

PARTIE IV

Modification de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété

Dans l'exposé des motifs, les auteurs du projet soulignent que le délai d'identification des immeubles en copropriété fixé à 10 ans par la loi du 19 mars 1988 sur la publication foncière en matière de copropriété ne peut pas être respecté. Le volet IV du projet de loi (article 70) prévoit donc de proroger jusqu'au 31 mars 2004 le délai de 10 ans prévu par la loi du 19 mars 1988. La Chambre des Métiers ne peut qu'approuver cette modification.

*

2. PROJET DE REGLEMENT GRAND-DUCAL portant fixation du tarif des taxes à percevoir au profit de l'Etat pour les travaux de mesurage et de louage exécutés par l'administration du cadastre et de la topographie

Le projet de règlement grand-ducal sous avis a pour objet de refixer les tarifs à percevoir pour les travaux de mensuration et/ou de louage effectués par les géomètres fonctionnaires de l'administration du cadastre et de la topographie sur la demande de personnes privées et ce conformément aux dispositions prévues à l'article 8 de la loi organique du cadastre telle que celle-ci sera modifiée par le volet III du projet de loi sous examen. D'après l'exposé des motifs la fixation des tarifs au niveau des tarifs minima prévus par l'article 8 de la loi prédite est justifiée par les mêmes arguments que ceux avancés par les auteurs du projet ad volet III du projet de loi dans l'exposé des motifs respectivement le commentaire des articles à savoir: proposer des niveaux de tarification comparables à ceux appliqués par les ingénieurs-conseils indépendants – éviter une concurrence déloyale de l'administration par rapport aux futurs géomètres officiels indépendants. La Chambre des Métiers marque pleinement son accord avec les dispositions prévues par le projet de règlement grand-ducal sous avis.

Sous réserve des quelques observations formulées dans le cadre du présent avis, la Chambre des Métiers peut approuver les projets de loi et de règlement grand-ducal sous rubrique.

Luxembourg, le 28 avril 1999.

Pour la Chambre des Métiers,

Le Directeur,
Paul ENSCH

Le Président,
Paul RECKINGER