

N° 4922²**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2001-2002

PROJET DE LOI

relative à la Publicité foncière et portant modification

- de la loi du 26 juin 1953 concernant la désignation des personnes et des biens dans les actes à transcrire ou à inscrire au bureau des hypothèques;
- de la loi du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales;
- de la loi du 9 août 1980 relative à l'inscription des testaments

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES EMPLOYES PRIVES

(26.3.2002)

Par lettre du 25 février 2002, Monsieur Luc Frieden, Ministre du Trésor et du Budget, a soumis le projet de loi sous rubrique à l'avis de la Chambre des Employés Privés.

*

1. OBJET DU PROJET DE LOI

1. Le présent projet de loi a pour objet d'introduire l'utilisation du numéro d'identité, lequel a été créé par la loi du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales, en matière de publicité foncière.

Le numéro d'identité est constitué d'un nombre à onze chiffres, comprenant:

- pour les personnes physiques:
 - l'année de naissance exprimée en quatre chiffres;
 - le mois de naissance exprimé par deux chiffres;
 - le jour de naissance exprimé par deux chiffres;
 - un numéro d'ordre à deux chiffres;
 - un indicateur autovérificateur à une position numérique.
- pour les personnes morales:
 - l'année de la constitution/l'année de l'apparition sur le rôle d'une administration publique pour les personnes morales étrangères;
 - la forme juridique codifiée exprimée par deux chiffres;
 - un numéro d'ordre à quatre chiffres distinguant les personnes morales constituées la même année;
 - un indicatif autovérificateur à une position numérique.

L'introduction du numéro d'identité en matière de publicité foncière impliquera quelques modifications ponctuelles de dispositions légales existantes, dont notamment la loi du 26 juin 1953 concernant la désignation des personnes et des biens dans les actes à transcrire ou à inscrire au bureau des hypothèques, la loi du 30 mars 1979 organisant l'identification numérique des personnes physiques et morales, et la loi du 9 août 1980 relative à l'inscription des testaments.

*

2. BUT POURSUIVI PAR LE PROJET DE LOI

2. Le projet de loi sous avis intervient comme précurseur du projet informatique de l'Etat intitulé „Publicité foncière“.

Le but du projet „Publicité foncière“ est de créer un système informatisé permettant de garantir une certaine transparence du processus de mutation immobilière, tout en manipulant des données sûres, et de garantir l'obtention rapide d'informations fiables.

*

3. COMMENT FONCTIONNERA LE SYSTEME PROJETE?

3. Directement concernés par le système envisagé seront les notaires, l'administration de l'enregistrement et des domaines (AED), ainsi que l'administration du cadastre et de la topographie (ACT).

3.1. Le rôle des acteurs du futur système informatique

4. Toute mutation immobilière touche directement ces trois intervenants.

Le notaire, en tant que créateur d'actes (actes de vente de biens immobiliers, établissement de testaments, actes de constitution de sociétés, échange de terrains, etc.) a recours aux renseignements fournis par l'AED et l'ACT.

Une fois l'acte notarié établi, celui-ci est le cas échéant transcrit ou inscrit aux hypothèques (AED), un extrait de mutation est éventuellement adressé au cadastre (ACT), etc.

3.1.1. Le notaire

5. Dans le futur système, le notaire interviendra principalement en tant que créateur d'actes, et comme utilisateur du système.

Bon nombre des opérations quotidiennes du notaire ont trait à la mutation immobilière, et sont sujettes à transcription ou à inscription auprès de l'AED.

Avant d'établir ses actes, le notaire doit obligatoirement, sous peine d'engager sa responsabilité professionnelle, vérifier la véracité et l'exactitude des différentes données aussi bien techniques que pratiques recueillies de ses mandants.

A cette fin, il s'adresse nécessairement à l'AED et/ou à l'ACT.

6. L'article 5 du projet de loi sous avis autorise le notaire à utiliser le numéro d'identité dans le cadre du traitement informatique des biens immobiliers situés sur le territoire national.

7. L'article 3 du projet de loi prévoit de modifier la loi du 30 mars 1979 afin d'autoriser le notaire, aux mêmes termes que les services publics, à se faire communiquer le numéro d'identité d'une personne physique ou morale.

Le notaire aura donc désormais le droit d'accéder aux numéros d'identité contenus dans le répertoire général du Centre informatique de l'Etat.

8. Aux termes de l'article 1 du projet de loi, dans tous les actes donnant lieu à transcription ou à inscription au bureau des hypothèques, l'identification nominative des personnes physiques ou morales doit comporter le numéro d'identité tel que défini par la loi précitée du 30 mars 1979.

Le notaire doit partant, lors de la rédaction de ses actes, identifier les personnes physiques ou morales moyennant leur numéro d'identité, cela en sus des autres éléments d'identification habituels.

3.1.2. L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines

9. Les attributions de l'AED sont les suivantes: percevoir un impôt, vérifier les actes ou extraits de mutation destinés au cadastre, transcription et inscription des actes, conserver les hypothèques, donner des renseignements, et assurer la publicité foncière.

Le projet de loi, en son article 5, autorise l'AED à utiliser le numéro d'identité dans le traitement informatique des biens immobiliers situés sur le territoire national.

Mais l'AED se voit aussi assigner la mission technique de procéder à la conversion des données et d'adapter les fichiers existants au numéro d'identité, le tout sous les ordres et la surveillance des conservateurs des hypothèques (article 4 du projet de loi).

3.1.3. L'Administration du Cadastre et de la Topographie

10. L'ACT est chargée de la documentation de la mutation dans les registres et plans, ainsi que de la tenue à jour du fichier immobilier.

Elle procède à l'établissement d'extraits du cadastre, et elle fournit les renseignements qui lui sont demandés.

Aux mêmes termes que l'AED, elle se voit autorisée à utiliser le numéro d'identité dans le traitement informatique des biens immobiliers situés sur le territoire national.

3.2. L'autorité responsable en cas d'attribution erronée du numéro d'identité dans le cadre des opérations de conversion

11. En vertu de l'article 8 du projet de loi, l'autorité responsable en cas de dommages éventuellement causés par une attribution erronée du numéro d'identité à une personne morale ou physique est l'Etat. Cette responsabilité est basée sur la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques.

*

4. OBSERVATIONS

Notre Chambre professionnelle approuve le projet de loi dans son ensemble, alors qu'il tend à participer au progrès informatique, et à aligner les administrations concernées aux méthodes de travail et de communication professionnelle communément employées. Il favorise en outre la liberté des transactions immobilières, en promouvant la transparence du marché immobilier, et garantit un échange rapide des informations.

La CEP•L déplore seulement le manque de transparence dans la rédaction du projet.

Luxembourg, le 26 mars 2002

Pour la Chambre des Employés Privés,

Le Directeur,
Théo WILTGEN

Le Président,
Jos KRATOCHWIL

