

N° 7473⁷

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2019-2020

PROJET DE LOI

relatif au patrimoine culturel

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

La Chambre des Notaires a pris connaissance du projet de loi sous rubrique et des différents avis y relatifs et souhaite rendre attentif le législateur sur certains points.

A titre liminaire la Chambre des Notaires tient à souligner qu'il s'agit de mesures qui tendent à retarder et alourdir le droit des contribuables à devenir propriétaire, respectivement à limiter les droits des propriétaires actuels. L'accroissement des obligations imposées aux notaires alourdit considérablement les formalités nécessaires à la rédaction et à la finalisation des actes au détriment des vendeurs et acquéreurs qui souffrent de conséquences financières importantes tenant notamment au retard dans le remboursement des prêts et à l'incertitude des taux d'emprunt accordés par les banques.

La réflexion de la Chambre portera uniquement sur les obligations intéressant les notaires, plus particulièrement sur les dispositions concernant le droit de préemption.

La Chambre des Notaires a constaté que ce droit de préemption a été copié, pour l'essentiel de ses dispositions, sur le droit de préemption institué par la loi dite Pacte logement du 22 octobre 2008 modifiée par la loi Omnibus du 3 mars 2017. Or ce droit de préemption soulève de nombreuses difficultés juridiques et pratiques notamment dues à ses formulations imprécises sources d'incertitudes et de contentieux. D'ailleurs un projet modifiant le droit de préemption est en cours d'élaboration afin de pallier à ces difficultés. La Chambre des Notaires suggère donc d'attendre ces modifications avant d'adopter un texte inadapté.

Ainsi, en se limitant aux dispositions concernant directement les notaires, le projet sous rubrique appelle les observations suivantes :

• Quant au droit de préemption (article 31 du projet de loi)

o L'article 31 (1) crée un droit de préemption au profit de l'État sur les immeubles classés comme patrimoine culturel national ou en voie de classement en vue d'assurer la conservation du patrimoine architectural.

La Chambre des Notaires doit attirer l'attention du législateur quant à l'imprécision de ces termes :

– Immeuble : des précisions s'imposent quant à cette notion.

Immeuble, au sens juridique du terme, veut dire non seulement un bâtiment mais aussi un terrain/ une parcelle. S'agit-il ici d'immeubles « bâtis » ou d'immeubles « non bâtis » ?

Les ventes portant sur des lots de copropriété dans des résidences sont-elles concernées ?

Qu'en est-il des ventes d'immeubles incluant plusieurs parcelles ? L'État se portera-t-il alors acquéreur pour l'ensemble des parcelles objets de la vente ? même si ces dernières ne sont pas contiguës ?

– Immeuble classé comme patrimoine culturel national ou en voie de classement : l'information quant au classement d'un immeuble ou la procédure de classement en cours doit être disponible de manière claire et rapide.

La Chambre des Notaires suggère la mise en place d'un système similaire à celui mis en place par le ministère de l'aménagement à l'occasion de l'adoption de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire. Sur le site Géoportail une rubrique a été mise en place afin d'obtenir directement

l'information quant à l'inclusion d'une parcelle cadastrale dans le champ d'application du droit de préemption.

A défaut, l'obtention de cette information ne fera qu'accroître les délais au détriment des parties à l'acte.

o (2) La Chambre des Notaires s'interroge quant à l'articulation de ce droit de préemption étatique avec les autres droits de préemptions légaux au profit des communes, syndicats de communes, fonds du logement, locataire,...

Une hiérarchie des droits de préemption devrait être légalement définie.

o (3) La Chambre a constaté que certaines opérations incluses dans le champ d'application du droit de préemption emportent des difficultés considérables. Il s'agit :

– des ventes publiques

La Chambre des Notaires tient à soulever les difficultés conséquentes de l'inclusion des ventes publiques dans le champ d'application du droit de préemption.

Elle constate qu'aucune procédure particulière n'est prévue par le projet de loi, laissant un important vide juridique source de contentieux entre les différentes personnes intéressées et de mise en cause potentielle de la responsabilité du notaire.

La Chambre des Notaires s'interroge alors sur la mise en oeuvre en pratique de ce droit de préemption alors qu'il n'existe pas de base légale déterminant la procédure applicable.

Le notaire devra informer l'État de la vente publique à intervenir, information dont la pertinence est sujette à interrogation eu égard à l'inconnue essentielle dans cette information qui est le prix de la vente à intervenir. Au moment de l'information, le notaire ne peut porter à la connaissance de l'État que la mise à prix et non le prix définitif.

La Chambre des Notaires a constaté que le projet de loi a prévu à l'article 65 une procédure de notification avant les ventes publiques, cette procédure ne s'appliquant qu'au patrimoine mobilier (chapitre 4 du projet : patrimoine mobilier).

La Chambre ne peut accepter qu'une procédure similaire soit adaptée aux ventes publiques immobilières, car elle soulève une grande insécurité juridique.

Dans cette procédure, l'État dispose d'un délai de 15 jours à compter de la vente publique mobilière pour subroger l'acheteur. Cette procédure, si elle devait être appliquée aux ventes publiques immobilières, est fortement préjudiciable tant au vendeur qu'à l'acquéreur.

D'une part les notaires sont obligés de déposer à l'administration de l'Enregistrement et des Domaines leurs actes dans un délai de 10 respectivement 15 jours, sinon ils sont obligés de payer le double droit, comme amende. Il faudrait donc prévoir une modification des conditions d'enregistrement des actes.

D'autre part, les intérêts et mensualités du prêt du vendeur continuent à courir pendant ce délai, ce dernier subissant alors un préjudice financier important. La même remarque vaut pour les dettes envers les créanciers autres que bancaires.

L'acquéreur initial, subrogé dans ses droits, subi également un préjudice notamment financier, ce dernier ayant contracté un emprunt dont les fonds ont été débloqués en vue du paiement de son acquisition, en principe dans les 8 jours de l'adjudication, l'obligeant ainsi au remboursement du capital et des intérêts.

Si cet emprunt est garanti par une hypothèque, la garantie de ce créancier est inscrite sur le bien. Qu'advierait-il alors des droits de créanciers si l'État devait a posteriori subroger l'acquéreur de bonne foi ?

Toutes ces opérations engendrent des coûts importants pour les vendeurs et acquéreurs qu'ils ne pourront pas récupérer.

Mais plus encore, il est important de souligner que l'État ne s'acquitte pas du prix directement lors de la substitution mais après des délais administratifs longs et contraignants mettant ainsi le vendeur dans une situation financière précaire, notamment lorsqu'il s'agit d'une vente forcée.

La Chambre des Notaires tient également à relever que cette préemption en matière de vente aux enchères publiques est incompatible avec les dispositions relatives à la saisie immobilière et les délais qu'elles comportent.

La Chambre des Notaires demande donc l'exclusion du champ d'application du droit de préemption aux ventes publiques.

Si toutefois le législateur devait perdurer dans son intention, elle suggère alors de prévoir une procédure destinée à permettre, après information par le notaire, à un représentant de l'État d'assister à la vente publique et de se porter acquéreur au moment de cette vente.

Il ne faudrait pas perdre de vue que cette disposition aura des impacts sur d'autres législations et procédures qu'il conviendrait alors de modifier sous peine de nullité.

– les échanges

La Chambre de Notaires s'interroge sur la contrepartie qui serait offerte par l'État au co-échangiste. La Chambre est d'avis qu'il s'agit-là d'un oubli du législateur et que cette opération doit être exclue.

En ce qui concerne les cessions de droits indivis et opérations de partage, si elles sont exclues du champ d'application du droit de préemption, la Chambre des Notaires est d'avis qu'une précision devrait être apportée au texte en ce sens que seules les cessions de droits indivis préexistants devraient être exclues et cela afin d'éviter des opérations abusives visant à contourner le droit de préemption.

o (7) Le notaire notifie par envoi recommandé au pouvoir préemptant, une copie du projet d'acte d'aliénation, à moins que l'État n'ait renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

Cette condition est de nature à retarder plus grandement les transactions car :

- afin de pouvoir envoyer le projet d'acte, le notaire doit au préalable avoir connaissance de l'existence d'un tel droit de préemption sur l'immeuble d'où l'importance de trouver cette information sur le site Geoportail comme la Chambre des Notaires l'a précédemment suggéré ;
- le notaire doit ensuite avoir déjà effectué les formalités nécessaires à la préparation de l'acte afin de pouvoir transmettre un projet d'acte complet avec les pièces jointes demandées. La Chambre des Notaires regrette que la possibilité de l'envoi d'une copie du compromis de vente ne soit pas prévue alors que cette possibilité figure dans la loi dite pacte logement.

Enfin il est prévu une dispense de notification si l'État a renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

Là, encore il s'agit d'une copie de la loi pacte logement qui soulève de nombreuses discussions et insécurités juridiques. La Chambre des Notaires s'interroge quant au formalisme à observer pour obtenir cette renonciation ? Sur la base de quel document l'État est-il amené à prendre cette décision ?

o (8) et (9) La Chambre des Notaires est d'avis que les modalités d'informations du notaire doivent être précisées, notamment si une information par voie digitale peut être admise.

En outre, la Chambre considère que ces délais sont trop longs et de nature à retarder les transactions immobilières au détriment des parties.

o (10) Si le délai pour régulariser l'acte est de 3 mois à compter de l'exercice du droit de préemption, un délai légal de paiement du prix devrait être prévu dans le texte de la loi afin de ne pas pénaliser les vendeurs. Bien souvent en pratique, les délais administratifs imposés conduisent à un paiement du vendeur près de 6 mois après la régularisation de l'acte de vente.

6 mois auxquels s'ajoutent les délais de la procédure qui ont été nécessaires pour aboutir à la signature de l'acte de vente, ce qui conduit le vendeur à ne percevoir son prix que dans un délai d'environ un an après la vente de son bien à l'acquéreur initial.

**• Quant à la mention à indiquer dans les actes de vente
(article 27 (5) du projet de loi)**

La Chambre a constaté qu'une nouvelle obligation incombe aux notaires, inspirée d'autre législation comme la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Les notaires ont l'obligation d'indiquer, à peine de nullité de l'acte et d'autres sanctions, l'inclusion de l'immeuble dans un secteur protégé d'intérêt national et les servitudes qui en découlent.

Afin de permettre aux notaires d'obtenir cette information de manière fiable et dans un délai bref la Chambre des Notaires suggère de prévoir un système analogue à celui mis en place par le Ministère

de l'aménagement qui permet de délivrer au notaire directement en ligne une attestation indiquant si l'immeuble en question est concerné par cette disposition via la plate-forme nationale officielle des données et informations géographiques « Géoportail ».

A défaut, la Chambre des Notaires ne voit pas comment les notaires seraient en mesure d'obtenir les informations nécessaires et doit s'opposer à mettre cette obligation à la charge des notaires.

• Quant aux obligations et devoirs de diligence lors de la cession d'un bien culturel (articles 65 et suivants du projet de loi)

La Chambre des Notaires constate que cet article est inséré dans le chapitre 4 du projet de loi relatif au patrimoine mobilier.

Lors d'une vente publique d'un bien culturel mobilier des obligations nouvelles incombent aux notaires mais également aux huissiers.

La Chambre regrette que la définition de ces biens culturels ne figure pas dans le texte du projet de loi mais dans un règlement grand-ducal. La Chambre suggère donc de donner plus de précisions et de définir les biens concernés par ces dispositions dans le texte même de la loi compte tenu des conséquences que cette définition emporte.

Un droit de préemption est prévu au profit de l'État qui peut subroger l'acquéreur dans un délai de 15 jours à compter de la vente.

La Chambre des Notaires est d'avis que le droit de préemption de l'État doit s'exercer au jour de la vente publique et non a posteriori. Ce délai laisse planer une grande incertitude quant à la propriété des biens en question.

Si le législateur devait persister dans son intention et maintenir ce délai de subrogation, des précisions dans le texte de la loi s'imposent.

La Chambre des Notaires a relevé que les modalités d'exercice du droit de préemption ne sont pas légalement définies et qu'une grande incertitude plane quant aux modes de transmission de l'information au notaire et quant à l'organe compétent pour prendre cette décision de préemption. Cette imprécision a déjà soulevé de nombreuses difficultés, dans le cadre de l'application de la loi modifiée dite Pacte logement.

Ainsi qu'elle l'a déjà indiqué précédemment, les notaires sont obligés de déposer à l'administration de l'Enregistrement et des Domaines leurs actes dans un délai de 10 respectivement 15 jours sinon ils sont obligés de payer le double droit, comme amende.

Les articles 66 et 67 exigent des vérifications préalables à la vente publique à opérer par le notaire. Là encore la Chambre des Notaires ne peut que regretter que les biens culturels en question ne soient pas définis, cette imprécision ne lui permettant pas de donner son avis quant aux obligations qui seraient alors à respecter.

Cette définition revêt également, à ses yeux, une importance primordiale pour les huissiers.