

N° 7734⁶**CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI

portant introduction de l'obligation d'effectuer par voie électronique le dépôt de documents soumis à la formalité de l'enregistrement et de la transcription auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et portant modification

- 1° de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement ;**
- 2° de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ;**
- 3° de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal relatif au dépôt par voie électronique des documents soumis à la formalité de l'enregistrement et de la transcription auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA et modifiant le règlement grand-ducal modifié du 26 novembre 1971 portant simplification de la formalité de l'enregistrement des actes civils publics et des actes ou écrits fait sous signature privée

(28.4.2021)

La Chambre des Notaires, au vu des avis du Conseil d'Etat du 2 avril 2021 portant respectivement sur le projet de loi et le projet de règlement susmentionnés et compte tenu des amendements de la Commission des Finances et du Budget publiés en date du 20 avril 2021, tient à adapter et compléter ses observations du 28 janvier 2021 comme suit :

1) Nécessité d'associer tous les acteurs concernés aux discussions techniques requises

La Chambre des Notaires salue les propositions du Conseil d'Etat par rapport aux articles 3, 12 et 17 du projet de loi.

Ces initiatives visent notamment à rationaliser les discussions techniques requises pour la mise en place du projet.

La Chambre des Notaires partage par ailleurs en principe l'analyse du Conseil d'Etat pour ce qui est du rôle limité du comité de concertation au sens de l'article 2 du projet de règlement grand-ducal :

« Le Conseil d'Etat s'interroge (...) sur le rôle limité que réserve le projet de règlement à ce comité de concertation en rapport avec la définition de prescriptions techniques relatives au procédé de transmission par voie électronique. Dès lors que les problèmes pratiques relatifs aux prescriptions techniques devront nécessairement trouver des solutions entre les acteurs et utilisateurs du système, il eût paru plus logique de permettre à ce comité d'intervenir en amont auprès du ministre ayant les Finances dans ses attributions afin de lui soumettre des propositions sur ces sujets ».

La Chambre des Notaires estime qu'elle devrait être associée pleinement à tous les travaux techniques en cause : en effet, elle aussi doit faire face aux défis techniques qu'engendre la mise en place du dépôt électronique.

De plus, l'association de la Chambre des Notaires aux travaux techniques sera également de mise une fois le système opérationnel : c'est en vue des futurs développements informatiques qui nécessiteront certainement des échanges réguliers entre tous les acteurs que la pérennité du comité de concertation au sens de l'article 2 du règlement grand-ducal constitue un élément-clef de la réussite de la digitalisation du notariat.

Tout en soutenant donc les propositions de modifications du Conseil d'Etat par rapport aux articles susmentionnés, la Chambre des Notaires souhaite que ces dispositions – *dans la version suggérée par le Conseil d'Etat* – **soient complétées** comme suit :

- Article 3 du projet de loi : « *Sous peine du refus du dépôt, les documents doivent être présentés, auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, ci-après administration, par voie électronique suivant un procédé mis en place par celle-ci conformément aux prescriptions techniques établies par règlement grand-ducal **sur avis du comité de concertation au sens de l'article 2 du projet de règlement grand-ducal d'application.*** »
- Article 12 du projet de loi : « *Par dérogation à l'article 57 de la loi modifiée du 22 frimaire an VII organique de l'enregistrement, la quittance de l'enregistrement aura la forme d'un ajout sous format électronique qui sera transmis, après enregistrement, respectivement après enregistrement et transcription de l'acte, ensemble avec les documents déposés sous format électronique, à l'officier instrumentant.*
Les caractéristiques et paramètres techniques de cet ajout sous format électronique sont déterminés par le procédé de transmission prévu à l'article 3. »
- Article 17 du projet de loi : « *Conformément à ses observations à l'égard de l'article 3 du projet sous avis, il conviendrait de modifier la disposition sous avis en supprimant la phrase « [l]e format et la structure des fichiers afférents à cet extrait sont arrêtés et le cas échéant adaptés par l'Administration du cadastre » et en renvoyant au procédé de transmission prévu à l'article 3 du projet sous avis ».*
- Article 1^{er} paragraphe 1^{er} du projet de règlement grand-ducal : « *Les métadonnées visées à l'article 2, point 1^o, de la loi du ... portant introduction de l'obligation d'effectuer par voie électronique le dépôt de documents soumis à la formalité de l'enregistrement et de la transcription auprès de l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, sont celles énumérées en annexe **et arrêtées par le comité de concertation au sens de l'article 2 du présent règlement.** ».*

2) Article 2 du projet de loi

La Chambre des Notaires ne partage pas l'avis du Conseil d'Etat relatif au libellé de l'article 2 du projet de loi selon lequel le mots « *délégués représentant les officiers instrumentant soumis à l'obligation de dépôt électronique des documents visés par ladite loi du ...* », devraient être remplacés par les mots « *les représentants de la Chambre des Notaires* ».

Aux yeux de la Chambre des Notaires, le libellé initial dudit article tient compte de l'objectif à long terme du projet législatif. Celui-ci consiste à élargir le champ d'application du dépôt électronique à d'autres acteurs, conformément à l'exposé des motifs suivant :

« (...) la dématérialisation visera en une première étape exclusivement les notaires, qui sont à la base de la création de la grande majorité d'actes authentiques. Or, ils ne sont pas les seuls, et les règles actuelles continueront à s'appliquer à l'égard des autres créateurs d'actes authentiques, tels les communes, des établissements publics et l'administration domaniale elle-même. Il est prévu d'intégrer ces différentes catégories dans la procédure dématérialisée, régie par la loi autonome, au fur et à mesure de la praticabilité d'une telle mesure (...) ».

3) Article 4 du projet de loi

La Chambre des Notaires, en tenant compte de l'amendement 1 de la Commission des Finances et du Budget concernant l'article 4 du projet de loi, rappelle qu'à ses yeux, *les commentaires des articles du projet de loi initial* devraient être complétés par la **clarification** suivante :

« Ad article 4

En vertu de l'article 4 projeté, il est admis de manière tout à fait exceptionnelle que certaines annexes peuvent encore être présentées sur support papier. Il s'agit essentiellement des annexes qui dépassent le format A3, comme les plans ou les affiches, qui sont impossibles à numériser.

Cette exception ne s'applique pas aux actes reçus en brevet au sens de l'article 38 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 portant organisation du notariat. Concernant ces actes, le transfert électronique à l'AED des documents en question se fera également moyennant des expéditions-minutes sur lesquelles l'AED appose l'ajout sous format électronique au sens de l'article 11 projeté ».

4) Articles 7 et suivants du projet de loi

La Chambre des Notaires s'aligne sur la critique formulée par le Conseil d'Etat relative au caractère pénal des amendes prévues à l'article 7 du projet de loi.

Il en est de même concernant l'observation du Conseil d'Etat sur la disproportionnalité des amendes envisagées. Quant à cet égard, la Chambre des Notaires salue également l'idée de base retenue à l'amendement 2 de la Commission des Finances et du Budget.

Toutefois, la Chambre des Notaires reste d'avis que les amendes en question devraient être réduites davantage.

Vu les montants en cause, la Chambre des Notaires insiste d'ailleurs pour que seulement des erreurs volontaires et non pas des erreurs causées par d'éventuels problèmes informatiques puissent faire l'objet d'une amende au sens de l'article 7 du projet de loi.

Il semble en effet peu justifié de rendre responsable le notaire instrumentant pour des non-conformités accidentelles et celles qui seraient dues à des problèmes informatiques.

Par conséquent, la Chambre suggère de **modifier** le mécanisme d'amendes *tel que proposé par l'amendement 2* comme suit :

Art. 7. (1) « L'officier instrumentant est responsable de la conformité de l'expédition-minute par rapport à la minute de l'acte, sous peine d'une amende de [montant à revoir] par acte notarié en cas de non-conformité volontaire entre les mentions de la minute de l'acte et les mentions correspondantes de l'expédition-minute.

(2) L'officier instrumentant est responsable de l'indication exacte et complète des métadonnées, telles que définies à l'annexe du règlement grand-ducal d'exécution de la présente loi, ainsi que de l'exactitude des extraits des actes de mutation, sous peine d'une amende de [montant à revoir] par acte notarié présentant des non-conformités volontaires ».

5) Ad article 11 du projet de loi

La Chambre des Notaires, étant donné que tout contentieux en relation avec l'Administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA relève de la compétence des juridictions civiles, souligne qu'il paraît judicieux, par un souci de cohérence, de faire relever des juridictions civiles les recours au sens de l'article 11 du projet de loi.

La Chambre des Notaires soulève en outre l'absence de dispositions régissant la prescription des amendes mentionnées audit article.

Elle rappelle dans ce contexte l'existence de l'article LXI point 1^{er} de la loi modifiée du 22 frimaire an VII sur l'enregistrement, selon lequel les demandes de droit d'enregistrement se prescrivent par deux ans à compter du jour de l'enregistrement.

De l'avis de la Chambre des Notaires, une clarification s'impose dans le projet de loi sous examen et ceci notamment pour des raisons de sécurité juridique.

Cet ajout pourrait compléter l'article 11 du projet de loi par un nouveau paragraphe 2 et devrait également clarifier le caractère personnel des amendes, lequel exclut les ayants droit de l'officier instrumentant de toute responsabilité au sens de l'article 7 du projet de loi :

Article 11 (2): Les amendes au sens de l'article 7 se prescrivent par deux ans à compter de la date de signature de l'acte notarié transmis et ne peuvent être infligées aux ayants droit de l'officier instrumentant, ni à l'officier lui succédant dans l'office notarial.

