

N° 8330²

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

**portant organisation de l'Administration du cadastre
et de la topographie**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(23.2.2024)

Le projet de loi sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet de moderniser le cadre légal relatif à l'organisation de l'Administration du cadastre et de la topographie afin de garantir son bon fonctionnement et de l'adapter à la réalité législative actuelle. Le Projet vise à abroger et remplacer la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie (ci-après la « loi modifiée du 25 juillet 2002 »), et pour une meilleure lisibilité, en raison du nombre important de modifications à apporter, de la remplacer par une loi nouvelle.

Parallèlement à la présente saisine et à la même date, la Chambre de Commerce a également été saisie pour avis du Projet de règlement grand-ducal :

- concernant la consultation et la diffusion de la documentation relative à la mensuration officielle, de la documentation cadastrale, de la documentation topographique, du registre national des localités et des rues et des systèmes de référence de coordonnées nationaux gérés par l'Administration du cadastre et de la topographie ; et
- portant fixation du tarif des redevances à percevoir au profit de l'Etat pour les travaux de bureau et de terrain exécutés par l'Administration du cadastre et de la topographie¹.

Les deux textes (le projet de loi sous avis et le projet de règlement grand-ducal) sont connexes et il est partant important aux yeux de la Chambre de Commerce que les deux projets soient avisés puis adoptés concomitamment afin de coordonner leur entrée en vigueur.

En bref

- La Chambre de Commerce salue la volonté de simplification, d'efficacité et de bon sens du Projet.
- Elle demande néanmoins que l'impact sur le budget de l'Etat, en matière de ressources humaines soit analysé et quantifié.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de sa remarque.

*

CONSIDERATIONS GENERALES

Le Projet de loi sous avis a pour objet de réformer le cadre légal relatif à l'organisation de l'administration du cadastre et de la topographie. La loi modifiée du 25 juillet 2002, que le Projet vient abroger et remplacer, a connu de profondes évolutions depuis son entrée en vigueur rendant nécessaire son remaniement. Une réforme de la loi-cadre de l'administration du cadastre et de la topographie a par ailleurs été fixée comme objectif prioritaire dans le cadre du programme de travail 2022/2024 de l'Administration du cadastre et de la topographie.

¹ Lien vers le projet de règlement grand-ducal sur le site de la Chambre de Commerce

Le Projet prévoit une nouvelle structuration de la loi en dix chapitres comme suit : Attributions, Définitions, Organisation, Tenue à jour du registre foncier, Mensuration officielle, Documentation topographique, Systèmes de référence de coordonnées nationaux, Dispositions modificatives, Disposition abrogatoire et Disposition transitoire.

Les attributions de l'administration, énumérées à l'article 2 du Projet, sont regroupées en huit points. Les prérogatives prévues jusque-là à l'article 13 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 se retrouvent désormais parmi les attributions listées à l'article 2 du Projet.

La notion de « mensuration officielle » est introduite pour déterminer les opérations du géomètre officiel dans le cadre des attributions qui lui ont été réservées par la loi modifiée du 25 juillet 2002. Le chapitre 5 du Projet (articles 9 à 14) est ensuite consacré aux détails et aux modalités concrètes relatives à la mensuration officielle.

Pour des raisons de simplification et d'efficacité, le Projet entend réserver au seul géomètre officiel privé la fixation des nouvelles limites d'une propriété foncière par suite de lotissement en vue de son affectation à la construction résultant de l'exécution d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». Cette mesure s'inscrit dans la volonté de libéralisation de la profession de géomètre officiel initiée par la loi modifiée du 25 juillet 2002 (prévoyant que les géomètres officiels privés peuvent exercer les mêmes fonctions que les géomètres officiels relevant de l'Administration du cadastre et de la topographie), et reflète l'objectif poursuivi par l'administration de répondre à l'augmentation des tâches administratives (telles que la validation des dossiers des géomètres officiels privés quant aux directives de l'administration, l'organisation du stage professionnel et le respect de la déontologie professionnelle). La Chambre de Commerce se réjouit que ce Projet énonce à divers endroits la volonté de « *simplification, d'efficacité et de bon sens* ».

Parmi les attributions de l'administration figure désormais la mise en place, la gestion et le développement du Géoportail national du Grand-Duché de Luxembourg, créé dans le cadre de la transposition en droit national de la directive 2007/2/CE du Parlement européen et du Conseil du 14 mars 2007 établissant une infrastructure d'information géographique dans la communauté européenne.

En outre, il est prévu que l'administration du cadastre et de la topographie soit chargée de la gestion du futur registre national des bâtiments et des logements dont la création est prévue par le projet de loi n° 8086² relative aux registres national et communaux des bâtiments et des logements.

L'article 3 du Projet sous avis prévoit que les modalités de la consultation et la diffusion de la documentation relative à la mensuration officielle, de la documentation cadastrale, de la documentation topographique, du registre national des localités et des rues et des systèmes de référence de coordonnées nationaux gérés par l'administration doivent être fixées par voie de règlement grand-ducal. La Chambre de Commerce a également été saisie pour avis, en parallèle du présent Projet de loi, du projet de règlement grand-ducal susmentionné³.

En outre, la terminologie de la « géodonnée » se trouve précisée dans le chapitre relatif à la documentation topographique (articles 15 et 16 du Projet). La géodonnée est devenue un élément essentiel dans la gestion et l'organisation territoriales sur laquelle s'appuie une multitude de planifications nationales et européennes. Les dernières années, la création, la mise à jour régulière et l'historisation de la géodonnée sont devenues des tâches essentielles pour l'administration du cadastre et de la topographie.

Certaines terminologies faisant partie de la loi modifiée du 25 juillet 2002 sont supprimées, remplacées ou précisées par le Projet de loi sous avis.

Ainsi, la terminologie de « publicité en matière de propriété et de copropriété foncières, sur base de la documentation cadastrale [...] » telle qu'utilisée à l'article 2, lettre a) de la loi modifiée du 25 juillet 2022, est supprimée dans le Projet.

Néanmoins, le principe de « publicité foncière » permettant au public de s'informer de la situation juridique d'un immeuble et comprenant des informations relatives au cadastre foncier ainsi que la publicité hypothécaire est repris dans le Projet pour expliquer l'objectif de la consultation et de la diffusion des données du registre foncier.

² Lien vers le projet de loi n° 8086 sur le site de la Chambre des Députés

³ Lien vers le projet de règlement grand-ducal sur le site de la Chambre de Commerce

Le terme « matrice cadastrale » est remplacé par celui de « cadastre foncier », qui permet d'identifier un bien immobilier à l'aide du registre foncier et du plan cadastral.

Les dispositions de la loi modifiée du 25 juillet 2002 relatives à la « nouvelle mensuration », au cadre, fonctions et emplois de l'administration ne sont pas reprises dans le Projet. En effet, la procédure de la « nouvelle mensuration » n'a plus trouvé d'application depuis les années 1980, de sorte qu'elle n'est plus reprise dans le Projet. En pratique, les nouvelles mensurations à réaliser sont encadrées par d'autres textes législatifs, à savoir (i) en milieu extra-urbain, la loi modifiée du 25 mai 1964 concernant le remembrement des biens ruraux et (ii) en milieu urbain, les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les articles 15 à 18 de la loi modifiée du 25 juillet 2002 relatifs à l'organisation interne de l'administration du cadastre et de la topographie sont également supprimés dans le Projet. Selon l'exposé des motifs, la description détaillée de l'organisation interne dans la loi cadre de l'administration apparaît superflue dans la mesure où l'article 4 de la loi modifiée du 16 avril 1979 fixant le statut général des fonctionnaires de l'Etat dispose que « *le programme de travail et l'organigramme de l'administration sont établis par le chef de l'administration et soumis à l'approbation du ministre de ressort* ».

Le Projet entend également supprimer la condition de détention du titre de géomètre officiel afin de pouvoir être nommé aux fonctions de directeur et de directeur adjoint fixée jusque-là par l'article 16, paragraphe 3 de la loi modifiée du 25 juillet 2002.

En outre, le Projet prévoit la suppression du délai pour la mise en conformité des états descriptifs de division des immeubles soumis au statut de la copropriété avant le 1^{er} avril 1989. L'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété impose la mise en conformité, dans un délai initialement fixé à 10 ans et prolongé ensuite à 35 ans, des états descriptifs de division établis avant le 1^{er} avril 1989. Les actes dressés après cette date et ne recourant pas aux nouvelles désignations cadastrales, ne doivent plus être enregistrés ni transcrits.

Selon l'exposé des motifs, une nouvelle prorogation du délai n'aurait pas d'effet notable sur le nombre de dossiers régularisés vers le « nouveau régime ». Pour l'administration, la conséquence de l'abrogation du délai consistera dans la gestion parallèle de deux régimes, comme cela a été le cas pendant les 35 dernières années (un « ancien régime » pour les dossiers antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et un « nouveau régime » pour les dossiers établis en conformité avec cette loi).

Enfin, la fiche financière du Projet se limite à préciser que le projet de loi n'aura pas d'impact sur le budget de l'Etat, sous réserve des implications éventuelles au niveau des ressources humaines. La Chambre de Commerce le regrette et demande que cet impact soit analysé et quantifié.

La Chambre de Commerce n'a pas de remarques complémentaires à formuler sur le fond et s'entient à l'exposé des motifs et aux commentaires des articles qui expliquent clairement le cadre et les objectifs du Projet sous avis.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de loi sous avis, sous réserve de la prise en compte de sa remarque.

