

N° 8330A²

CHAMBRE DES DEPUTES

PROJET DE LOI

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

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

(6.3.2024)

La Commission se compose de : Mme Diane ADEHM, Président, M. Maurice BAUER, Rapporteur ; MM. Guy ARENDT, André BAULER, Mmes Taina BOFFERDING, Corinne CAHEN, MM. Sven CLEMENT, Franz FAYOT, Patrick GOLDSCHMIDT, Fred KEUP, Mme Paulette LENERT, MM. Laurent MOSAR, Marc SPAUTZ, Mme Sam TANSON, et Michel WOLTER, Membres

*

1. ANTECEDENTS

Le projet de loi n°8330 a été déposé par la Ministre des Finances le 17 octobre 2023.

Lors de la réunion de la Commission des Finances du 19 janvier 2024, le projet de loi a été présenté aux membres de la commission et Monsieur Maurice Bauer a été désigné rapporteur du projet de loi.

L'avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-conseils (OAI) porte la date du 29 janvier 2024.

L'avis de la Chambre de commerce date du 23 février 2024.

Le Conseil d'Etat a émis son avis portant sur l'article 18 du projet de loi le 27 février 2024.

Suite à cet avis, la Commission des Finances a décidé de suivre la recommandation du Conseil d'Etat et de scinder le projet de loi en deux projets de loi distincts : le projet de loi 8330A reprenant uniquement l'article 18 du projet de loi 8330 initial et le projet de loi 8330B reprenant les articles restants.

La Commission des Finances a examiné l'avis du Conseil d'Etat au cours de la réunion du 6 mars 2024. L'adoption du projet de rapport a eu lieu au cours de la même réunion.

*

2. OBJET DU PROJET DE LOI

Le présent article figurait en tant qu'article 18 dans le projet de loi 8330 initial.

Il prévoit la modification de l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété afin de supprimer le délai de 35 ans prévu 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, en effet, la mise en conformité, dans un certain délai, des états descriptifs de division établis avant le 1^{er} avril 1989, en prescrivant que les actes dressés après cette échéance et ne recourant pas aux nouvelles désignations cadastrales, ne sont plus enregistrés, ni transcrits.

Ce délai, initialement limité à 10 ans, a été prolongé entretemps à 35 ans et vient à échéance le 31 mars 2024, sans avoir porté ses fruits. En effet, sur les quelque 3.350 dossiers initialement visés, moins de 1.900 ont pu être migrés dans le « nouveau régime ». Les raisons à l'origine de l'échec partiel de cette mesure se résument d'un côté dans des procédures complexes, longues et coûteuses. Ainsi l'accord unanime des copropriétaires est requis, si l'immeuble a fait l'objet d'une transformation qui

donne lieu au recalcul de l'ensemble des quotes-parts de parties communes. D'un autre côté, la technique du cadastre vertical permet surtout de décrire la division d'un immeuble en copropriété et non de trancher des divergences entre divisions actée et réelle qui sont cependant fréquentes dans les cas d'« anciens régimes ». Cette situation se trouve encore aggravée par la régulière inexistence de plans ou d'autres documents précisant ladite division actée.

Une nouvelle prorogation du délai n'aurait pas d'effets notables aux yeux de l'administration. Il semble dès lors opportun d'ôter le caractère obligatoire obtenu par le biais d'un délai imparti et de préconiser la suppression dudit délai, d'autant plus qu'une telle modification s'est déjà annoncée en 2014 et que toutes les prorogations successives ont produit le même effet. Pour l'administration, la conséquence de l'abrogation du délai consiste dans la gestion parallèle de deux régimes, comme ce fut le cas pendant les trente-cinq 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 dernière.

*

3. LES AVIS

3.1. Avis de l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils (OAI) (29.1.2024)

Dans son avis, l'OAI ne formule pas de remarques quant à l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.

3.2. Avis de la Chambre de commerce (23.2.2024)

Concernant l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété, la Chambre de commerce n'a pas de remarques complémentaires à formuler sur le fond et s'en tient à l'exposé des motifs et au commentaire des articles qui expliquent clairement le cadre et les objectifs du présent projet de loi.

3.3. Avis du Conseil d'Etat (27.2.2024)

Dans son avis, le Conseil d'Etat se limite à l'heure actuelle à porter son examen sur l'article unique du présent projet et ne soulève pas d'observation quant au fond.

*

4. COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

L'article unique prévoit la modification de l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété afin de supprimer le délai de 35 ans prévu pour la mise en conformité des états descriptifs de division des immeubles soumis au statut de la copropriété avant le 1^{er} avril 1989.

Comme le délai en question vient à échéance le 31 mars 2024, le Conseil d'Etat suggère de scinder le projet de loi sous examen en deux projets de loi distincts, de sorte à prévoir un premier projet de loi qui traite de l'article 18 portant modification de la loi précitée du 19 mars 1988 (projet de loi 8330A) et un second projet de loi qui porte sur les articles 1^{er} à 17, 19 et 20 relatifs à l'Administration (projet de loi 8330B), qui feront l'objet d'un examen de la part du Conseil d'Etat dans un avis complémentaire.

Le Conseil d'Etat n'a pas d'observation quant au fond du présent article.

Il préconise la forme suivante pour le projet de loi reprenant l'article 18 du projet de loi 8330 :

**« PROJET DE LOI
portant modification de la loi modifiée du 19 mars 1988
sur la publicité foncière en matière de copropriété**

Article unique. L'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

- a) À la première phrase, les termes « dans les trente cinq ans » sont supprimés ;
- b) À la deuxième phrase, les termes « Dans ce délai » sont supprimés ;

2° À l'alinéa 6, les termes « et au plus tard à l'expiration du délai de trente-cinq ans fixé à l'alinéa 1^{er} du présent article » sont supprimés. ».

La Commission des Finances décide de suivre la recommandation du Conseil d'État.

*

5. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n°8330A dans la teneur qui suit :

*

**PROJET DE LOI
portant modification de la loi modifiée du 19 mars 1988
sur la publicité foncière**

Article unique. L'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété est modifié comme suit :

1° L'alinéa 1^{er} est modifié comme suit :

- a) À la première phrase, les termes « dans les trente cinq ans » sont supprimés ;
- b) À la deuxième phrase, les termes « Dans ce délai » sont supprimés ;

2° À l'alinéa 6, les termes « et au plus tard à l'expiration du délai de trente-cinq ans fixé à l'alinéa 1^{er} du présent article » sont supprimés.

Luxembourg, le 6 mars 2024

Le Président,
Diane ADEHM

Le Rapporteur,
Maurice BAUER

