

N° 6631⁴

CHAMBRE DES DEPUTES

Session extraordinaire 2013-2014

PROJET DE LOI**portant autorisation d'aliénation de trois immeubles administratifs
en vue de leur location et de leur rachat**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET

(7.7.2014)

La Commission se compose de: M. Eugène BERGER, Président; M. Guy ARENDT, Rapporteur; M. Alex BODRY, Mme Joëlle ELVINGER, MM. Franz FAYOT, Luc FRIEDEN, Gast GIBERYEN, Claude HAAGEN, Jean-Claude JUNCKER, Henri KOX, Mme Viviane LOSCHETTER, MM. Gilles ROTH, Claude WISELER et Michel WOLTER, Membres.

*

1. ANTECEDENTS

Le projet de loi n° 6631 a été déposé par le Ministre des Finances le 17 décembre 2013.

Au texte du projet de loi étaient joints un exposé des motifs et un commentaire des articles du projet de loi.

Le 21 janvier 2014, une fiche financière a été jointe au projet de loi.

Lors de la réunion de la Commission des Finances et du Budget (COFIBU) du 4 février 2014, Monsieur Marc Hansen a été nommé rapporteur du projet de loi.

Le Conseil d'Etat a émis son avis le 11 mars 2014.

Lors de la réunion de la COFIBU du 19 juin 2014, Monsieur Guy Arendt a été désigné rapporteur du projet de loi. Lors de cette même réunion, il a été procédé à l'examen du projet de loi et de l'avis du Conseil d'Etat. Suite à cette réunion, un amendement parlementaire a été communiqué au Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat a rendu son avis complémentaire le 1er juillet 2014.

La COFIBU a adopté le projet de rapport au cours de la réunion du 7 juillet 2014.

*

2. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi sous rubrique se situe dans le cadre de la stratégie du Gouvernement de diversifier la place financière luxembourgeoise. En effet, l'accord de coalition prévoit que „[l]e Gouvernement prendra les mesures nécessaires pour pérenniser et développer les activités du secteur financier dans l'intérêt et au service de notre pays et de ses citoyens. (...) Le développement futur de la place financière requiert une diversification tant en termes d'activités et en termes de marchés géographiques. (...) Il [le Gouvernement] continue à renforcer les liens avec les pays du Golfe et à promouvoir le Luxembourg comme première place financière de la finance islamique en dehors des pays musulmans. Le Gouvernement procédera en particulier rapidement au vote de la loi autorisant l'émission du sukuk souverain luxembourgeois libellé en euros afin de garantir le „first mover advantage“ de la place financière dans le domaine de la finance islamique.“.

La présente loi en projet vise donc plus particulièrement une opération d'émission d'un sukuk luxembourgeois, l'équivalent en finance islamique à un financement obligataire. Ainsi, le Luxembourg mettra en place comme premier pays du monde un sukuk libellé en euros. En effet, la finance islamique est un secteur en pleine expansion, de sorte que des places financières telles que Londres ou Paris ont d'ores et déjà pris des mesures visant à attirer les grandes fortunes intéressées. L'accord de coalition parle dans ce contexte de „*clientèle de très haut niveau*“. Des investissements/placements pourront donc être opérés en conformité avec les règles de la sharia. Le Luxembourg répond ainsi non seulement aux demandes d'une catégorie croissante de clients désireux d'investir dans le respect des principes de la finance islamique, mais démontre également ses capacités de satisfaire aux besoins d'une clientèle de plus en plus sophistiquée, de développer des produits novateurs et de s'adapter aux développements des marchés internationaux.

D'une manière générale, un sukuk se définit comme un produit financier à échéance fixe adossé à un actif tangible. Les investisseurs institutionnels percevront non pas des intérêts, mais une partie du profit qui est attaché au rendement de l'actif sous-jacent. Il est à noter que c'est par cette caractéristique qu'il s'agit d'un instrument financier respectueux des principes de la finance islamique.

Plus précisément, dans le cadre du projet de loi sous rubrique, l'actif sous-jacent est constitué par trois immeubles administratifs, à savoir les Portes de l'Europe au Kirchberg (deux immeubles inscrits au cadastre de la commune de Luxembourg, comme suit:

- Luxembourg, 10, avenue J-F Kennedy, Tour A, section ED de Neudorf, n° 515/4955, lieu-dit „Place de l'Europe“, ayant une contenance de 0 ha, 24 a et 65 ca (vente de la pleine propriété),
- Luxembourg, 11, avenue J-F Kennedy, Tour B, section EC de Weimerskirch, n° 871/5469, lieu-dit „Kirchberg“, ayant une contenance de 0 ha, 44 a et 39 ca (vente de l'immeuble et cession du droit de superficie),

et le bâtiment Gutenberg situé à Strassen, 1 rue des Primeurs et inscrit au cadastre de la commune de Strassen comme suit:

- section B des Bois de Strassen, n° 37/3801, d'une contenance de 36 ares 47 ca (vente de la pleine propriété).

Dans une première phase, les trois immeubles décrits seront vendus par l'Etat au prix fixe de 200 millions d'euros à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois. Il s'agira d'une entité du type SPV („*special purpose vehicle*“ ou „*véhicule de structuration*“), restant à créer. Le capital social de ce véhicule sera entièrement souscrit par l'Etat luxembourgeois qui deviendra l'unique actionnaire de cette société. Le produit de vente sera porté en recette au budget de l'Etat. Ce dernier émet des garanties visant la bonne fin de la transaction. Le produit de la vente sera affecté à des projets d'investissement d'intérêt public tels que par exemple le Fonds des routes ou le Fonds des rails.

En parallèle, la société SPV émettra des certificats d'une durée de 5 ans équivalant en valeur au prix d'achat des immeubles. L'émission sukuk sera placée par un syndicat bancaire auprès des investisseurs, à l'instar des émissions obligataires dites classiques. En effet, les aspects pratiques liés à la levée de capitaux sous forme de sukuk pour financer l'achat des immeubles ne sont pas réglés par la loi en projet. Ils s'apparentent aux modalités relatives aux émissions obligataires classiques.

Dans une seconde étape, l'entité SPV donnera les immeubles en location à l'Etat alors que ce dernier continuera à les sous-louer aux locataires actuels. C'est par la suite qu'une partie du loyer sera reversée aux souscripteurs des certificats qui percevront par conséquent une part du profit attaché au rendement de l'actif sous-jacent, comme prévu par les règles de la sharia. La rémunération sera fonction de la performance des actifs toutefois en étant plafonnée. L'autre partie des loyers servira à la couverture des frais encourus par le véhicule.

Après une durée maximale de 5 ans, la société anonyme unipersonnelle rétrocédera le droit de propriété sur les deux immeubles (Tour A et bâtiment Gutenberg), ainsi que le droit de superficie ensemble avec la propriété de la Tour B à l'Etat luxembourgeois au prix de vente de 200 millions d'euros (ou son équivalent en dollars américains). L'expiration de la période de 5 ans commence à courir à partir de la date d'acquisition des 3 immeubles par l'entité SPV. La société anonyme unipersonnelle ne sera donc propriétaire que pour une durée de 5 ans. Par la suite, et comme précisé par la fiche financière jointe au texte du projet de loi, ce dernier ne comporte pas de dispositions dont l'application serait susceptible d'avoir un impact sur le budget de l'Etat.

Conformément à l'article 99 de la Constitution, la vente des trois immeubles appartenant à l'Etat doit être autorisée par une loi spéciale. C'est précisément l'objet du projet de loi sous rubrique comme l'indique notamment son intitulé.

*

3. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son **avis du 11 mars 2014**, le Conseil d'Etat félicite le Gouvernement des efforts de diversification de l'économie luxembourgeoise entrepris, y compris pour ce qui est de la place financière. Par ailleurs, il formule une série de remarques portant sur un nombre de détails du sukuk à émettre.

Ad sukuk vs financement obligataire classique de droit luxembourgeois

Le Conseil d'Etat juge utile, s'agissant de la première occurrence du sukuk en droit luxembourgeois, d'avoir une explication convaincante en quoi ce type de financement convient mieux qu'un véhicule classique de droit luxembourgeois. Il fait en effet remarquer que de nombreux experts soutiendraient que, par principe, un financement via sukuk serait plus coûteux pour l'émetteur qu'un financement obligataire classique, notamment en raison de l'obligation de mettre en place un „*sharia committee*“. Ce comité d'experts en finance islamique devrait veiller à la conformité des sous-jacents aux préceptes éthiques de la finance musulmane tant lors du choix initial des sous-jacents que pendant la durée du financement.

Lors de sa réunion du 19 juin 2014, la COFIBU a été informée qu'il n'est pas exclu que le coût lié à l'émission sukuk dépasse celui d'une émission obligataire classique en termes financiers, si l'on considère l'opération de manière isolée. Toutefois, il convient de regarder au-delà des considérations se limitant uniquement à cette opération isolée pour tenir compte des retombées économiques positives que la finance islamique peut engendrer pour l'économie luxembourgeoise. La demande pour des produits conformes aux règles de la sharia évolue à la hausse. L'opération sukuk sous rubrique offre au Luxembourg l'opportunité d'attirer l'attention des investisseurs intéressés sur notre place financière, de renforcer les liens économiques avec les pays du Golfe et d'autres pays musulmans et de se positionner sur le créneau prometteur de la finance islamique. Elle offre dès lors le potentiel d'attirer de nouveaux capitaux et de nouveaux investisseurs, ce qui bénéficiera aux finances publiques et à l'économie luxembourgeoise dans son ensemble. S'il est évident que ces retombées positives sont difficiles à chiffrer, il n'en reste pas moins qu'une analyse approfondie des coûts liés à l'émission sukuk devrait en tenir compte. Au vu de ce qui précède, les coûts liés à l'émission sukuk sous rubrique peuvent paraître justifiés au regard des intérêts économiques en jeu pour notre pays.

Ad absence de recours à un réviseur d'entreprises agréé

Le Conseil d'Etat constate que le projet de loi ne mentionne pas le rapport qu'un réviseur d'entreprises agréé doit établir, conformément à l'article 26-1, paragraphe 2 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, préalablement à la constitution d'une société en cas d'apports autres qu'en numéraire.

A l'égard de cette constatation, il est porté à la connaissance de la COFIBU que la disposition en question ne s'applique pas dans le cas d'espèces étant donné que le capital social de la société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois à constituer sera financé par un apport en numéraire de la part de l'Etat. Le véhicule financera par la suite l'acquisition des trois immeubles via l'émission sukuk, qui peut être assimilée à plusieurs égards à un emprunt obligataire classique. Les trois immeubles ne constituent dès lors pas un apport en nature au véhicule.

Ad mode de placement des sukuk et investisseurs-cibles

Le Conseil d'Etat souligne que le projet de loi reste muet sur le mode de placement des sukuk et les investisseurs-cibles, tout en reconnaissant que les réponses à ces questions ne sont pas absolument essentielles pour la régularité du projet de loi.

Comme explication de ce souci du Conseil d'Etat, les membres de la commission sont informés que le mode de placement du sukuk ne se distingue pas de celui d'un emprunt obligataire classique; il sera fait appel à un syndicat de banques. Pour ce qui est du public-cible, le sukuk est susceptible d'intéresser avant tout, mais pas exclusivement, une clientèle des pays du Golfe et d'autres pays musulmans, sans

pour autant se limiter à cette clientèle, le prospectus d'émission du sukuk apportant les précisions nécessaires.

Ad couverture d'assurance et garantie étatique

Le Conseil d'Etat s'interroge sur les conséquences sur le patrimoine de la société anonyme unipersonnelle et donc de l'Etat (sur base de la fiction qu'il s'agit du seul et même patrimoine) si un ou plusieurs des immeubles en venaient à périr, partiellement ou totalement, par exemple par voie d'un incendie, d'un accident ou d'une attaque terroriste. Il recommande vivement de se procurer une couverture d'assurance intégrale pour ce type d'événement.

Suite au point de vue exprimé par le Conseil d'Etat, une série d'explications sont fournies aux membres de la COFIBU le 19 juin 2014.

Les risques évoqués par le Conseil d'Etat à titre d'exemple sont les risques que doit supporter tout propriétaire d'immeuble. C'est ainsi que l'Etat luxembourgeois aurait dû supporter les risques évoqués par le Conseil d'Etat, s'il était resté propriétaire des immeubles. Le fait que l'Etat procédera à une vente suivie d'un rachat des immeubles via une opération sukuk n'exposera pas l'Etat à de nouveaux risques en sus de ceux qu'il aurait dû supporter s'il était resté propriétaire des immeubles.

La garantie étatique n'est pas une garantie illimitée, mais s'inscrit dans le cadre d'une opération qui est elle-même plafonnée et limitée à 5 ans. Elle se raccroche à une convention particulière et il ne peut dès lors être question d'une multiplication de garanties. D'un point de vue économique et financier, les certificats sukuk confèrent aux investisseurs un droit au remboursement de leur mise initiale et un rendement sous forme de loyers. La garantie de l'Etat luxembourgeois a pour unique objet de mettre les investisseurs dans les certificats sukuk dans la même position que des créanciers „classiques“ en les protégeant contre les risques qui sont encourus par les propriétaires d'immeubles. Elle ne vise pas à mettre les investisseurs dans une situation plus favorable que des investisseurs dans des obligations „traditionnelles“. Ces explications montrent que la garantie de l'Etat est plafonnée d'un point de vue économique, même s'il ne s'avère pas possible, pour des raisons liées aux règles de la sharia, de plafonner la garantie dans la loi.

Ad traitement fiscal du sukuk

Le Conseil d'Etat constate que le projet de loi est muet sur le traitement fiscal du sukuk. De surcroît, il précise que la qualification fiscale luxembourgeoise des revenus générés sera importante sous l'angle de vue de l'échange automatique d'informations, que ce soit dans une optique purement UE ou „élargie OCDE“, tant „ratione materiae“ que „ratione loci“.

A ce sujet, il est porté à l'attention des membres de la COFIBU que le projet de loi ne définit pas le régime fiscal applicable au sukuk, la circulaire du Directeur des Contributions L.G.-A n° 55 du 12 janvier 2010 apportant les précisions nécessaires à ce sujet. La qualification fiscale des revenus générés diffère selon le traitement fiscal de chaque investisseur. A l'instar de tout autre produit bancaire il appartient au bénéficiaire final de déterminer le traitement fiscal lui applicable et de s'acquitter de ses obligations financières en la matière, tant „ratione loci“ que „ratione materiae“. Le traitement fiscal du SPV sera celui d'une société commerciale.

Outre les observations de nature générale, le Conseil d'Etat formule une série d'interrogations par rapport au texte même du projet de loi. Pour le détail, il est renvoyé au commentaire des articles.

Dans son **avis complémentaire du 1er juillet 2014**, le Conseil d'Etat revient aux observations énoncées dans son avis du 11 mars 2014. Il propose, d'une part, sous réserve de la dispense du second vote constitutionnel, de relibeller les articles 2 et 3 du projet de loi initial du 17 décembre 2013. L'article 2 nouveau traiterait de la garantie de l'Etat, alors que l'article 3 nouveau concernerait la responsabilité civile. D'autre part, il apprécierait l'ajout d'un article 4 supplémentaire à propos de la garantie de l'Etat en cas de non-exécution par celui-ci. Pour le détail de l'avis complémentaire du Conseil d'Etat, il est renvoyé au commentaire des articles.

4. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Ad article 1er

L'Etat luxembourgeois cédera en vue de leur rachat après 5 ans le droit de propriété sur deux immeubles, à savoir la Tour A des tours jumelles situées au Kirchberg et le bâtiment „Gutenberg“ situé à Strassen, ainsi que le droit de superficie jadis concédé par le Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau de Kirchberg ensemble avec la propriété de la Tour B à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois dont l'Etat est l'actionnaire unique. Le produit de vente sera porté en recette au budget de l'Etat.

La société anonyme unipersonnelle émettra des certificats représentant le prix d'achat des immeubles acquis. Les immeubles seront donnés en location à l'Etat luxembourgeois. Les loyers constituent une partie du rendement des immeubles et seront reversés en partie aux investisseurs. Au terme de 5 ans, la société anonyme unipersonnelle rétrocédera le droit de propriété sur les deux immeubles ainsi que le droit de superficie ensemble avec la propriété de la Tour B à l'Etat luxembourgeois au prix de vente de 200 millions d'euros (ou son équivalent en dollars américains). Pendant toute la durée de la transaction (5 ans), les immeubles demeureront, par le biais de la société anonyme unipersonnelle, dans le patrimoine de l'Etat. La société anonyme unipersonnelle ne sera propriétaire que pour une durée de 5 ans.

Dans son avis, le Conseil d'Etat fait tout d'abord une série d'observations formelles.

Quant au fond, renseignements pris auprès de l'autorité compétente, le Conseil d'Etat constate que l'Etat est actuellement plein propriétaire de l'immeuble „Gutenberg“ et de l'immeuble „Porte de l'Europe, Tour A“, alors que, quant à l'immeuble „Porte de l'Europe, Tour B“, il n'est que propriétaire du droit de superficie.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat considère qu'il convient de dire dans le texte même du projet que les immeubles sont, pendant toute la durée de la transaction, la propriété de la société anonyme unipersonnelle à créer dont l'Etat sera l'actionnaire unique, et que ce sera l'Etat qui rachètera les immeubles au bout de cinq ans au prix fixe indiqué dans le commentaire des articles. De plus, et sous peine d'opposition formelle, il convient d'indiquer dans le texte même le prix de rachat des immeubles, conformément à l'article 99 de la Constitution.

Enfin, le Conseil d'Etat souligne que le mécanisme de cession avec *obligation* de rachat après cinq ans est un mécanisme *sui generis*, qui se distingue en cela, tant de la vente classique du Code civil, que du réméré, qui s'analyse en vente avec *faculté* de rachat.

Le Conseil d'Etat propose que l'article 1er prenne dès lors la teneur suivante:

„Art. 1er. Le Gouvernement est autorisé à céder à titre onéreux à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois à constituer, dont l'Etat sera l'actionnaire unique, tous ses droits et parts dans les trois immeubles désignés ci-après, en vue de leur location, de leur sous-location et de leur rachat après cinq ans par l'Etat, à savoir:

- a) la pleine et entière propriété de l'immeuble sis à Luxembourg, 10, avenue J-F Kennedy, dénommé „Porte de l'Europe, Tour A“, inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf, numéro 515/4955, lieu-dit „Place de l'Europe“, contenant 24 ares et 65 centiares;*
- b) le droit de superficie sur l'immeuble, y compris la propriété du bâtiment, sis à Luxembourg, 11, avenue J-F Kennedy, dénommé „Porte de l'Europe, Tour B“, inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, numéro 871/5469, lieu-dit „Kirchberg“, contenant 44 ares et 39 centiares;*
- c) la pleine et entière propriété de l'immeuble sis à Strassen, 1, rue des Primeurs, dénommé „Gutenberg“, inscrit au cadastre de la commune de Strassen, section B des Bois, numéro 37/3801, lieu-dit „Rue des Primeurs“, contenant 36 ares et 47 centiares.*

Au terme de cinq ans, la société anonyme unipersonnelle rétrocédera le droit de propriété sur les deux immeubles ainsi que le droit de superficie de la Tour B à l'Etat luxembourgeois au prix de vente de 200 millions d'euros ou son équivalent en dollars américains.

Pendant toute la durée de la transaction, les immeubles sont la propriété de la société anonyme unipersonnelle à créer dont l'Etat est l'actionnaire unique.“

Dans son avis complémentaire du 1er juillet 2014, le Conseil d'Etat demande à ce que le dernier alinéa de l'article 1er soit omis, alors qu'il énonce une évidence, les immeubles restant la propriété de l'acquéreur jusqu'au rachat.

La Commission des Finances et du Budget décide de reprendre la proposition de texte modifiée du Conseil d'Etat concernant l'article 1er.

Ad article 2 initial (supprimé) et articles 2, 3 et 4 nouveaux

Afin de garantir la bonne fin de la transaction financière, l'Etat émet des garanties de bonne fin.

Le Conseil d'Etat marque son désaccord avec une disposition qui permet au Gouvernement de fournir des garanties, dédommagements et autres engagements financiers non limitatifs à une série de bénéficiaires ou événements qui pourraient se produire en tant que risques financiers liés au véhicule mis en place par le projet sous avis. Il réserverait la dispense du second vote constitutionnel si le projet omettait de circonscrire en périmètre et en montant les engagements qui pourraient découler du présent article, ceci en vertu de l'article 99 de la Constitution.

La Commission des Finances et du Budget est cependant informée du fait que la garantie de l'Etat luxembourgeois a pour unique objet de mettre les investisseurs dans les certificats sukuk dans la même position que des créanciers „classiques“ en les protégeant contre les risques qui sont encourus par les propriétaires d'immeubles. La garantie étatique ne vise pas à mettre les investisseurs dans une situation plus favorable que des investisseurs dans des obligations „traditionnelles“. Dans le cadre de l'opération sukuk, l'Etat luxembourgeois continuera à supporter les risques qu'encourt le propriétaire d'un immeuble. D'un point de vue économique, l'Etat se trouve dès lors dans la même situation, que l'opération sukuk ait lieu ou non. Pour plus de détails, il y a lieu de se référer aux explications données ci-avant.

Le Conseil d'Etat réserve encore la dispense du second vote constitutionnel, en l'occurrence sur base de l'article 10bis de la Constitution, pour ce qui est de la garantie accordée aux „administrateurs, dirigeants et employés“.

La Commission des Finances et du Budget décide de supprimer, à l'article 2, le passage „, y compris leurs administrateurs, dirigeants et employés“ afin de rendre le texte conforme à l'article 10bis de la Constitution et partant de répondre aux préoccupations du Conseil d'Etat (**amendement**). Cette suppression implique que le régime de responsabilité des administrateurs, dirigeants et employés sera régi par le droit commun, y inclus la loi du 25 juillet 1990 concernant le statut des administrateurs représentant l'Etat ou une personne morale de droit public dans une société anonyme.

La Commission des Finances et du Budget décide en outre de mieux circonscrire la garantie en s'inspirant du libellé proposé par le Conseil d'Etat pour définir la notion d'„événements“. Il ne s'avère pas possible de circonscrire dans la loi le montant de la garantie de l'Etat pour des raisons liées aux règles de la sharia. Il convient toutefois de garder à l'esprit que, d'un point de vue économique, l'Etat se trouve dans la même situation, que l'opération sukuk ait lieu ou non.

Dans son avis complémentaire du 1er juillet 2014, le Conseil d'Etat renvoie toutefois à l'article 99 de la Constitution, qui a toujours été interprété de manière à ce que le législateur limite le plafond des engagements financiers, y compris celui des garanties, auxquels l'exécutif pourra engager l'Etat. Ces engagements n'ont cependant jamais englobé les indemnités découlant de la responsabilité civile de l'Etat.

Aussi le Conseil d'Etat peut-il s'accommoder, d'une part, d'un texte précisant que les engagements couverts par l'Etat correspondent à la valeur des immeubles et du droit de superficie des bâtiments visés à l'article 1er de la future loi, donnant ainsi suite au commentaire de l'amendement, et, d'autre part, d'un article nouveau par lequel l'Etat couvre les actions en responsabilité civile dirigées contre la société à créer.

Sur base de ce qui précède, le Conseil d'Etat propose, sous réserve de la dispense du second vote constitutionnel, de libeller l'article 2 et l'article 3 nouveau de la loi en projet comme suit:

„Art. 2.– Le Gouvernement est autorisé à accorder la garantie de l'Etat en vue de tenir indemne la société visée à l'article 1er contre toute perte et tout endommagement des immeubles cédés à celle-ci ainsi que contre tous préjudices en relation avec une telle perte ou un tel endommagement.

La garantie de l'Etat correspond à la valeur du droit de propriété et du droit de superficie détenus par ladite société sur les trois immeubles cédés.

Art. 3.– L'Etat garantit toute action en responsabilité civile contre la société visée à l'article 1er, y compris les coûts, frais de toute nature et autres dépenses, qui est en relation directe ou indirecte

avec la propriété, la location, la sous-location, la cession, le rachat ainsi que la gestion des immeubles cédés.

Compte tenu des précédents dans le droit national d'autres Etats membres de l'Union européenne, et pour autant que cette disposition dût s'avérer indispensable à la réalisation de l'opération, le Conseil d'Etat ne s'opposerait pas à l'ajout d'un article 4 nouveau, libellé comme suit:

„Art. 4.– L'Etat garantit tout dommage subi par la société visée à l'article 1er du fait de la non-exécution par l'Etat de ses engagements contractuels envers celle-ci.“

La Commission des Finances et du Budget décide de reprendre les articles proposés par le Conseil d'Etat.

Ad article 3 initial (supprimé)

L'autorisation vise la mise en place d'une structure sukuk, dont les transactions décrites aux articles 1er et 2 font partie intégrante.

En sus d'une remarque purement formelle, le Conseil d'Etat renvoie à ses observations figurant dans les considérations générales sur l'utilité de fournir de plus amples détails sur le mode de commercialisation et les destinataires du nouveau produit.

Ensuite, et surtout, il estime que l'article 3 initial n'établit aucun lien entre l'autorisation du législateur accordée au Gouvernement d'engager une somme dépassant les 40 millions d'euros, conformément aux exigences de l'article 99 de la Constitution et de la loi modifiée du 8 juin 1999 sur le budget, la comptabilité et la trésorerie de l'Etat, et la transaction décrite à l'article 1er du projet sous avis. Tant l'article 1er que l'article 3 initial pourraient chacun en lui-même être autosuffisants au vu des exigences législatives précitées. Or, ce qui fait défaut dans le projet, c'est d'établir un lien entre l'instrument choisi (*sukuk*) et les exigences législatives en matière de dépenses publiques.

La formulation de l'article est d'autant moins compréhensible que, soit c'est l'Etat (et non le ministre) qui émet les titres représentant le sukuk, auquel cas la société anonyme unipersonnelle est superflue, soit c'est ladite société qui émet les titres, auquel cas il convient de reformuler l'article en ce sens, voire d'en faire l'économie.

La Commission des Finances et du Budget décide de donner suite à la suggestion du Conseil d'Etat de supprimer l'article 3 initial qui est superfétatoire eu égard au fait que l'émetteur du sukuk est le véhicule luxembourgeois acquéreur des 3 immeubles.

*

5. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Compte tenu de ce qui précède, la Commission des Finances et du Budget recommande à la Chambre des Députés d'adopter le projet de loi n° 6631 dans la teneur qui suit:

*

PROJET DE LOI **portant autorisation d'aliénation de trois immeubles administratifs** **en vue de leur location et de leur rachat**

Art. 1er.– Le Gouvernement est autorisé à céder à titre onéreux à une société anonyme unipersonnelle de droit luxembourgeois à constituer, dont l'Etat sera l'actionnaire unique, tous ses droits et parts dans les trois immeubles désignés ci-après, en vue de leur location, de leur sous-location et de leur rachat après cinq ans par l'Etat, à savoir:

- a) la pleine et entière propriété de l'immeuble sis à Luxembourg, 10, avenue J-F Kennedy, dénommé „Porte de l'Europe, Tour A“, inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ED de Neudorf, numéro 515/4955, lieu-dit „Place de l'Europe“, contenant 24 ares et 65 centiares;
- b) le droit de superficie sur l'immeuble, y compris la propriété du bâtiment, sis à Luxembourg, 11, avenue J-F Kennedy, dénommé „Porte de l'Europe, Tour B“, inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section EC de Weimerskirch, numéro 871/5469, lieu-dit „Kirchberg“, contenant 44 ares et 39 centiares;

c) la pleine et entière propriété de l'immeuble sis à Strassen, 1, rue des Primeurs, dénommé „Gutenberg“, inscrit au cadastre de la commune de Strassen, section B des Bois, numéro 37/3801, lieu-dit „Rue des Primeurs“, contenant 36 ares et 47 centiares.

Au terme de cinq ans, la société anonyme unipersonnelle rétrocédera le droit de propriété sur les deux immeubles ainsi que le droit de superficie de la Tour B à l'Etat luxembourgeois au prix de vente de 200 millions d'euros ou son équivalent en dollars américains.

Art. 2.– Le Gouvernement est autorisé à accorder la garantie de l'Etat en vue de tenir indemne la société visée à l'article 1er contre toute perte et tout endommagement des immeubles cédés à celle-ci ainsi que contre tous préjudices en relation avec une telle perte ou un tel endommagement.

La garantie de l'Etat correspond à la valeur du droit de propriété et du droit de superficie détenus par ladite société sur les trois immeubles cédés.

Art. 3.– L'Etat garantit toute action en responsabilité civile contre la société visée à l'article 1er, y compris les coûts, frais de toute nature et autres dépenses, qui est en relation directe ou indirecte avec la propriété, la location, la sous-location, la cession, le rachat ainsi que la gestion des immeubles cédés.

Art. 4.– L'Etat garantit tout dommage subi par la société visée à l'article 1er du fait de la non-exécution par l'Etat de ses engagements contractuels envers celle-ci.

Luxembourg, le 7 juillet 2014

Le Président,
Eugène BERGER

Le Rapporteur,
Guy ARENDT