

N° 6649

CHAMBRE DES DEPUTES

Session extraordinaire 2013-2014

PROJET DE LOI

**portant modification de l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988
sur la publicité foncière en matière de copropriété**

* * *

*(Dépôt: le 29.1.2014)***SOMMAIRE:**

	<i>page</i>
1) Arrêté Grand-Ducal de dépôt (24.1.2014).....	1
2) Exposé des motifs	2
3) Texte du projet de loi.....	3
4) Commentaire des articles.....	3
5) Fiche financière	3
6) Texte coordonné.....	3

*

ARRETE GRAND-DUCAL DE DEPOT

Nous HENRI, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Sur le rapport de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Article unique.— Notre Ministre des Finances est autorisé à déposer en Notre nom à la Chambre des Députés le projet de loi portant modification de l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.

Palais de Luxembourg, le 24 janvier 2014

Le Ministre des Finances,
Pierre GRAMEGNA

HENRI

*

EXPOSE DES MOTIFS

L'obligation d'une désignation cadastrale systématique et non équivoque des lots de copropriété d'immeubles bâtis fut introduite par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété (régime du „cadastre vertical“).

En ce qui concerne la régularisation des immeubles en lots placés sous le régime de la copropriété antérieurement à la mise en vigueur de cette loi, l'article 4 avait prescrit un délai de régularisation de 10 ans. Ce délai, déjà prorogé par les lois du 25 mars 1992 (prorogation du délai de 5 ans) et du 31 mars 2004 (prorogation du délai de 10 ans), vient à échéance le 31 mars 2014. Il s'ensuit qu'à partir de cette date, tous les actes de mutation immobilière de lots de copropriété devraient obligatoirement contenir la nouvelle identification cadastrale, sous peine de voir le notaire instrumentaire se refuser la transcription à la Conservation des hypothèques.

Il relève des statistiques qu'à l'heure actuelle 1.600 des 3.364 immeubles concernés ont pu être régularisés. En 2004, lors de la dernière prorogation, 1.000 immeubles étaient conformes.

Il résulte de l'examen des raisons du retard constaté que celui-ci n'est imputable, ni à l'Administration du Cadastre et de la Topographie, ni au notariat, mais résulte plutôt de la complexité des opérations à effectuer en collaboration avec les syndics des copropriétés, opérations qui requièrent l'adhésion unanime de tous les copropriétaires des immeubles à régulariser.

En effet, le cadastre vertical d'un tel immeuble doit être établi par un homme de l'art qui doit mettre en relation les nouvelles descriptions de l'immeuble constatées sur le lieu avec les anciennes descriptions issues de l'acte de constitution de la copropriété, des plans éventuellement annexés et des actes d'acquisition passés par les propriétaires actuels. Or, dans bien des cas il y a des divergences entre les nouveaux lots définis suite aux opérations de l'homme de l'art et les divisions d'immeubles résultant des anciens documents. Ceci aboutit à un nouveau calcul des quotes-parts et exige l'adhésion unanime des copropriétaires, voire une modification de l'autorisation de construire.

Les raisons à l'origine du retard se laissent résumer comme suit:

- Le remaniement d'un ancien état descriptif de division d'immeuble s'acquiert au bout d'une procédure complexe qui mobilise de nombreux intervenants et s'étale sur plusieurs mois ou plusieurs années, sachant qu'un syndic peu empressé ou un seul copropriétaire peut retarder, voire faire échouer la mise en conformité.
- Le rassemblement des documents qui décrivent l'ancienne division de l'immeuble, à savoir l'acte de constitution de la copropriété, les plans éventuellement annexés et les modifications subséquentes, ainsi que les actes d'acquisition des propriétaires actuels, constitue un véritable défi pour l'homme de l'art, qui bien souvent ne rencontre pas la coopération pourtant nécessaire de tous les copropriétaires.
- Les divergences constatées entre la réalité et la situation issue des anciens documents posent le plus grand problème puisque l'établissement du cadastre vertical a pour effet de révéler au grand jour certaines incohérences: des parties communes transformées en parties privatives, des parties privatives qui ont été actées, mais qui n'ont pas été construites par la suite, des changements de destination des parties privatives ...

Ces modifications ne sont pas toujours documentées par des actes contradictoires. Force est de constater que le cadastre vertical est une technique de description de la division de l'immeuble et des parties privatives qui en découlent. Il ne permet pas de trancher des situations contradictoires, imprécises ou conflictuelles de la propriété, comme il doit s'insérer dans un contexte juridique existant qu'il ne peut changer en aucune manière.

Plusieurs remèdes à la situation actuelle ont été envisagés, comme l'abrogation pure et simple de l'article 4 de la loi, la prolongation ou l'annulation du délai qu'il impose actuellement, l'introduction d'une pénalité que la copropriété paie annuellement ou le copropriétaire au moment de la cession de ses lots de copropriété, la désignation ponctuelle des lots privatifs à l'exemple de la loi française dite loi Carrez (loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété), la mise en place d'une espèce de remembrement des parties privatives.

Parmi toutes ces options la prorogation du délai de dix ans, telle qu'elle est proposée par le gouvernement paraît la plus opportune à l'heure actuelle et tenant compte du délai imparti qui expire sous peu. Elle ne met pas en cause les acquis positifs du passé, prend en compte le progrès visible quant au nombre d'immeubles conformes au „cadastre vertical“ et, plus important encore, n'accentue pas les

pressions sur le marché du logement en évitant un blocage partiel de ce dernier après la date du 31 mars 2014.

*

TEXTE DU PROJET DE LOI

Art. 1er. A l'article 4, premier alinéa, première phrase, et dernier alinéa de la loi modifiée du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété, les termes „vingt-cinq ans“ sont remplacés par ceux de „trente-cinq ans“.

Art. 2. La présente loi prend effet au 1er avril 2014.

*

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1er.–

Le délai de régularisation actuel est prorogé de 10 ans jusqu'au 31 mars 2024.

Article 2.–

Pour des raisons de sécurité juridique en matière de mutations immobilières, il y a lieu de garantir une continuité du régime actuel, en liant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi à la date d'expiration du délai prévu à l'article 4 de la loi du 19 mars 1988 telle qu'elle a été modifiée en dernier lieu par la loi du 31 mars 2004.

*

FICHE FINANCIERE

(art. 79 de la loi du 8 juin 1999 sur le Budget, la Comptabilité et la Trésorerie de l'Etat)

Le projet de loi ne comporte pas de dispositions dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.

*

TEXTE COORDONNE

Loi du 19 mars 1988 – Article 4 – Prorogation du délai

Art. 4. Lorsque la division de l'immeuble en lots placés sous le régime de la copropriété est antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, l'administration du cadastre et de la topographie est chargée de faire effectuer l'identification des différents lots de l'immeuble dans les ~~vingt-cinq ans~~ trente-cinq ans, sur la base des documents mentionnés à l'article 2 et à présenter par le syndic représentant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble. Dans ce délai elle soumet au syndic les plans requis et un projet d'état descriptif de division indiquant la désignation cadastrale des lots, leur localisation, leur nature, si elle résulte du règlement de copropriété ou de tout autre document de même valeur, la quote-part de copropriété qui leur est affectée et leur surface utile. Un tableau annexé indique, pour chaque lot, en regard de la désignation cadastrale faite conformément à la présente loi, l'identification résultant des documents antérieurement transcrits.

Dans un délai d'un mois le syndic est tenu de transmettre par lettre recommandée aux copropriétaires de l'immeuble les documents visés à l'alinéa 1er et une convocation pour une assemblée générale des copropriétaires. Cette assemblée générale doit avoir lieu dans le mois de la convocation. Elle permet aux copropriétaires de faire valoir leurs observations.

Tout copropriétaire peut recourir contre le projet présenté par l'administration du cadastre et de la topographie par citation devant le juge de paix de la situation des lieux. Le recours sera dirigé contre le syndic de la copropriété ainsi que, le cas échéant, contre les copropriétaires directement intéressés. L'administration du cadastre et de la topographie sera citée en intervention aux fins de déclaration de jugement commun. Le juge de paix peut ordonner la mise en intervention de tout copropriétaire intéressé à l'issue du litige.

Si, dans le délai de trois mois à partir de l'assemblée générale prévue à l'alinéa 2 ci-dessus, aucun recours n'a été présenté par un copropriétaire, le syndic fait le dépôt des documents au rang des minutes d'un notaire en vue de la transcription et en informe l'administration du cadastre et de la topographie.

En cas de recours, si la contestation est reconnue fondée, le juge de paix arrête un nouvel état descriptif de division; sinon il entérine celui qui a été soumis au syndic par l'administration du cadastre et de la topographie. Dans les deux cas, la transcription de l'état descriptif de division est ordonnée.

Dès réception par l'administration du cadastre et de la topographie des documents transcrits conformément aux alinéas qui précèdent et au plus tard à l'expiration du délai de ~~vingt-cinq ans~~ trente-cinq ans fixé à l'alinéa 1er du présent article, tout acte ou décision judiciaire sujet à transcription, se rapportant à un lot au sens de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, doit contenir les indications prévues aux articles 1 et 2, sous peine que l'administration de l'enregistrement et des domaines refuse la formalité de l'enregistrement et de la transcription.