

**N° 6649<sup>2</sup>****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**

\* \* \*

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES ET DU BUDGET**

(4.3.2014)

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

\*

**1. ANTECEDENTS**

Le projet de loi 6649 a été déposé par le Ministre des Finances le 29 janvier 2014.

Le texte du projet de loi fut accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche financière, ainsi que d'un texte coordonné de l'article 4 de la loi modifiée du 19 mars 1988.

Le Conseil d'Etat a émis son avis en date du 25 février 2014.

Lors de sa réunion du 4 février 2014, la Commission des Finances et du Budget (COFIBU) a nommé M. Franz Fayot rapporteur du projet de loi.

La COFIBU a procédé à l'examen du projet de loi et de l'avis du Conseil d'Etat au cours de cette même réunion.

Elle a adopté le projet de rapport au cours de la réunion du 4 mars 2014.

\*

**2. OBJET DU PROJET DE LOI  
ET COMMENTAIRE DES ARTICLES**

Le projet de loi sous rubrique a pour objet unique de prolonger de dix ans le délai de régularisation cadastrale des immeubles en lots placés sous le régime de la copropriété antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.

En effet, cette loi prévoit un délai qui avait déjà été prorogé à deux reprises et qui, dans la mouture actuelle, expirera le 31 mars 2014. Afin de permettre la régularisation des nombreux immeubles non encore conformes, la loi en projet étend ce délai de dix ans supplémentaires (article 1er).

L'obligation d'une désignation cadastrale systématique et non équivoque des lots de copropriété d'immeubles bâtis (régime du „cadastre vertical“) fut introduite par la loi susmentionnée du 19 mars 1988. L'article 4 de cette loi avait initialement prescrit un délai de régularisation de dix ans. Ce délai, ensuite prorogé par les lois du 25 mars 1999 (prorogation du délai de cinq ans) et du 31 mars 2004 (prorogation du délai de dix 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 tient plutôt à la complexité des opérations à effectuer en collaboration avec les syndic 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 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, etc.

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.

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 (article 2).

A noter enfin que la loi en projet ne comporte pas de dispositions dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.

### 3. AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 25 février 2014, le Conseil d'Etat rappelle brièvement l'objet unique du projet de loi qui consiste à prolonger de dix ans le délai de régularisation cadastrale des immeubles en lots placés sous le régime de la copropriété antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété.

Le Conseil d'Etat s'abstient de s'exprimer sur les raisons justifiant ou expliquant les retards de régularisation, qui sont amplement décrites dans l'exposé des motifs. Il n'a dès lors pas d'observation à formuler quant à l'article 1er de la loi en projet.

Pour ce qui est de l'article 2, le Conseil d'Etat donne à considérer que l'entrée en vigueur pourra se faire dans les meilleurs délais dès la publication au Mémorial, sans devoir attendre le 1er avril 2014, date ultime pour l'entrée en vigueur.

\*

### 4. 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 6649 dans la teneur qui suit:

\*

#### **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**

**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.

Luxembourg, le 4 mars 2014

*Le Président,*  
Marc HANSEN

*Le Rapporteur,*  
Franz FAYOT

