CHAMBRE DES SALARIES
LUXEMBOURG

16 février 2015

AVIS II/17/2016

relatif aux amendements gouvernementaux au projet de loi nº 6704 dite « Omnibus

..... AVIS .....

18 rue Auguste Lumière L-1950 Luxembourg
B.P. 1263 L-1012 Luxembourg
T. +352 27 494 200 F. +352 27 494 250
csl@csl.lu www.csl.lu

Par lettre en date des 9 et 29 décembre 2015, Monsieur Dan Kersch, ministre de la Fonction publique et de la Réforme administrative, a saisi pour avis notre Chambre au sujet des deux projets émargés.

1. Les projets ont pour objet d'amender le projet de loi 6704 dit « Omnibus ».

Ce projet de loi initial, que la CSL a avisé en date du 30 octobre 2014, a pour objet de modifier différents textes de loi dans une optique de simplification administrative.

Pour rappel, les principaux efforts de simplification visés par le projet de loi concernent:
– des mesures de réduction des délais de procédure susceptibles de réduire le coût de l'instruction des dossiers aussi bien du côté des requérants que du côté des administrations,
– des efforts de dématérialisation et de transition vers le numérique,
– l'abandon de procédures qui n'ont plus de raison d'être,
– la régularisation de textes jugés non conformes à la loi par les juges.

Le projet de loi 6704 prévoit ainsi de modifier:
– la loi relative à l'aménagement communal et le développement urbain,
– la loi relative à l'aménagement du territoire,
– la loi relative à la promotion de l'habitat et création d'un pacte logement,
– la loi relative à la protection de la nature et des ressources naturelles,
– la loi relative à l'eau,
– la loi communale,
– la loi concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
– la loi électorale,
– la loi relative à l'identification des personnes physiques,
– la loi relative aux établissements classés.

Amendements adoptés par la Commission de la Fonction publique et de la Réforme administrative le 19 novembre 2015

2. Ces amendements apportent un certain nombre de modifications ponctuelles au projet initial, notamment pour tenir compte de l'avis du Conseil d'Etat.

Amendements gouvernementaux du 4 janvier 2016

3. Les amendements proposés introduisent de nouveaux articles dans le projet de loi 6704 ayant pour objet une modification du pacte logement en ce qui concerne le droit de superficie.

4. La loi du 22 octobre 2008 dite « *Pacte Logement »* a abrogé la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie qui est à la base de la majorité des droits de superficie conclus dans le cadre des zones d'activités économiques nationales, régionales ou communales et dans lesquelles soit l'Etat, soit les communes, soit les syndicats de communes sont les propriétaires du foncier.

5. Les présents amendements gouvernementaux désignent ces droits de superficie comme droits de superficie concernant des immeubles à destination autre que l'habitation, par opposition aux droits de superficie concernant des immeubles destinés à l'habitation.

La loi du 10 janvier 1824 était guidée par l'esprit de la liberté contractuelle et admettait ainsi une très grande flexibilité pour la rédaction des actes constitutifs des droits de superficie et partant des conditions et modalités de leur mise en oeuvre.

Or ce principe n'a pas été repris par la loi du 22 octobre 2008 dite « *Pacte Logement »* qui avait pour objectif primaire de répondre aux besoins en matière de droits de superficie concernant des immeubles à destination d'habitation.

Cette loi régit donc désormais tous les droits de superficie.

Ainsi bon nombre d'anciens droits de superficie toujours en vigueur se trouvent en contradiction avec les dispositions légales actuelles.

Ceci peut poser des problèmes non seulement en cas de prorogation ou de modification d'un tel droit existant, mais également pour leur mise en ceuvre.

Les amendements gouvernementaux ont ainsi pour finalité d'adapter la loi du 22 octobre 2008 aux besoins en matière de droits de superficie concernant des immeubles à destination autre que l'habitation.

6. La CSL marque son accord aux amendements.

Luxembourg, le 16 février 2016

Pour la Chambre des salariés,

Norbert TREMUTH
Directeur

Jean-Claude REDING
Président

L'avis a été adopté à l'unanimité.