

CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES  
ET EMPLOYÉS PUBLICS

11, AVENUE DE LA PORTE-NEUVE  
2227 LUXEMBOURG

A-539/2/83-27

A V I S

sur les amendements concernant le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Par dépêche du 20 avril 1983, Monsieur le Ministre de la Famille, du Logement social et de la Solidarité sociale a demandé l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur quelques amendements concernant le projet de règlement grand-ducal spécifié à l'intitulé.

L'article 7 du projet est modifié par l'ajout d'une phrase rendant les époux solidairement responsables du remboursement des aides au logement. En outre, un alinéa nouveau permet au Ministre compétent d'autoriser l'octroi d'une deuxième aide sans que la première aide touchée ait été remboursée. Le texte permet de procéder dans ce cas par compensation. La Chambre admet les motifs qui ont conduit le Ministre à proposer cette solution. Cependant elle doit relever que cette façon de procéder n'est pas conforme aux dispositions de l'article 104 de la constitution qui prévoit que toutes les recettes et dépenses de l'Etat doivent être portées au budget et dans les comptes. En outre, en procédant par compensation, la dépense nouvelle peut être soustraite au contrôle de la Chambre des Comptes. Ces raisons d'ordre juridique ont amené la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics à exprimer ses réserves sur le dernier alinéa nouveau de l'article 7.

L'article 21 nouveau, qui étend la possibilité de l'octroi anticipé à la prime d'épargne, trouve l'approbation de la Chambre.

Il en est de même des articles 27 et 28 nouveaux qui ne donnent pas lieu à commentaire de la part de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics.

(Avis émis conformément aux dispositions de l'article 3, alinéa 2, du règlement d'ordre interne de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics).

Luxembourg, le 5 mai 1983.

Le Secrétaire,



Le Vice-Président,



AVIS

DE LA

CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES  
ET EMPLOYES PUBLICS

sur

les amendements concernant le projet de loi  
portant modification de la loi du 25 février  
1979 concernant l'aide au logement

Par dépêche du 20 avril 1983, Monsieur le Ministre de la Famille, du Logement social et de la Solidarité sociale a demandé l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur trois amendements concernant le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Dans un premier amendement, le Gouvernement reprend une proposition de la Confédération Générale de la Fonction Publique de l'année 1979 tendant à permettre à tous les établissements de crédit de consentir des prêts en faveur du logement sur base d'actes sous seing privé, à l'instar des prêts consentis par la Caisse d'Epargne de l'Etat. Cette proposition, qui n'a pas été réalisée en 1979, suite à certaines réticences de la Chambre des Notaires, avait alors fait l'objet d'une motion adoptée par la Chambre des Députés, invitant le Gouvernement à étudier ce problème.

L'amendement, tel qu'il se présente actuellement, retient le même principe de l'octroi de prêts sur base de contrats sous seing privé. Le texte proposé diffère cependant en 4 points de celui proposé en 1979:

En premier lieu, le texte actuel ne fait plus la restriction qu'il doit s'agir de prêts dans l'intérêt de la construction, de l'acquisition ou de la transformation de logements servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur. Afin de marquer que les prêts concernés sont dans l'intérêt du logement, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics propose de préciser qu'il s'agit de prêts hypothécaires.

En second lieu, l'amendement ne prévoit que la possibilité de contrats sous seing privé alors qu'en 1979 cette forme de contrat devait, au terme du texte gouvernemental d'alors, être la règle. Aussi la Chambre propose-t-elle de modifier le texte dans le sens de la proposition gouvernementale de 1979. Si le législateur laisse aux parties contractantes le choix entre l'acte notarié et l'acte sous seing privé, les établissements de crédit, qui sont toujours le partenaire le plus fort, continueront dans beaucoup de cas à imposer l'acte notarié.

En troisième lieu, le texte nouveau prévoit que les actes sous seing privé doivent être couchés obligatoirement sur une formule à élaborer par l'administration de l'enregistrement et des domaines, alors que le texte de 1979 laissait aux parties leur liberté complète en ce domaine.

En quatrième lieu, le texte actuel, tout en précisant que les actes sous seing privé dressés en matière de prêts hypothécaires peuvent, par dérogation à l'article 2127 du code civil, servir de base pour une inscription hypothécaire, ne veut cependant pas donner à ces actes le caractère d'actes authentiques ayant force exécutoire comme cela avait été prévu dans le texte de 1979. La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics, consciente des difficultés que peut soulever l'assimilation des actes sous seing privé en la matière qui est concernée avec les actes notariés, (ces arguments ayant été développés à suffisance dans l'avis de la Chambre des Notaires du 30 janvier 1979) se déclare d'accord avec l'approche nouvelle du Gouvernement sur ce point précis.

Compte tenu des remarques ci-dessus, la Chambre propose de modifier le texte comme suit:

"Les contrats de prêts hypothécaires consentis par les établissements d'épargne et de crédit et par les établissements publics relevant de la Sécurité sociale sont passés par acte sous seing privé sur base de formules fournies par l'administration de l'enregistrement et des domaines. Ils sont dressés en trois exemplaires dont un exemplaire est remis à chacune des parties contractantes et le troisième déposé à l'administration de l'enregistrement et des domaines."

Le deuxième alinéa de cet amendement reste inchangé.

Un deuxième amendement vise à exempter des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques les transactions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre du logement collectif. La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics salue cette mesure, qui permet de réduire encore les prix des terrains à bâtir.

Toutefois le texte ne couvre pas, dans sa forme actuelle, tous les frais en relation avec les transactions immobilières. Ainsi plusieurs villes et communes ont introduit des taxes spéciales en cette matière et il serait équitable d'étendre l'exemption prévue également à ces taxes communales.

En outre, le texte ne se prononce pas sur la date d'application de cette mesure nouvelle. Faute de précision, le texte entrera en vigueur et deviendra applicable à partir de la publication du projet de loi sous rubrique. Là encore se pose la question s'il ne conviendrait pas de prévoir une application à partir d'une date à fixer dans la loi, afin de faire bénéficier de cette mesure les projets en cours. La Chambre propose de faire appliquer cette nouvelle disposition aux transactions opérées après le 1er janvier 1983. Le texte proposé par la Chambre a la teneur suivante:

"Les transactions immobilières effectuées par les promoteurs visés à l'article 16 ci-dessus après le 1er janvier 1983 dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exempts de droits de timbre, d'enregistrement et d'hypo-

thèques. Elles sont affranchies de tous impôts ou taxes de l'Etat et des communes."

Le troisième amendement présenté par le Gouvernement, qui vise à modifier l'article 6 de la loi du 29 mai 1966 concernant les habitations à bon marché, ne donne pas lieu à commentaire de la part de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics.

(Avis émis conformément aux dispositions de l'article 3, alinéa 2, du règlement d'ordre interne de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics).

Luxembourg, le 5 mai 1983.

Le Secrétaire,



Le Vice-Président,



CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES  
ET EMPLOYÉS PUBLICS

11, AVENUE DE LA PORTE-NEUVE  
2227 LUXEMBOURG

Luxembourg, le 5 mai 1983.

Monsieur le Ministre de la  
Famille, du Logement social  
et de la Solidarité sociale

L u x e m b o u r g

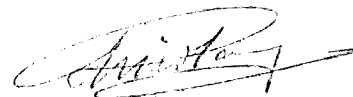
Monsieur le Ministre,

Me référant à votre dépêche du 20 avril 1983, j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur les amendements concernant le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma plus haute considération.

Pour le Président de la Chambre  
des Fonctionnaires et Employés publics,

p.d.



Secrétaire



CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES  
ET EMPLOYÉS PUBLICS

11, AVENUE DE LA PORTE-NEUVE  
2227 LUXEMBOURG

Luxembourg, le 5 mai 1983.

Monsieur le Ministre de la  
Famille, du Logement social  
et de la Solidarité sociale

L u x e m b o u r g

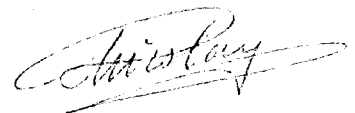
Monsieur le Ministre,

Me référant à votre dépêche du 20 avril 1983, j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur les amendements concernant le projet de loi portant modification de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de ma plus haute considération.

Pour le Président de la Chambre  
des Fonctionnaires et Employés publics,

p.d.



Secrétaire



A V I S

sur les amendements concernant le projet de règlement grand-ducal fixant les mesures d'exécution relatives aux primes et subventions d'intérêt en faveur du logement prévus par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement

Par dépêche du 20 avril 1983, Monsieur le Ministre de la Famille, du Logement social et de la Solidarité sociale a demandé l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur quelques amendements concernant le projet de règlement grand-ducal spécifié à l'intitulé.

L'article 7 du projet est modifié par l'ajout d'une phrase rendant les époux solidairement responsables du remboursement des aides au logement. En outre, un alinéa nouveau permet au Ministre compétent d'autoriser l'octroi d'une deuxième aide sans que la première aide touchée ait été remboursée. Le texte permet de procéder dans ce cas par compensation. La Chambre admet les motifs qui ont conduit le Ministre à proposer cette solution. Cependant elle doit relever que cette façon de procéder n'est pas conforme aux dispositions de l'article 104 de la constitution qui prévoit que toutes les recettes et dépenses de l'Etat doivent être portées au budget et dans les comptes. En outre, en procédant par compensation, la dépense nouvelle peut être soustraite au contrôle de la Chambre des Comptes. Ces raisons d'ordre juridique ont amené la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics à exprimer ses réserves sur le dernier alinéa nouveau de l'article 7.

L'article 21 nouveau qui étend la possibilité de l'octroi, anticipé à la prime d'épargne trouve l'approbation de la Chambre.

Il en est de même des articles 27 et 28 nouveaux qui ne donnent pas lieu à commentaire de la part de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics.

(Avis émis conformément aux dispositions de l'article 3, alinéa 2, du règlement d'ordre interne de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics).

Luxembourg, le ...

Le Secrétaire,

R. NICOLAY

Le Président,

F. HAAS



AVIS

DE LA

CHAMBRE DES FONCTIONNAIRES

ET EMPLOYES PUBLICS

sur

les amendements concernant le projet de loi  
portant modification de la loi du 25 février  
1979 concernant l'aide au logement

Par dépêche du 20 avril 1983, Monsieur le Ministre de la Famille, du Logement social et de la Solidarité sociale a demandé l'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics sur trois amendements concernant le projet de loi spécifié à l'intitulé.

Dans un premier amendement le Gouvernement reprend une proposition de la Confédération Générale de la Fonction Publique de l'année 1979 tendant à permettre à tous les établissements de crédit de consentir des prêts en faveur du logement sur base d'actes sous seing privé à l'instar des prêts consentis par la Caisse d'Epargne de l'Etat. Cette proposition qui n'a été réalisée en 1979 suite à l'opposition farouche de la Chambre des Notaires avait alors fait l'objet d'une motion adoptée par la Chambre des Députés invitant le Gouvernement à étudier ce problème.

L'amendement tel qu'il se présente actuellement retient le même principe de l'octroi de prêts sur base de contrats sous seing privé. Le texte proposé diffère cependant sur 4 points de celui proposé en 1979:

En premier lieu, le texte actuel ne fait plus la restriction qu'il doit s'agir de prêts dans l'intérêt de la construction, de l'acquisition ou de la transformation de logements servant d'habitation principale et permanente à l'emprunteur. Afin de marquer que les prêts concernés sont dans l'intérêt du logement, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics propose de préciser qu'il s'agit de prêts hypothécaires.

En second lieu, le texte actuel ne prévoit que la possibilité de contrats sous seing privé alors qu'en 1979 cette forme de contrat devait, au terme du texte gouvernemental d'alors, être la règle. Aussi la Chambre propose-t-elle de modifier le texte dans le sens de la proposition gouvernementale de 1979. Si le législateur laisse aux parties contractantes le choix entre l'acte notarié et l'acte sous seing privé, les établissements de crédit qui sont toujours le partenaire le plus fort, continueront dans beaucoup de cas à imposer l'acte notarié.

En troisième lieu, le texte nouveau prévoit que les actes sous seing privé doivent être couchés obligatoirement sur une formule à élaborer par l'administration de l'enregistrement et des domaines alors que le texte de 1979 laissait aux parties leur liberté complète en ce domaine.

En quatrième lieu, le texte actuel, tout en précisant que les actes sous seing privé dressés en matière de prêts hypothécaires peuvent, par dérogation à l'article 2127 du code civil, servir de base pour une inscription hypothécaire, ne veut cependant pas donner à ces actes le caractère d'actes authentiques ayant force exécutoire comme cela avait été prévu dans le texte de 1979. La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics, consciente des difficultés que peut soulever l'assimilation des actes sous seing privé en la matière qui est concernée avec les actes notariés, ces arguments ayant été développés à suffisance dans l'avis de la Chambre des Notaires du 30 janvier 1979, se déclare d'accord avec l'approche nouvelle du Gouvernement sur ce point précis.

Compte tenu des remarques ci-dessus, la Chambre propose de modifier le texte comme suit:

"Les contrats de prêts hypothécaires consentis par les établissements d'épargne et de crédit et par les établissements publics relevant de la Sécurité sociale sont passés par acte sous seing privé sur base de formules proposées par l'administration de l'enregistrement et des domaines. Ils sont dressés en trois exemplaires dont un exemplaire est transmis à chacune des parties contractantes et le troisième est déposé à l'administration de l'enregistrement et des domaines."

Le deuxième alinéa de cet amendement reste inchangé.

Un deuxième amendement vise à exempter des droits de timbre, d'enregistrement et d'hypothèques les transactions immobilières effectuées par les promoteurs publics dans le cadre du logement collectif. La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics salue cette mesure qui permet de réduire encore les prix des terrains à bâtir.

Toutefois le texte ne couvre pas, dans sa forme actuelle, tous les frais en relation avec les transactions immobilières. Ainsi plusieurs villes et communes ont introduit des taxes spéciales en cette matière et il serait équitable d'étendre l'exemption prévue également à ces taxes communales.

En outre, le texte ne se prononce pas sur la date d'application de cette mesure nouvelle. Faute de précision le texte entrera en vigueur et deviendra applicable à partir de la publication du projet de loi sous rubrique. Là encore se pose la question s'il ne conviendrait pas de prévoir une application à partir d'une date à fixer dans la loi afin de faire bénéficier de cette mesure les projets en cours. La Chambre propose de faire appliquer cette nouvelle disposition aux transactions opérées après le 1er janvier 1983. Le texte proposé par la Chambre a la teneur suivante:

"Les transactions immobilières effectuées par les promoteurs visés à l'article 16 ci-dessus après le 1er janvier 1983 dans le cadre des objectifs de la présente loi sont exempts de droits de timbre, d'enregistrement et d'hypo-

thèques. Elles sont affranchies de tous impôts ou taxes de l'Etat et des communes."

Le troisième amendement présenté par le Gouvernement, qui vise à modifier l'article 6 de la loi du 29 mai 1966 concernant les habitations à bon marché ne donne pas lieu à commentaire de la part de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics.

(Avis émis conformément aux dispositions de l'article 3, alinéa 2, du règlement d'ordre interne de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics).

Luxembourg, le ...

Le Secrétaire,

R. NICOLAY

Le Président,

F. HAAS