

# **Projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation**

- I. Exposé des motifs**
- II. Texte du projet**
- III. Commentaire des articles**

## I. Exposé des motifs

Le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation (ci-après le « Règlement de 2007 ») a transposé en partie la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments.

A partir du 1er janvier 2010 et au moment de la vente respectivement de la location d'un bâtiment d'habitation (ou d'un appartement dans un bâtiment d'habitation), il est obligatoire d'effectuer un calcul de la performance énergétique du bâtiment en question et d'établir le certificat de performance énergétique.

Suite à des contacts et réunions avec l'Administration du cadastre et de la topographie et la Chambre des Notaires il est apparu opportun de faciliter l'application de la disposition réglementaire prémentionnée pour les propriétaires concernés.

En effet, les propriétaires qui souhaitent vendre respectivement donner en location un bâtiment (ou un appartement dans un bâtiment) doivent évaluer dans un premier temps si le bâtiment est un bâtiment d'habitation. De cette évaluation dépend l'obligation d'établir le certificat de performance énergétique. Le calcul pour déterminer si un bâtiment est un bâtiment d'habitation doit être effectué suivant les dispositions de l'annexe du Règlement de 2007.

Afin de simplifier cette évaluation, il est prévu de recourir au concept du « cadastre vertical » pour déterminer si le bâtiment est un bâtiment d'habitation. Au cas où le cadastre vertical n'existe pas, il est recouru au calcul prévu à l'annexe du Règlement de 2007.

Ainsi, les notaires peuvent, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 et sur base du cadastre vertical vérifier eux-mêmes si le bien à vendre est un bâtiment d'habitation nécessitant la remise d'un certificat de performance énergétique.

En résumé le présent projet de règlement grand-ducal reprend les aspects suivants:

- Utilisation du « cadastre vertical » (s'il existe) pour déterminer si un bâtiment est un bâtiment d'habitation;
- Précision pour le changement de propriétaire: le cas visé du changement de propriétaire est celui de la vente (tel que prévu par l'article 7 de la directive 2002/91/CE).

## II. Texte du projet de règlement grand-ducal

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau;

Vu la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie;

*Vu l'avis de la Chambre des Métiers; [à adapter le cas échéant]*

*Vu l'avis de la Chambre de Commerce; [à adapter le cas échéant]*

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Conférence des Présidents de la Chambre des Députés;

Sur le rapport de Notre Ministre de l'Economie et du Commerce extérieur et de Notre Ministre des Finances et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

**Art. 1<sup>er</sup>.** L'article 2, paragraphe 2 du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation est modifié comme suit:

- "(2) « bâtiment d'habitation »: bâtiment dans lequel au moins 90% de la surface est destiné à des fins d'habitation. La surface du bâtiment est calculée:
- a) avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010 sur base de la surface de référence énergétique  $A_n$
  - b) à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010:
    - sur base de la surface de référence énergétique  $A_n$  pour les bâtiments qui ne sont pas soumis au statut de la copropriété ou qui sont soumis au statut de la copropriété, mais encore sans état descriptif de division en conformité avec le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété. Dans le deuxième cas, il est fait abstraction des parties communes. Les parties privatives à prendre en considération et la destination des parties privatives à des fins d'habitation, respectivement à des fins autres que l'habitation, sont arrêtées et publiées par le ministre;
    - sur base de la surface utile des différents lots privatifs pour les bâtiments soumis au statut de la copropriété et disposant d'un état descriptif de division en conformité avec le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété. Les lots privatifs à prendre en considération et la destination des natures de ces lots privatifs à des fins d'habitation, respectivement à des fins autres que l'habitation, sont arrêtés et publiés par le ministre;"

**Art. 2.** L'article 9, paragraphe 3, point e) du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation est modifié comme suit:

"e) lors d'un changement de propriétaire dans un bâtiment d'habitation existant dans le cas d'une vente, si le bâtiment en question ne dispose pas déjà d'un certificat de performance énergétique valide. Le certificat de performance énergétique ne doit pas être établi dans les cas d'une vente d'un bâtiment d'habitation suivants: vente à des fins de démolition, vente publique par voie parée, saisie immobilière ou licitation publique;"

**Art. 3.** Le présent règlement grand-ducal produit ses effets au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**Art. 4.** Notre Ministre de l'Economie et du Commerce extérieur et Notre Ministre des Finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

### **III. Commentaire des articles**

#### **ad article 1<sup>er</sup>**

La nouvelle définition du « bâtiment d'habitation » n'est plus basée exclusivement sur le concept de la surface de référence énergétique  $A_n$ . A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2010 il faut différencier entre les bâtiments disposant d'un état descriptif de division en conformité avec le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété – couramment appelé « cadastre vertical » - et ceux qui n'en disposent pas.

Ainsi trois cas de figures sont susceptibles de se présenter:

- Le bâtiment en question n'est pas soumis au statut de copropriété. Il faut se référer au concept de la surface de référence énergétique  $A_n$ . La surface de référence énergétique du bâtiment est destinée soit à 100 % à des fins d'habitation ou 100% à des fins autres que d'habitation.
- Le bâtiment en question est soumis au statut de copropriété mais il n'existe pas encore de « cadastre vertical ». Il faut calculer la surface de référence énergétique  $A_n$  du bâtiment et apprécier ensuite si au moins 90% de cette surface est destinée à des fins d'habitation. Afin de faciliter ce calcul, il est fait abstraction des parties communes et de certaines parties privatives.
- Le bâtiment en question est soumis au statut de copropriété et il existe un « cadastre vertical ». Il faut calculer la surface du bâtiment en additionnant les lots privatifs concernés et apprécier ensuite si au moins 90% de cette surface est destinée à des fins d'habitation.

Afin de faciliter ces calculs et l'appréciation du seuil de 90%, le ministre publie une liste des lots privatifs à prendre en considération et il détermine la destination de ces lots.

Exemple: un duplex est une surface à des fins d'habitation et un bureau est une surface destinée à des fins autres que d'habitation.

#### **ad article 2**

Cet article précise que le changement de propriétaire vise uniquement le cas de la vente. Il s'agit là d'une précision en vue de délimiter le champ d'application du règlement grand-ducal et d'exclure les changements de propriétaires engendrés dans d'autres situations (ex: donation ou succession). Cette approche est en ligne avec la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil qui vise expressément la vente (article 7).

Pour la vente d'un bâtiment délabré à des fins de démolition il est encore prévu de faire abstraction de l'établissement d'un certificat de performance énergétique car ce dernier est sans objet. Sont encore exonérés de l'exigence de l'établissement du certificat de performance énergétique la vente publique par voie parée, la saisie immobilière et la licitation publique. Dans ces cas de ventes « forcées », l'établissement du certificat de performance énergétique est susceptible de soulever des problèmes relatifs à l'avancement et à l'imputation des coûts et engendrer ainsi des délais supplémentaires.

**ad article 3**

Le règlement produit ses effets au 1<sup>er</sup> janvier 2010, date de l'entrée en vigueur des dispositions relatives à la vente/location des bâtiments d'habitation.

**ad article 4**

Cet article n'appelle pas de commentaires.