



CHAMBRE DES DÉPUTÉS
GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Luxembourg, le 10 mars 2022

Dossier suivi par Francine Cocard
Service des Commissions
Tél.: + (352) 466 966-322
Fax: + (352) 466 966-308
Courriel: fcocard@chd.lu

Monsieur le Président
du Conseil d'État
5, rue Sigefroi
L-2536 Luxembourg

Concerne : 7763 **Projet de loi portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous soumettre ci-après une série d'amendements au projet de loi sous rubrique, amendements adoptés par la Commission du Logement lors de sa réunion du 10 mars 2022.

Je vous joins, à titre indicatif, un texte coordonné tenant compte de ces propositions d'amendement, ainsi que des propositions du Conseil d'État que la commission a faites siennes.

*

1. Remarque préliminaire

La commission parlementaire décide de suivre les observations d'ordre légistique formulées par le Conseil d'Etat. Il en est tenu compte dans la version coordonnée jointe en annexe.

2. Propositions d'amendements

Amendement I

Afin de tenir compte de l'opposition formelle exprimée par le Conseil d'Etat, il est proposé d'amender l'article 11*bis* du projet de loi comme suit :

1° A l'article 11*bis*, le libellé de l'alinéa 5 est remplacé par la disposition suivante :

« Une personne qui a déclaré son intérêt à l'aliénation à titre gratuit ou à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transférer à titre gratuit ou à titre onéreux du lot concerné, et une personne qui a accepté sous bénéfice d'inventaire une succession comprenant un lot dans une copropriété, doit pouvoir consulter le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot. »

2° L'alinéa 6 est supprimé.

~~« Au moment où un changement de propriétaire devient effectif, le propriétaire détenteur de l'extrait est obligé de communiquer sans délai l'original de celui-ci au nouveau propriétaire. »~~

Commentaire de l'amendement I

Point 1

Étant donné que d'autres formes de transmission de propriété que l'acquisition à titre onéreux sont possibles, comme la donation et la location-vente, le Conseil d'État demande de considérer également ces hypothèses ou de prévoir une formulation plus large. La Haute Corporation demande également d'envisager le cas où l'immeuble est transféré par voie de succession.

Le Conseil d'État demande encore d'apporter des précisions supplémentaires à la question de savoir à partir de quel moment une personne manifeste son intérêt à l'acquisition à titre onéreux.

Pour englober toutes les formes de transmission de propriété, il est proposé de remplacer les termes d'« acquisition à titre onéreux » par ceux d'« aliénation à titre gratuit ou à titre onéreux ». Les transferts par voie de succession sont également expressément visés par cette proposition d'amendement.

La formulation relative à la déclaration de l'intérêt à l'aliénation à un lot est alignée sur celle de l'article 17 du règlement grand-ducal du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments, qui est reprise de l'article 11 du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation. Dans la mesure où cette formulation fait ses preuves depuis bien plus d'une décennie, il est proposé de la reprendre dans ce contexte.

Il est proposé de supprimer le terme « extrait » reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises pour éviter tout doute. La création d'un document spécifique n'est pas nécessaire. Les auteurs du projet de loi avaient initialement utilisé le terme « extrait » pour laisser entendre qu'un simple extrait contenant l'information en cause devait pouvoir être consulté par la personne ayant déclaré son intérêt et non la comptabilité entière de la copropriété, notamment dans un souci de protection des données à caractère personnel.

Point 2

Dans son avis, le Conseil d'Etat remarque ce qui suit :

« L'article 11bis, alinéa 6, dans sa teneur proposée, prévoit que l'extrait précité doit être communiqué sans délai en original au moment où un changement de propriétaire devient effectif. Le Conseil d'État a des difficultés à comprendre pourquoi les auteurs ajoutent cette exigence de communication de l'original. L'intention des auteurs est-elle de créer un document spécifique intitulé « extrait » et d'exiger la délivrance d'une sorte de certificat ? Ne s'agit-il pas plutôt d'une simple écriture comptable de sorte qu'il suffit à l'ancien propriétaire de remettre au nouveau propriétaire une copie de la ligne comptable relative aux cotisations versées au fonds de travaux qui sont attachées au lot transféré ? Que se passe-t-il si le propriétaire détenteur est décédé ? Qui transfère alors l'extrait ? Et que se passe-t-il s'il n'y a pas de syndic ?

Enfin, le Conseil d'État constate que le projet de loi sous examen ne précise pas qui doit établir cet extrait. S'agit-il du syndic ? Si tel est le cas, qui établira l'extrait en l'absence d'un syndic professionnel. »

Dans le cadre des amendements gouvernementaux, les auteurs du projet de loi avaient déjà fourni les explications suivantes en espérant ainsi pouvoir répondre aux préoccupations de la Haute Corporation.

« La communication de l'extrait (par le propriétaire (sic), ou le cas échéant, ses ayants droit) reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par un lot contribue à la transparence et à la prise de conscience des personnes intéressées à acquérir un bien à titre onéreux. L'acquisition d'un élément immobilier en copropriété entraîne la soumission à un régime d'indivision légale forcée. Par ailleurs que l'on devienne propriétaire d'une maison individuelle ou d'un appartement (sic) en copropriété, la propriété entraîne dans toutes les hypothèses des obligations légales et des contraintes pécuniaires (sic).

Idéalement, cet extrait serait annexé à l'acte authentique du transfert de propriété. Cependant, afin d'éviter une charge administrative supplémentaire, ceci n'est pas prévu à titre obligatoire. »

« Pour éviter une surréglementation, l'idée d'une nomination d'office d'un syndic a été écartée. Il est renvoyé à cet égard à l'article 20, alinéa 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975. »

Compte tenu du fait que le nouveau copropriétaire, justement en sa qualité de copropriétaire, aura de toute façon accès à la comptabilité de la copropriété et donc aussi à l'information relative au solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ses lots, il est proposé de supprimer cet alinéa pour éviter de créer inutilement des insécurités juridiques.

Amendement II

L'amendement II souhaite apporter une réponse aux observations du Conseil d'Etat relatives à l'annexe proposée par voie d'amendement gouvernemental.

Il est proposé d'amender le tableau et la légende à l'annexe comme suit :

| | Classe A+ | Classe A | Classe B | Classe C | Classe D | Classe E | Classe F | Classe G | Classe H | Classe I |
|--|--------------------------------|----------|----------|----------|--------------------------------|----------|--|----------|----------|----------|
| COTISATION annuelle minimale pour la totalité de la copropriété | Classes A+, A, B, C | | | | Classes D, E | | Classes F, G, H, I, pas de CPE valide, <u>ou CPE inexistant</u> | | | |
| [euro/m²] | 3,00 euro/m² | | | | 5,00 euro/m² | | 6,00 euro/m² | | | |

La surface de référence à prendre en compte est la surface de référence énergétique A_n en m^2 au sens de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et les règlements grand-ducaux pris en son exécution et telle qu'indiquée sur le certificat de performance énergétique (CPE) (A_n = partie conditionnée (chauffée et/ou refroidie) de la surface de plancher nette à l'intérieur de l'enveloppe thermique et de l'enveloppe d'étanchéité à l'air).

Si le certificat de performance énergétique est inexistant, la surface de référence à prendre en considération est celle attachée aux lots conformément à l'acte de base de la copropriété.

Commentaire de l'amendement II

Quant à l'annexe, le Conseil d'Etat observe dans son avis du 1^{er} février 2022, que : « L'annexe qu'il s'agit d'insérer à la loi précitée du 16 mai 1975 détermine le montant par mètre carré à payer à titre de cotisation annuelle minimale au fonds de travaux. Est pris en compte pour le calcul du montant à payer le mètre carré de surface de référence énergétique basée sur la qualité énergétique qui est identifiée par la classe d'isolation thermique renseignée sur le certificat de performance énergétique. À cet égard, il est relevé qu'en vertu de l'article 11bis, alinéa 1er, le fonds de travaux est constitué pour faire face au coût des

travaux décidés par l'assemblée générale. Dans la mesure où l'alinéa 1^{er} vise les travaux de toutes natures confondues, se pose dès lors la question de savoir si la détermination du montant à payer à titre de cotisation annuelle minimale au fonds de travaux en fonction de la seule performance énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique n'est pas trop réductrice devant la multitude d'autres critères pertinents susceptibles d'être pris en compte.

En outre, se pose la question de savoir sur quelle base le prédict calcul doit se faire si l'immeuble concerné ne dispose pas d'un certificat de performance énergétique. À cet égard, le Conseil d'État estime que l'absence de certificat de performance énergétique pour l'immeuble concerné équivaut à un certificat de performance énergétique non valide. »

Quant à la méthode de détermination du montant de la cotisation sur base du certificat de performance énergétique, il est souligné que cette méthode ne fixe que la détermination d'un montant minimal. Les copropriétaires sont encouragés à alimenter le fonds de travaux dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires et afin de pouvoir faire face à toutes sortes de travaux.

La présente méthode a d'ailleurs été choisie pour sa simplicité en se basant sur un tableau offrant trois hypothèses dépendant du certificat de performance énergétique.

La fixation du montant de la cotisation minimale se fait ainsi en fonction d'un document officiel (certificat de performance énergétique) devant de toute façon être établi pour les immeubles en copropriété, sans devoir dresser un calcul à part à cette fin.

Quant à l'hypothèse de l'absence d'un certificat de performance énergétique, il est proposé de compléter le tableau de l'annexe par les termes « CPE inexistant » pour éviter tout doute à cet égard.

Il est précisé que conformément à la logique de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la cotisation annuelle minimale pour la totalité de la copropriété déterminée d'après le tableau de l'annexe est répartie sur les copropriétaires en fonction de leur millièmes (quote-part des parties communes afférente aux lots).

* * *

Copie de la présente est envoyée à Monsieur Marc Hansen, Ministre aux Relations avec le Parlement, aux fins qu'il appartiendra.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

(s.) Fernand Etgen
Président de la Chambre des Députés

Annexe : Texte coordonné du projet de loi

Projet de loi portant introduction d'un fonds de travaux

et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis **aux fins d'introduire un fonds de travaux**

Art. 1^{er}. La loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est modifiée comme suit :

« Art. 1^{er}. À la suite de l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, est inséré un article 11bis** libellé comme suit :**

« Art. 11bis**.** Les copropriétaires constituent un fonds de travaux pour faire face au coût des travaux décidés par l'assemblée générale.

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. **Les avoirs du fonds de travaux ne font pas partie du capital investi au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.**

Le montant de la cotisation est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues à l'article 15, sans que le montant de la cotisation annuelle à verser ne puisse être inférieur au montant par mètre carré fixé à l'annexe I, au prorata de la quote-part des copropriétaires.

~~Le montant de la cotisation est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues à l'article 15, sans que le montant de la cotisation annuelle à verser ne puisse être inférieur à dix pour cent de la quote-part des copropriétaires dans la somme des charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes supportées par la copropriété au cours de l'exercice comptable précédent.~~

Les cotisations versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Une personne qui a déclaré son intérêt à l'aliénation à titre gratuit ou à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre gratuit ou à titre onéreux du lot concerné, et une personne qui a accepté sous bénéfice d'inventaire une succession comprenant un lot dans une copropriété, doit pouvoir consulter un document reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot.

~~Une personne qui a déclaré son intérêt à l'acquisition à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre onéreux du lot concerné, doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot.~~

~~Un acheteur qui a déclaré son intérêt à l'acquisition d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de vente du lot concerné, doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot.~~

~~Au moment où un changement de propriétaire devient effectif, le propriétaire détenteur de l'extrait est obligé de communiquer sans délai l'original de celui-ci au nouveau propriétaire. ».~~

Art. 2. À la suite de l'article 16, alinéa 1er, lettre d), de la même loi, sont ajoutés les lettres e), f), et g), qui prennent la teneur suivante :

~~2° À la suite de l'article 16, alinéa 1^{er}, point d), sont rajoutés les points e), f), et g) qui prennent la teneur suivante :~~

~~« e) les travaux de rénovation énergétique ;~~

~~f) les travaux de réalisation d'infrastructures dans les parties communes en préparation pour l'installation de gaines techniques ;~~

~~g) les travaux de réalisation d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables dans les parties communes. ».~~

Art. 3. L'article 17, lettre c), de la même loi, est remplacé comme suit :

~~3° L'article 17, point c), est remplacé comme suit :~~

~~« c) les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 **lettres** sous d), e), f) et g) et de ceux relatifs à l'installation d'infrastructures d'accueil au sens de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communication électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. ».~~

Art. 4. ~~Art. 2.~~ La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit **celui de** sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception de l'article 1^{er}, ~~point 1^o~~ qui entrera en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit **celui de** sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

* * *

Annexe

Tableau de détermination de la cotisation annuelle minimale au fonds de travaux par m² de surface de référence énergétique, basé sur la qualité énergétique (classe d'isolation thermique) du bâtiment en question :



| | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--|
| COTISATION annuelle minimale pour la totalité de la copropriété [euro/m²] | Classes A+, A, B, C | Classes D, E | Classes F, G, H, I, pas de CPE valide, <u>ou CPE inexistant</u> |
| | 3,00 euro/m² | 5,00 euro/m² | 6,00 euro/m² |

La surface de référence à prendre en compte est la surface de référence énergétique A_n en m^2 au sens de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et les règlements grand-ducaux pris en son exécution et telle qu'indiquée sur le certificat de performance énergétique (CPE) (A_n = partie conditionnée (chauffée et/ou refroidie) de la surface de plancher nette à l'intérieur de l'enveloppe thermique et de l'enveloppe d'étanchéité à l'air).

Si le certificat de performance énergétique est inexistant, la surface de référence à prendre en considération est celle attachée aux lots conformément à l'acte de base de la copropriété.

* * *