

N° 7763¹¹

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

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**

* * *

AVIS COMPLEMENTAIRE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE

(21.2.2021)

Les amendements gouvernementaux sous avis ont pour objet d'adapter le projet de loi n°7763 (ci-après le « Projet ») portant introduction d'un fonds de travaux et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En bref

- La Chambre de Commerce plaide en faveur d'une intégration des cotisations versées au fonds de travaux dans le 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.
- Elle salue la cohérence en matière de politique de rénovation énergétique de la nouvelle méthode de détermination du montant minimal de la cotisation annuelle obligatoire proposée par les amendements. Pour des nouvelles constructions répondant aux critères les plus récents en matière de performance énergétique, elle rappelle cependant sa recommandation d'appliquer l'obligation d'instituer le fonds de travaux seulement à l'issue d'une ancienneté de 5 ans d'un immeuble et de ses parties communes.

Le Projet vise, pour rappel, à prescrire la constitution obligatoire d'un fonds de travaux pour chaque immeuble bâti résidentiel, semi-résidentiel ou non-résidentiel en copropriété au Luxembourg, et ce indépendamment de la taille et de l'année de construction de ces immeubles. À travers l'institution de cette obligation, le Projet ambitionne notamment de favoriser des investissements dans l'efficacité énergétique des bâtiments en copropriété, l'objectif envisagé pour le fonds de travaux étant notamment qu'il puisse servir comme un instrument de financement futur de différents types de travaux¹ dans les immeubles bâtis en copropriété.

Pour ce qui concerne l'alimentation du fonds de travaux, le versement d'une cotisation annuelle obligatoire par l'ensemble des copropriétaires est prévu. Selon le Projet, les cotisations versées dans le fonds de travaux resteraient par ailleurs attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente par un propriétaire, celui ne serait donc pas en mesure de revendiquer un remboursement du montant qu'il aurait cotisé au total au fonds du travaux durant sa période de possession du lot.

¹ Des travaux de rénovation énergétique ayant pour vocation d'améliorer la performance de l'enveloppe thermique (murs, toiture, etc.) ou des installations techniques (chauffage, ventilation, etc.), des travaux de réalisation d'infrastructures en préparation pour l'installation de gaines techniques dans les parties communes de l'immeuble (bornes de charge pour la mobilité électrique, etc.), ou encore des travaux de réalisation d'installations de production ou d'installations de stockage d'énergie à partir de sources d'énergies renouvelables.

La Chambre de Commerce a émis son avis² relatif à la version initiale du Projet en date du 28 septembre 2021.

*

COMMENTAIRE DES AMENDEMENTS

Concernant l'amendement 1

La première proposition d'amendement du Gouvernement vise l'article 1^{er} du Projet, cet article ayant pour objet d'insérer un nouvel article 11bis dans la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis³.

En particulier, l'amendement 1 a ainsi pour objectif de définir que les avoirs du fonds de travaux, ou bien le volume des cotisations qu'un propriétaire aurait cotisé au total et qui resterait attaché au(x) lot(s), 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 civil⁴. En revanche, une fois que les dépenses seraient réalisées et les travaux y relatifs effectués, les volumes de cotisations versés pourraient alors être considérés dans la détermination du capital investi, en cas d'éligibilité des travaux à ce titre.

La Chambre de Commerce s'étonne de cette modification proposée qui semble constituer un revirement par rapport à la version initiale du Projet qu'elle ne soutient pas. Le commentaire des articles de cette dernière disposait ainsi explicitement que « [l]es cotisations rentrent dans la détermination du capital investi au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation ». Elle s'interroge par ailleurs quant aux conséquences de la non-intégration des cotisations au capital investi, étant donné que le Projet prévoit explicitement que les cotisations resteront attachées de façon immobilisée à un lot et feront dès lors partie intégrante du bien d'un point de vue patrimonial. C'est d'ailleurs également dans cette logique que le Projet prévoit pour le futur qu'une personne, qui a déclaré son intérêt à l'acquisition à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, devra être en mesure de consulter le solde du volume de cotisations rattaché au bien.

La Chambre de Commerce déplore en outre que le commentaire de l'amendement 1 ne fournit pas d'explication qui serait de nature à exposer les motifs derrière cette modification proposée. Le prédit article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que la location d'un logement ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5 % du capital investi dans le logement. Au vu de ce qui précède, est-ce donc à dire que la motivation des auteurs serait de protéger des locataires contre des augmentations de loyer par le biais de la non-intégration des cotisations au capital investi ?

Dans l'affirmative, si la Chambre de Commerce est également favorable à un tel but, elle estime en revanche que l'approche retenue par les auteurs dans le cadre de l'amendement 1 ne permet pas d'atteindre l'objectif visé, notamment en raison du **risque inflationniste** inhérent au Projet qui constitue pourtant la source du problème.

Elle rappelle ainsi que l'article 3, paragraphe (4) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que « [E]n cas d'aliénation à titre onéreux, le prix d'acquisition indiqué dans l'acte authentique translatif de propriété, et les frais de l'acte, sont présumés correspondre au jour de la signature de l'acte au capital investi (dans le logement), réévalué et décoté ». Autrement dit, compte tenu du risque que des propriétaires vont augmenter le prix de leur bien immobilier en cas de vente pour récupérer le montant total cotisé dans le fonds de travaux, il y a une vraie probabilité que les montants cotisés seraient alors quand-même indirectement intégrés dans le capital investi dans de tels cas, en dépit de l'approche retenue par les auteurs.

Afin d'agir de façon préventive contre de tels comportements néfastes, la Chambre de Commerce réitère sa proposition relative à l'introduction d'une **certaine déductibilité fiscale** pour les cotisations du présent Projet. À ses yeux, une telle mesure serait plus à même de neutraliser de façon généralisée le risque inflationniste inhérent, notamment lié à l'introduction d'une charge additionnelle pour les

2 Avis 5757RMX/SMI de la Chambre de Commerce du 28 septembre 2021

3 Loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (Mémorial A – N° 28 du 23 mai 1975)

4 Loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil (Mémorial A – N° 175 du 2 octobre 2006)

personnes morales et physiques. À noter par ailleurs qu'une telle mesure fiscale permettrait également de soulager des ménages qui ont récemment accédé à la propriété et qui demeurent exposés à des taux d'effort moyen particulièrement élevé.

Concernant l'amendement 2

La deuxième proposition d'amendement du Gouvernement vise à ajuster la méthode de détermination du **montant minimal** de la cotisation annuelle obligatoire qui devra obligatoirement être versée au fonds de travaux par les copropriétaires. Dans la version initiale du Projet, il était prévu que le montant de la cotisation ne pouvait pas être inférieur à 10% 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.

Le second amendement propose maintenant l'introduction d'un **annexe I** au Projet. Le montant minimal de la cotisation équivaldrait, selon le cas, à un des trois montants en EUR par mètre carré⁵ affichés à l'annexe précitée, et ce au prorata de la quote-part des copropriétaires. Pour différencier les trois montants en EUR/m², l'annexe se base sur la classe d'isolation thermique d'un bâtiment qui est renseignée sur le certificat de performance énergétique (CPE). D'après l'amendement 2, le montant de cotisation minimal le plus faible serait ainsi dû si un bâtiment en copropriété répond à des critères récents⁶ en matière de performance énergétique et de durabilité.

La Chambre de Commerce accueille favorablement la nouvelle méthode de détermination du montant minimal de la cotisation annuelle obligatoire qui affiche, à ses yeux, plus de cohérence en matière de politique de rénovation énergétique en comparaison avec l'approche retenue dans la version initiale du Projet. Elle se permet cependant de rappeler sa demande quant à l'introduction d'une plus grande **flexibilité** en lien avec **l'obligation de constitution du fonds** de travaux. Pour des nouvelles constructions répondant aux critères les plus récents en matière de performance énergétique, elle recommande ainsi d'appliquer l'obligation d'instituer le fonds de travaux seulement à l'issue d'une ancienneté de 5 ans d'un immeuble et de ses parties communes, et non pas de façon immédiate.

En dépit de cette cohérence qui est à saluer d'un point de vue de la rénovation énergétique, la Chambre de Commerce relève cependant les risques d'effets collatéraux néfastes qui pourraient se manifester sur le plan social. L'annexe I dispose en effet que le montant minimal de la cotisation (en EUR/m²) sera d'office plus élevé pour des bâtiments plus anciens et dotés d'une moindre performance énergétique. Or, comme ce sont en règle générale des personnes/ménages à revenu plus modeste qui ont tendance à envisager le cas échéant⁷ l'acquisition d'une unité d'habitation non neuve dans de tels bâtiments, il se pourrait que la plus grande charge liée aux cotisations annuelles obligatoires soit en fin de compte portée par des ménages résidents moins aisés.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce ne peut approuver les amendements gouvernementaux sous avis que sous la réserve expresse de la prise en considération de ses observations.

5 Il s'agirait en occurrence du 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 (CPE) d'un bâtiment.

6 C'est-à-dire si la classe d'isolation thermique indiquée sur le certificat de performance énergétique (CPE) correspond aux classes A+, A, B ou C.

7 Sous condition qu'ils disposent de moyens suffisants pour surmonter, quoique difficilement, les problèmes d'accès aux logements du marché privé auxquels une partie croissante de la population résidente du Grand-Duché se voit confronté aujourd'hui.

