

**N° 6083<sup>4</sup>****CHAMBRE DES DEPUTES**

Session ordinaire 2009-2010

**PROJET DE REGLEMENT  
GRAND-DUCAL****modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation**

\* \* \*

**AVIS DU CONSEIL D'ETAT**

(18.12.2009)

Par dépêche du 2 novembre 2009, le Premier Ministre, Ministre d'Etat, a soumis à l'avis du Conseil d'Etat le texte du projet de règlement grand-ducal sous rubrique. Ce texte, élaboré par le ministre de l'Economie et du Commerce extérieur, était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles ainsi que d'une fiche financière.

Les avis de la Chambre des métiers, de la Chambre des salariés et de la Chambre d'agriculture furent transmis au Conseil d'Etat par dépêches respectivement des 12 novembre 2009, 2 décembre 2009 et 10 décembre 2009.

L'avis de la Chambre de commerce, mentionné au préambule, n'a pas encore été communiqué au Conseil d'Etat au moment où il émet le présent avis, alors que les mentions des avis de la Chambre des salariés et de la Chambre d'agriculture doivent encore être ajoutées au préambule.

\*

Le projet de règlement sous examen poursuit un double objet:

Alors qu'à partir du 1er janvier 2010 l'établissement d'un certificat de performance énergétique devient obligatoire pour tout bâtiment d'habitation en cas de location ou de vente, et que le fait de savoir si un bâtiment déterminé est ou n'est pas un bâtiment d'habitation semble donner lieu dans le chef de nombreux propriétaires à des difficultés, le texte sous examen se propose de leur faciliter la tâche. Le nouveau texte entend préciser que, dans l'hypothèse où il existe un cadastre vertical, c'est celui-ci qui sera déterminant pour évaluer si l'on est en présence d'un bâtiment d'habitation ou non; s'il n'existe pas de cadastre vertical au sujet d'un bâtiment déterminé, la surface du bâtiment d'habitation (donc d'un bâtiment dont au moins 90% de la surface sont destinés à des fins d'habitation) est calculée sur base de la surface de référence énergétique An qui est précisée dans l'Annexe du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

Le Conseil d'Etat est perplexe en constatant que non seulement il est extrêmement difficile de déterminer si un bâtiment est un bâtiment d'habitation ou non, mais qu'il faut recourir à des formules et à des définitions complexes pour définir un système susceptible de permettre à l'homme de la rue de faire confirmer par des experts ce que le bon sens devrait suffire à constater. Il recommande aux auteurs du projet de règlement sous examen de trouver une solution plus facile à comprendre et à mettre en œuvre, moyennant précision dans la partie introductive du paragraphe cité à l'article 1er du projet ce qu'il faut comprendre par „surface destinée à des fins d'habitation“.

\*

## EXAMEN DES ARTICLES

### Article 1er

Etant donné que le texte est censé produire ses effets à partir du 1er janvier 2010, il est inutile d'envisager des situations dans lesquelles le certificat de performance énergétique pourrait être établi à l'avenir antérieurement à cette date-clé. Le texte proposé sous a) est donc à supprimer, et il y a lieu de déterminer le calcul de la surface du bâtiment comme suit:

„(...) La surface du bâtiment est calculée:

- sur base de la surface de référence énergétique ...;
- sur base de la surface utile des différents lots ...;“

### Article 2

Le texte proposé par le projet de règlement sous examen est difficilement compréhensible, puisqu'il donne lieu à une ambiguïté. En effet, le passage „Le certificat (...) *ne doit pas* être établi ...“, signifie-t-il qu'il est interdit de l'établir, ou que l'établissement d'un certificat n'est pas obligatoire dans les situations visées par le paragraphe 3, point e) de l'article 9 du règlement de 2007? Le problème semble provenir d'une traduction imparfaite à partir d'un texte rédigé initialement en langue anglaise.

Le Conseil d'Etat suggère de rédiger le texte en question comme suit:

„e) 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 valable. L'établissement du certificat de performance énergétique n'est pas obligatoire si la vente est faite à des fins de démolition ou s'il s'agit d'une vente publique par voie parée, saisie immobilière ou licitation publique;“.

Même si le texte proposé ci-dessus rencontre mieux les intentions des auteurs du projet de règlement grand-ducal sous examen que le texte initial, la version modifiée, quant au fond, n'obtient pas l'accord du Conseil d'Etat. En effet, le texte de la directive 2002/91/CE que le règlement de 2007 transpose en partie, retient expressément dans son article 7(1) que „lors de la vente“, le certificat relatif à la performance énergétique du bâtiment est à communiquer à l'acheteur potentiel. Le texte de la directive n'admet pas d'exception à ce principe. L'intention des auteurs du projet de règlement sous examen d'accorder une dispense d'élaboration du certificat aux immeubles faisant l'objet de certains types de ventes non seulement ne constitue pas une transposition, mais se heurte frontalement aux intentions de la directive à transposer et à son but d'ordre public qu'est la protection de l'environnement. S'ils maintiennent la dispense de certification dans les situations certes marginales des ventes publiques par voie parée, saisie immobilière ou licitation publique, ils risquent d'exposer le texte en question à la sanction prévue par l'article 95 de la Constitution.

### Article 3

L'article 3 sous avis fixe l'entrée en vigueur au 1er janvier 2010.

Le texte de l'article ne donne pas lieu à observation, sous condition que le futur règlement soit publié avant la date du 1er janvier 2010. Une publication postérieure à cette date combinée au texte de l'article 3 donnerait à celui-ci un effet rétroactif, solution à laquelle le Conseil d'Etat s'oppose rigoureusement. Si le futur règlement grand-ducal ne peut pas être publié avant le 1er janvier 2010, il demande que l'entrée en vigueur se fasse selon les règles normales en la matière, qui s'appliqueront même si aucune disposition spéciale ne les mentionne.

### Article 4

L'article sous examen n'appelle pas d'observation.

Ainsi délibéré en séance plénière, le 18 décembre 2009.

*Le Secrétaire général,*  
Marc BESCH

*Le Président,*  
Georges SCHROEDER