

N° 6083¹**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 DE LA CHAMBRE DES METIERS

(5.11.2009)

Par sa lettre du 28 octobre 2009, Monsieur le Ministre de l'Economie et du Commerce extérieur a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de règlement grand-ducal repris sous rubrique.

A partir du 1er janvier 2010, l'établissement d'un certificat de performance énergétique est obligatoire dans les cas de la vente respectivement de la location d'un bâtiment d'habitation. Les propriétaires qui souhaitent vendre respectivement donner en location un bâtiment doivent d'abord évaluer si le bâtiment est un bâtiment d'habitation. De cette évaluation dépend l'obligation d'établir le certificat de performance énergétique.

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. Les notaires peuvent ainsi vérifier eux-mêmes si le bien à vendre est un bâtiment d'habitation nécessitant la remise d'un certificat de performance énergétique.

Le projet de règlement grand-ducal sous avis précise par ailleurs que, dans le cas d'une vente d'un bâtiment d'habitation, le certificat de performance énergétique ne doit pas être établi dans les situations de la vente à des fins de démolition, de la vente publique par voie parée, de la saisie immobilière ou de la licitation publique.

La Chambre des Métiers approuve les modifications visant à améliorer l'application pratique du dispositif existant. Ceci permet de faciliter l'établissement des certificats de performance énergétique lors de la vente et de la location d'un bâtiment d'habitation.

L'article 1er du projet de règlement grand-ducal sous avis prévoit que la nouvelle définition du bâtiment d'habitation n'est plus basée exclusivement sur le concept de la surface de référence énergétique A_n .

Dans le cas où le bâtiment en question est soumis au statut de copropriété, mais qu'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.

Dans le cas où le bâtiment en question est soumis au statut de copropriété et qu'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 projet de règlement grand-ducal attribue la faculté au ministre de publier une liste des lots privatifs à prendre en considération et de déterminer la destination de ces lots.

A titre d'exemple, les auteurs du texte indiquent qu'un duplex est une surface à des fins d'habitation et un bureau est une surface destinée à des fins autres que d'habitation.

La Chambre des Métiers est d'avis que les parties respectivement les lots privatifs à prendre en considération doivent être définis dans le règlement grand-ducal et non pas dans un texte à part. En effet, le but d'une définition est de déterminer de manière précise le contenu d'une notion et non pas de renvoyer à un autre dispositif, en l'occurrence un arrêté ministériel. Une définition claire et précise dans un seul texte facilitera l'utilisation de la réglementation dans la pratique et évitera l'existence de deux textes en parallèle qui ne créeront que des complications inutiles.

La Chambre des Métiers aurait souhaité par ailleurs aviser à l'avance la liste des parties respectivement des lots privatifs à prendre en considération ou non tels que les appartements, les caves ou les emplacements ainsi que leur destination respective. Elle se demande notamment dans ce contexte concernant l'exemple cité par les auteurs du projet de règlement grand-ducal sous avis, pourquoi un duplex est considéré d'office comme une surface destinée à des fins d'habitation. En effet, un duplex peut également être affecté à des fins autres que d'habitation.

La Chambre des Métiers ne peut approuver le projet de règlement grand-ducal sous avis que sous réserve des remarques formulées ci-dessus.

Luxembourg, le 5 novembre 2009

Pour la Chambre des Métiers,

Le Directeur,
Paul ENSCH

Le Président,
Roland KUHN