

N° 7763³

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2020-2021

PROJET DE LOI

1. portant introduction d'un fonds de travaux ;
2. modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis

* * *

**AVIS DE LA COMMISSION NATIONALE POUR LA
PROTECTION DES DONNEES****sur le projet de loi et sur le projet de règlement grand-ducal
modifiant le règlement grand-ducal prescrivant les mesures
d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copro-
priété des immeubles**

(14.5.2021)

Conformément à l'article 57, paragraphe 1^{er}, lettre (c) du règlement n° 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données) (ci-après le « RGPD »), auquel se réfère l'article 7 de la loi du 1^{er} août 2018 portant organisation de la Commission nationale pour la protection des données et du régime général sur la protection des données, la Commission nationale pour la protection des données (ci-après désignée la « Commission nationale » ou la « CNPD ») « *conseille, conformément au droit de l'État membre, le parlement national, le gouvernement et d'autres institutions et organismes au sujet des mesures législatives et administratives relatives à la protection des droits et libertés des personnes physiques à l'égard du traitement* ».

En date du 2 mars 2021, Monsieur le Ministre du Logement a saisi la Commission nationale d'une demande d'avis sur le projet de loi n°7763 1. portant introduction d'un fonds de travaux ; 2. modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après le « projet de loi ») et projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand ducal prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles (ci-après le « projet de règlement grand-ducal »).

Il ressort de l'exposé des motifs que le projet de loi vise à instaurer un fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés des immeubles bâtis dans le but de promouvoir la rénovation, de façon générale, et plus particulièrement la rénovation énergétique. Ledit fonds de travaux devrait également contribuer à augmenter la conscience des propriétaires quant à la nécessité de constituer une trésorerie suffisante pour faire face aux frais d'entretien et d'optimisation de l'utilisation rationnelle des ressources de leur patrimoine immobilier, sans se limiter à l'effort consenti pour l'acquisition d'un immeuble, ainsi qu'à prévenir, de façon générale, la dégradation et l'insalubrité des immeubles bâtis en copropriété.

Le présent avis se limitera aux questions relatives aux aspects de la protection des données à caractère personnel soulevées par l'article 1^{er} du projet de loi, le projet de règlement grand ducal ne soulevant pas de questions relatives à la protection des données à caractère personnel.

L'article 1^{er} du projet de loi prévoit l'insertion d'un nouvel article 11 bis dans la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui instaure une obligation dans le chef des copropriétaires de constituer un fonds de travaux pour faire face au coût des travaux décidés par l'assemblée générale. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chacun des copropriétaires. Le versement de ces cotisations est attaché aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Il ressort de la lecture du commentaire des articles que les

cotisations versées au titre du fonds de travaux sont calculées en tenant compte des règles générales de la répartition des charges.

L'article 11 bis nouveau du projet de loi prévoit encore qu'en cas de vente d'un lot par un des copropriétaires, l'acheteur intéressé par l'acquisition de ce lot « *doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot* ». Les auteurs du projet de loi précisent à ce sujet qu'en pratique « *le syndic établira ces extraits et les mettra à disposition des propriétaires, afin qu'ils puissent répondre à leurs obligations légales de consultation et de communication à l'égard des (futurs) acquéreurs et vendeurs* ».

En l'absence de précision sur le contenu d'un tel extrait dans le commentaire des articles et dans le projet de loi, la CNPD comprend, toutefois, que des données à caractère personnel seraient susceptibles de figurer sur un tel document, notamment des données à caractère personnel relatives au copropriétaire mettant en vente son lot.

Dès lors, il y a lieu de féliciter les auteurs du projet de loi d'avoir prévu une base légale en vertu de laquelle le syndic établira cet extrait pour le mettre à disposition du copropriétaire afin que celui-ci réponde à son obligation légale de consultation et de communication à l'égard des futurs acquéreurs et vendeurs.

Enfin, la Commission nationale profite de l'opportunité, suite à sa saisie, de faire part d'une problématique à laquelle elle a été confrontée dans le cadre du traitement de demandes d'informations et de réclamations, qui concernent la transparence des informations communiquées par le syndic aux copropriétaires. A cet égard, il pourrait être utile de préciser dans les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles, et en particulier dans son article 5, si et dans quelles conditions la transmission par le syndic de la situation comptable individuelle détaillée d'un copropriétaire aux autres copropriétaires (respectivement aux membres du conseil de copropriété) est possible. En effet, en dehors d'une telle disposition légale, la Commission nationale ne voit pas quelle autre condition de licéité au sens de l'article 6 du RGPD aurait vocation à légitimer une telle transmission de données par le syndic à des tiers.

Ainsi décidé à Belvaux en date du 14 mai 2021.

La Commission nationale pour la protection des données

Tine A. LARSEN
Présidente

Thierry LALLEMANG
Commissaire

Christophe BUSCHMANN
Commissaire

Marc LEMMER
Commissaire