

N° 7763<sup>4</sup>

## 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 COMMUN DE LA CHAMBRE IMMOBILIERE  
ET DU GROUPEMENT DES SYNDICS PROFESSIONNELS  
DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**

(7.5.2021)

Vu et examiné le projet de loi sous rubrique, la Chambre immobilière et le GSPL émettent les réflexions suivantes.

Le principe de la mise en place de fonds de travaux est apprécié par les deux fédérations. Cependant, plusieurs points nécessitent précisions.

- 1) Quant est-il du Fonds de réserve ? Continuera-t-il à exister à côté du Fonds de travaux ou sera-t-il intégré dans ce dernier ? Il devra pouvoir exister plusieurs « fonds travaux », cela est compatible avec les fonds déjà existants.
- 2) Les majorités par lesquelles les décisions sont à prendre ne sont pas claires : art 11bis, §1 : simple majorité ? ; art 11bis, §3 : majorité de l'art. 15 (double majorité ?)  
Dans ce sens : quelle majorité est nécessaire pour décider à quels travaux le Fonds sera alloué ? Des « Fonds de travaux » spécifiques devront exister en fonction de leur destination et également en fonction des groupes de copropriétaires concernés par certains travaux et du système de répartition. L'assemblée doit créer le fonds de travaux et doit y verser 10% du montant des charges de l'exercice précédent ? cette obligation n'est pas claire.
- 3) Art 11bis, §5 : quid protection des données ? Un acheteur intéressé ne pourra pas avoir droit de consulter les soldes des cotisations passées. Il serait préférable que cette obligation soit dans le chef du propriétaire « vendeur ». En tout cas le syndic est lié aux copropriétaires et non à de futurs acquéreurs ...
- 4) Quid des « mauvais payeurs » ou des copropriétaires insolvable ? si un propriétaire ne cotise pas, y a-t-il un recours légal prévu ? Une amende par jour de retard ? Prévoir une tarification des rappels de paiement. Par extension, que se passe-t-il au cas où un propriétaire ne dispose pas des fonds nécessaires pour alimenter le Fonds travaux ?
- 5) En général, le PL sous rubrique ne prévoit pas de sanctions. Comment faire appliquer cette loi par après ?
- 6) Quelle est la responsabilité que ce PL transfère au syndic ? Est-ce le syndic qui est responsable de l'application de ladite loi ? le syndic ayant une obligation de moyens et non de résultats, quels outils sont-ils prévus en cas d'insolvabilité ? En cas de refus de l'AG ?
- 7) En cas de refus par l'assemblée générale – est-ce qu'un futur acquéreur pourra exiger rétroactivement l'alimentation par tous les copropriétaires antérieurs ? Et si oui, quel montant – vu pas de vote en AG ?
- 8) En cas de majorité insuffisante, les copropriétaires pourront-ils intenter des actions à l'encontre du syndic et/ou des copropriétaires s'opposant à ce Fonds ?
- 9) Qu'en est-il des immeubles à destination totale ou partielle ou immeubles de bureaux ? Ces immeubles sont sous un autre statut en matière de calcul CPE. Les propriétaires de ces commerces/

bureaux vont préférer créer dans le bilan de leur société des réserves (déductibles fiscalement) plutôt que de cotiser dans un fonds de travaux.

Il faudrait limiter ce projet aux immeubles bâtis à destination totale ou partielle d'habitation.

- 10) Quid de biens avec structures différentes et donc besoins différents en cas de travaux énergétiques (i.e. garages e.a.) ou une copropriété constituée de plusieurs immeuble distincts ?
- 11) La contribution aux Fonds travaux finançant utilisée est-elle déductible des impôts sur le revenu au moment où des travaux sont réalisés et financés par ce fonds travaux ? Seuls les fonds non utilisés étant à ajouter au prix d'acquisition éventuellement réévalué pour le calcul de la plus-value en cas de vente ?
- 12) Pour la fiche d'évaluation de ce PL : p.3, point 6 : les syndicats subiront une charge administrative supplémentaire non négligeable de par ce PL. Quelle est la responsabilité du syndic au cas où il a joué son rôle d'information des nouvelles obligations et inscrit la création et l'alimentation du fonds à l'ordre du jour de l'assemblée générale et que celle-ci prend des décisions contraires, ces dernières seront-elles réputées illicites et le syndic devra appliquer quand même le minimum légal ou l'AG reste souveraine et le fonds avoisine 0 euros ?...
- 13) Obligation supplémentaire mais sans contrepartie de l'État ! L'État devrait participer financièrement dans l'élaboration d'un plan pluriannuel de rénovation énergétique des bâtiments, cette subvention ou ce financement devrait être accordé au syndicat des copropriétaires et le fonds travaux obligatoire devrait constituer sur base de ce plan ?
- 14) Gestion financière des fonds de travaux : ces fonds doivent être placés sur divers comptes : des comptes distincts pour les fonds de travaux et les fonds de roulement ouverts au nom du syndicat des copropriétaires or récemment des banques ont annulé les comptes épargnes de copropriétés dédiées aux fonds de réserve et transférés les montants sur le compte courant global sans en avertir les copropriétés.
- 15) Décaler l'obligation de constitution du fonds pour les nouvelles constructions : le syndicat de copropriété doit constituer un fonds travaux au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans, suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble.

Luxembourg, le 7 mai 2021