

N° 7763<sup>6</sup>

## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

---

---

**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 CHAMBRE DES METIERS**

(29.10.2021)

**RESUME STRUCTURE**

*La Chambre des Métiers salue les efforts du gouvernement pour faire progresser la rénovation du parc immobilier, notamment par la rénovation énergétique à la fois dans le cadre du PNEC (Plan national intégré en matière d'Énergie et de Climat) et de la stratégie nationale de rénovation.*

*Pourtant, elle considère que l'introduction obligatoire d'un tel fonds de travaux n'aboutira pas de manière automatique à l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments en copropriété.*

*Quel que soit le montant accumulé dans le fonds, il n'est pas certain qu'une des trois mesures visées qui sont la rénovation énergétique ; l'investissement dans l'infrastructure d'électromobilité ; l'installation de production ou de stockage d'énergie ne soit réalisée, voire qu'un quelconque investissement soit effectué.*

*En l'absence d'une allocation du fonds à des dépenses précises, les copropriétés qui ne sont pas disposées à rénover, ou qui ne sont financièrement pas en mesure de rénover, vont probablement affecter cette tirelire aux charges courantes ou travaux de réparations. En outre, le temps de disposer d'une véritable cagnotte prendra des années, notamment en raison du montant nécessaire pour les travaux de rénovation énergétique.*

*De surcroît, la gestion des fonds est une charge administrative supplémentaire, surtout pour les toutes petites copropriétés. La Chambre des Métiers fait remarquer qu'en tout état de cause, les contributions obligatoires au fonds de travaux constituent des charges financières supplémentaires qui augmentent la pression sur le prix de l'immobilier déjà très tendu.*

*La Chambre des Métiers s'oppose donc à l'introduction obligatoire et systématique d'un fonds de travaux. Elle se prononce plutôt en faveur d'une simple recommandation de créer un tel fonds sur une base volontaire, tout en préconisant des mesures incitatives pour dynamiser la rénovation énergétique, par exemple en élargissant l'offre des primes et des programmes de subvention, telles les aides étatiques „PRIME House“.*

*La Chambre des Métiers approuve que certaines décisions, entre autres celles sur les travaux de rénovation, puissent être prises à la majorité simple des voix des copropriétaires afin d'encourager les copropriétaires de participer aux assemblées et de permettre la prise de décision. Il faut toutefois veiller à ce que les personnes économiquement plus faibles ne se retrouvent pas de ce fait en difficulté financière. A ce titre, une aide étatique de compensation pour les contributions aux fonds de travaux pourrait être mise en place en faveur des plus démunis.*

\*

Par sa lettre du 02 mars 2021, Monsieur le Ministre du Logement a bien voulu demander l'avis de la Chambre des Métiers au sujet du projet de loi repris sous rubrique.

\*

## 1. CONSIDERATIONS GENERALES

Le projet de loi vise à assurer la mise à disposition des ressources financières nécessaires à la rénovation des immeubles en copropriété à moyen et long terme par les propriétaires. Ainsi, le projet de loi prévoit l'instauration d'un fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés. Outre la rénovation énergétique, ce fonds est également destiné à faciliter, voire rendre possible, la mise en place d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables ainsi que des infrastructures techniques pour les points de charge pour véhicules électriques. L'assemblée générale de la copropriété fixe le montant de la cotisation, et décide des travaux à réaliser.

La Chambre de Métiers constate que l'obligation d'instaurer un tel fonds s'applique à tous les bâtiments en copropriété sans aucune exception, par conséquent non seulement aux bâtiments résidentiels, mais aussi aux bâtiments mixtes comportant des unités commerciales ou artisanales, ainsi qu'aux bâtiments à usage purement professionnel et ceci « indépendamment de leur année de construction, de leur taille ou autres ».

Elle salue les efforts du gouvernement pour faire progresser la rénovation du parc immobilier et en particulier la rénovation énergétique, qui s'inscrit dans la direction indiquée par le PNEC (Plan national intégré en matière d'Energie et de Climat) ainsi que la stratégie nationale de rénovation.

Pourtant, elle considère que l'introduction obligatoire d'un tel fonds de travaux n'aboutira pas indubitablement à l'objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments en copropriété.

Les contributions à placer dans ce fonds et leur gel temporaire, sont par ailleurs autant de coûts supplémentaires sur un marché immobilier déjà tendu.

Ainsi, la Chambre des Métiers préconise non pas de procéder par la voie de contraintes, mais par des incitations financières accrues, de sorte à laisser aux copropriétés le choix de l'opportunité et du moment de créer et d'alimenter un tel fonds.

\*

## 2. OBSERVATIONS PARTICULIERES

### 2.1. L'objet du fonds de travaux

Les auteurs du projet de loi expliquent que le fonds de travaux vise à assurer le financement de divers travaux, dont principalement :

- La rénovation énergétique, c'est à dire tous les travaux qui ont un impact positif sur le comportement énergétique du bâtiment, p.ex. l'amélioration de l'enveloppe thermique (murs, fenêtres, toiture, ...) ou des installations techniques (chauffage, ventilation, ...)
- Les travaux de réalisation d'infrastructures en préparation pour l'installation de gaines techniques dans l'espace commun, notamment en vue de l'installation de points de charge pour véhicules électriques
- La mise en place d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables

Pourtant, l'affectation des cotisations du fonds ne se limite pas à ces trois aspects et il n'est donc pas certain que le fonds soit finalement utilisé dans le sens voulu par l'auteur du projet de loi. Contrairement à l'effet psychologique<sup>1</sup> attribué par les auteurs à la présence de ce fonds, il n'est pas certain qu'un investissement soit effectué, ni qu'une des trois mesures précitées soit réalisée. Il est plutôt probable que « *les dépenses engendrées par des travaux, qu'il s'agisse de travaux imprévus,*

<sup>1</sup> L'effet bénéfique du fonds de travaux devrait encore se traduire par une plus grande disposition de l'assemblée générale des copropriétaires à voter pour la réalisation de travaux, comme les fonds nécessaires ou une partie de ces fonds sont déjà disponibles. (Doc. parl. n° 7763, Exposé des motifs, p. 2)

*mais pourtant impératifs, ou autres [...] travaux de toutes natures confondues* » soient couvertes par le fonds.

En outre, la Chambre des Métiers doute de l'efficacité du mécanisme prévu dans la mesure où le montant de la cotisation annuelle à verser peut se limiter à dix pour cent 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. Vu le budget important qui est nécessaire pour financer des travaux d'assainissement énergétique, par exemple le renouvellement de la façade ou du toit, le fonds devra être alimenté pendant des dizaines d'années.

La pratique montre néanmoins que des fonds volontaires existent déjà dans de nombreuses copropriétés d'immeuble et que les copropriétaires ont conscience de l'utilité d'un tel fonds pour leur gestion patrimoniale.

De tout ce qui précède, la Chambre des Métiers se prononce donc en faveur d'une recommandation visant à créer un fonds sur une base volontaire et sans contraintes légales. Cela permettrait également aux copropriétaires de décider l'arrêt de l'alimentation du fonds lorsqu'un certain montant est atteint.

Afin d'assurer le dynamisme et l'intérêt pour la rénovation énergétique, la Chambre des Métiers préconise en même temps de continuer à élargir l'offre des primes et des programmes de subvention, telles les aides étatiques „PRIME House“.

La Chambre des Métiers signale encore pour la bonne forme que la notion de « gaines techniques » dans le texte du projet de loi est équivoque. Dans le vocabulaire technique courant, il s'agit d'un volume fermé, renfermant un ou plusieurs tuyauteries et conduits, mais pas des tuyauteries et conduits eux-mêmes (voir p.ex. condition type ITM SST 1500.3).

## **2.2. Les copropriétés concernées**

La modification prévue par le projet loi sous avis impacte notamment aussi les très nombreuses petites copropriétés (p.ex. 2 ou 3 propriétaires dans un même bâtiment). Celles-ci devront alors faire appel aux services d'un syndic, ce qui crée une charge administrative disproportionnée aux yeux de la Chambres des Métiers.

## **2.3. La cotisation au fonds de travaux**

L'article 1<sup>er</sup> point 1<sup>o</sup> du projet de loi prévoit que le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à verser par les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts. Le montant de la cotisation est décidé par l'assemblée générale à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés conformément à l'article 15 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (« majorité simple »), « sans que ce montant ne puisse être inférieur à dix pour cent de la quote-part des copropriétaires dans la somme de charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes supportées [...] au cours de l'exercice comptable précédent ». La Chambre des Métiers constate que qu'un taux minimum est fixé pour le montant de la cotisation, mais pas de taux maximum. Le montant de la contribution pourrait ainsi dépasser les capacités financières de certains copropriétaires mis en minorité lors du vote.

Le projet de loi prévoit également que les cotisations versées au fonds de travaux ne donnent pas lieu à un remboursement lors de la cession d'un lot. La Chambre des Métiers reconnaît que cette démarche serait nécessaire pour préserver l'objectif du fonds. Néanmoins, elle est convaincue que les vendeurs d'un logement dans un immeuble à appartements additionneront au prix de vente effectif le montant (ou le solde) versé au fonds jusqu'au moment de la vente. La Chambre des Métiers fait remarquer qu'en tout état de cause, les contributions obligatoires au fonds de travaux constituent des charges financières supplémentaires qui augmente la pression sur le prix de l'immobilier déjà très tendu.

## **2.4. Les décisions de l'assemblée générale sur la rénovation énergétique**

La loi du 22 avril 1985 portant modification de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis décrit à l'article 16 d) les décisions concernant « *les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants* » et à l'article 17 c) « *les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d)* ».

Le projet de loi prévoit de rajouter à la suite de l'article 16, qui définit les décisions nécessitant qu'une majorité des voix de tous les copropriétaires, les points e), f) et g) qui prennent la teneur suivante :

- « e) *les travaux de rénovation énergétique ;*
- f) *les travaux de réalisation d'infrastructures dans les parties communes en préparation pour l'installation de gaines techniques ;*
- g) *les travaux de réalisation d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables dans les parties communes. »*

L'article 17 c) décrit une des décisions nécessitant une majorité d'au moins trois quarts des votes. Il est modifié comme suit : « *les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d) et de ceux relatifs à l'installation d'infrastructures d'accueil au sens de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communication électroniques à haut débit [...] ».*

La Chambre des Métiers est d'avis que le point e) est redondant par rapport aux autres dispositions existantes. Une rénovation énergétique pourrait bien être reprise sous « *travaux de [...] remplacement qui comportent une amélioration [...] d'éléments d'équipement existants* » ou sous « *travaux comportant transformation [...] ou amélioration [...] ».* Par conséquent, ce point est à enlever ou à délimiter avec plus précision.

Toutefois, la Chambre des Métiers se rallie à l'idée d'introduire une « majorité simple » (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés) pour la prise de certaines décisions par l'assemblée générale afin d'encourager les copropriétaires de participer aux assemblées et de permettre la prise de décision. Il faut toutefois veiller à ce que les personnes économiquement plus faibles ne se retrouvent pas de ce fait en difficulté financière. A ce titre, une aide étatique pourrait être mise en place.

\*

Compte tenu des remarques qui précèdent, la Chambre des Métiers se voit obligée de refuser l'approbation du projet de loi sous rubrique.

Luxembourg, le 22 octobre 2021

*Pour la Chambre des Métiers*

*Le Directeur Général,*  
Tom WIRION

*Le Président,*  
Tom OBERWEIS