

N° 7763⁷

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

**portant introduction d'un fonds de travaux
et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant
statut de la copropriété des immeubles bâtis**

* * *

SOMMAIRE:

	<i>page</i>
<i>Amendements gouvernementaux</i>	
1) Dépêche du Ministre aux Relations avec le Parlement au Président de la Chambre des Députés (9.12.2021).....	1
2) Exposé des motifs	2
3) Texte des amendements gouvernementaux.....	3
4) Texte coordonné	5

*

**DEPECHE DU MINISTRE AUX RELATIONS AVEC LE PARLEMENT
AU PRESIDENT DE LA CHAMBRE DES DEPUTES**

(9.12.2021)

Monsieur le Président,

À la demande du Ministre du Logement, j'ai l'honneur de vous saisir d'amendements gouvernementaux relatifs au projet de loi sous rubrique.

À cet effet, je joins en annexe des explications introductives aux amendements projetés, le texte des amendements avec les commentaires respectifs ainsi qu'une version coordonnée du projet de loi élargé tenant compte desdits amendements.

Les avis des chambres professionnelles concernées seront demandés et vous parviendront dès réception.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

*Le Ministre aux Relations
avec le Parlement*
Marc HANSEN

*

EXPOSE DES MOTIFS

I. Explications préliminaires des amendements au projet de loi

Il est rappelé que l'objectif du projet de loi est de promouvoir la rénovation de façon générale des immeubles en copropriété, tout en mettant un accent sur la rénovation énergétique. L'exposé des motifs fournit notamment les précisions suivantes :

« L'accord de coalition 2018-2023 mettant en exergue l'importance de l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation, il est proposé d'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 de ces immeubles.

L'existence d'un fonds de travaux obligatoire devrait faciliter, voire même rendre possible, la réalisation de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation, de rénovation, notamment énergétique, des immeubles bâtis, ainsi que la mise en place d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables.

Les copropriétaires sont en effet tenus de constituer au fil du temps des réserves financières pour prévenir des états de carence et mieux anticiper les dépenses engendrées par des travaux, qu'il s'agisse de travaux imprévus, mais pourtant impératifs, ou autres. La gestion patrimoniale à long terme des immeubles en copropriété devrait ainsi pouvoir être assurée plus aisément, notamment dans la mesure où les dépenses exceptionnelles sont étalées dans le temps pour mieux tenir compte des capacités financières de tous les copropriétaires. 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.

L'introduction d'un fonds de travaux obligatoire devrait également contribuer à augmenter la conscience des propriétaires qu'ils ne sauraient se limiter au seul effort consenti pour l'acquisition d'un immeuble, mais qu'ils doivent encore disposer, sinon être à même de se constituer la trésorerie nécessaire pour faire face aux frais d'entretien et d'optimisation en vue de l'utilisation rationnelle des ressources de leur patrimoine immobilier.

Par la mise en place d'un fonds de travaux obligatoire, il est encore visé de prévenir de façon plus générale, c'est-à-dire par le biais de travaux de toutes natures confondues, la dégradation et l'insalubrité des immeubles bâtis en copropriété. Le mauvais état d'un immeuble risque de mettre en péril la sécurité physique et la santé de ses occupants et visiteurs et d'avoir des conséquences néfastes sur l'environnement. La dégradation de la substance bâtie et des équipements d'un immeuble entraîne en outre sa dévalorisation, laquelle est à son tour susceptible d'engendrer un départ de propriétaires plus fortunés au profit de propriétaires plus impécunieux, ceci au détriment de la mixité sociale au sein de cet immeuble. »

Dans la pratique, rares sont d'ailleurs les travaux de rénovation qui ne sont pas accompagnés d'une rénovation énergétique, étant donné qu'il serait dénué de sens et peu rentable de procéder à des travaux de rénovation ne correspondant pas aux standards actuels.

*

L'introduction d'un fonds de travaux obligatoire s'avère d'autant plus nécessaire que la proportion des immeubles en copropriété parmi les nouvelles constructions est en constante augmentation, de sorte que le législateur ne saurait tarder de réagir à cette tendance.

*

Il a été choisi de rendre la constitution d'un fonds de travaux obligatoire même pour les toutes nouvelles constructions. Ainsi la logique de la constitution d'une épargne pour futurs travaux est présente dès le départ. Les premières années, le fonds de travaux pourrait, le cas échéant, contribuer à préfinancer des travaux rendus nécessaires par des vices de construction, même si la copropriété se retournera par la suite contre le responsable. Les années suivantes, le fonds de travaux faciliterait la réalisation de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation, de rénovation, etc..

*

La communication de l'extrait (par le propriétaire, ou le cas échéant, ses ayants droit) reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par un lot contribue à la transparence et à la prise de conscience des personnes intéressées à acquérir un bien à titre onéreux. L'acquisition d'un élément immobilier en copropriété entraîne la soumission à un régime d'indivision légale forcée. Par ailleurs, que l'on devienne propriétaire d'une maison individuelle ou d'un appartement en copropriété, la propriété entraîne dans toutes les hypothèses des obligations légales et des contraintes pécuniaires.

Idéalement, cet extrait serait annexé à l'acte authentique du transfert de propriété. Cependant, afin d'éviter une charge administrative supplémentaire, ceci n'est pas prévu à titre obligatoire.

*

Pour le cas où une copropriété ne consisterait pas de fonds de travaux, il est relevé que les dispositions du nouvel article 11*bis* sont d'ordre public pour faire partie des dispositions déclarées impératives par l'article 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

L'introduction du fonds de travaux obligatoire devrait d'ailleurs favoriser la prise de conscience de l'importance de cet instrument et de la logique afférente de la rénovation des immeubles en copropriété comme déjà évoqué ci-dessus.

Pour éviter une surréglementation, l'idée d'une nomination d'office d'un syndic a été écartée. Il est renvoyé à cet égard à l'article 20, alinéa 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

*

Les amendements n'entraînent pas de répercussions budgétaires directes pour l'Etat.

*

TEXTE DES AMENDEMENTS AU PROJET DE LOI

Remarque préliminaire

L'intitulé du projet de loi est modifié comme suit :

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

Commentaire de la remarque préliminaire

Cette modification est d'ordre légistique, l'objet principal autonome ne devant pas faire partie de l'énumération.

Amendement 1

L'article 11*bis* du projet de loi est amendé comme suit :

1° L'alinéa 2 est complété par une deuxième phrase libellée comme suit :

« Les avoirs du fonds de travaux ne font pas partie du capital investi au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil. »

2° Le libellé de l'alinéa 3 est remplacé par la disposition suivante :

« Le montant de la cotisation est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues à l'article 15, sans que le montant de la cotisation annuelle à verser ne puisse être inférieur au montant par mètre carré fixé à l'annexe I, au prorata de la quote-part des copropriétaires. »

3° Le libellé de l'alinéa 5 est remplacé par la disposition suivante :

« Une personne qui a déclaré son intérêt à l'acquisition à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre onéreux du lot concerné, doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot. »

Commentaire de l'amendement 1

Point 1

Pour éviter tout doute à cet égard, il est précisé que les avoirs du fonds de travaux ne font pas partie du capital investi. Par contre, une fois les dépenses réalisées (les travaux effectués), elles peuvent être considérées dans la détermination du capital investi si elles sont éligibles à ce titre.

Point 2

Initialement, le montant de la cotisation devait être fixé en fonction de 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. Cette méthode de fixation a fait surgir un certain nombre de questions ayant trait à la détermination de la somme des charges, ainsi que des risques d'éventuels abus. Une fixation du montant de la cotisation, simple et facilement retraçable, en fonction de la performance énergétique renseignée par le certificat de performance énergétique du bâtiment est partant choisie.

Point 3

Il est estimé que la notion d'acquéreur dans le contexte d'une vente est trop restrictive. La disposition s'applique désormais à tout transfert de propriété à titre onéreux.

Amendement 2

A la fin du projet de loi est insérée une annexe libellée comme suit :

Annexe I

Tableau de détermination de la cotisation annuelle minimale au fonds de travaux par mètre carré de surface de référence énergétique, basée sur la qualité énergétique, identifiée par la classe d'isolation thermique qui est renseignée sur le certificat de performance énergétique (CPE) du bâtiment en question :

COTISATION annuelle minimale pour la totalité de la copropriété [euro/m ²]	Classes* A+, A, B, C	Classes* D, E	Classes* F, G, H, I ou pas de CPE valide
	3,00 euro/m ²	5,00 euro/m ²	6,00 euro/m ²

* Classes d'isolation thermique

La surface de référence à prendre en compte est la surface de référence énergétique A_n en m² au sens de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et les règlements grand-ducaux pris en son exécution et telle qu'indiquée sur le certificat de performance énergétique (CPE) (A_n = partie conditionnée (chauffée et/ou refroidie) de la surface de plancher nette à l'intérieur de l'enveloppe thermique et de l'enveloppe d'étanchéité à l'air).

Commentaire de l'amendement 2

Le montant de la cotisation annuelle minimale a été déterminé en tenant compte des deux composantes essentielles des travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation ou de rénovation qui peuvent être nécessaires au maintien en bon état et à la préservation du standard d'un immeuble en copropriété, à savoir les travaux généraux d'entretien et les travaux qui s'imposent au regard de la qualité énergétique d'un bâtiment. Il est important de noter que ce montant est à considérer comme un montant minimal qui peut évidemment être adapté selon les travaux effectivement projetés par la copropriété.

Etant donné que les travaux d'entretien généraux devraient être relativement similaires pour tout type de logement, ceci n'est pas le cas pour les travaux comportant une forte composante de rénovation énergétique. Il est dès lors proposé de tenir compte de ces spécificités en adaptant le montant minimal selon la classe d'isolation thermique renseignée par le certificat de performance énergétique (CPE) du bâtiment.

Le recours au certificat de performance énergétique présente encore l'avantage qu'un pareil certificat valide est demandé lors de la construction, extension, modification ou transformation substantielle d'un bâtiment et lors d'un changement de propriétaire ou de locataire, aussi dans le cas d'un immeuble en copropriété et est donc souvent disponible d'office. Le tableau de détermination prévoit également un

taux de cotisation annuelle minimale au cas où il n'y a pas de CPE valide et les copropriétaires ne sont ainsi pas confrontés à des frais ou démarches supplémentaires de ce fait.

*

TEXTE COORDONNE

Art. 1^{er}. La loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est modifiée comme suit :

1° Il est inséré entre l'article 11 et l'article 12 un nouvel article 11*bis* libellé comme suit :

« *Art. 11bis.* Les copropriétaires constituent un fonds de travaux pour faire face au coût des travaux décidés par l'assemblée générale.

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires. **Les avoirs du fonds de travaux ne font pas partie du capital investi au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil.**

Le montant de la cotisation est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues à l'article 15, sans que le montant de la cotisation annuelle à verser ne puisse être inférieur au montant par mètre carré fixé à l'annexe I, au prorata de la quotepart des copropriétaires.

~~Le montant de la cotisation est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues à l'article 15, sans que le montant de la cotisation annuelle à verser ne puisse être inférieur 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.~~

Les cotisations versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Une personne qui a déclaré son intérêt à l'acquisition à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre onéreux du lot concerné, doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot.

~~Un acheteur qui a déclaré son intérêt à l'acquisition d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de vente du lot concerné, doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot.~~

Au moment où un changement de propriétaire devient effectif, le propriétaire détenteur de l'extrait est obligé de communiquer sans délai l'original de celui-ci au nouveau propriétaire. » ;

2° À la suite de l'article 16, alinéa 1^{er}, point d), sont rajoutés 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. » ;

3° L'article 17, point c), est remplacé comme suit :

« c) les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d), e), f) et g) 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 et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. ».

Art. 2. La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception de l'article 1^{er}, point 1° qui entrera en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Annexe I

Tableau de détermination de la cotisation annuelle minimale au fonds de travaux par mètre carré de surface de référence énergétique, basée sur la qualité énergétique, identifiée par la classe d'isolation thermique qui est renseignée sur le certificat de performance énergétique (CPE) du bâtiment en question :

COTISATION annuelle minimale pour la totalité de la copropriété [euro/m²]	Classes* A+, A, B, C	Classes* D, E	Classes* F, G, H, I ou pas de CPE valide
	3,00 euro/m²	5,00 euro/m²	6,00 euro/m²

* Classes d'isolation thermique

La surface de référence à prendre en compte est la surface de référence énergétique A_n en m² au sens de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et les règlements grand-ducaux pris en son exécution et telle qu'indiquée sur le certificat de performance énergétique (CPE) (A_n = partie conditionnée (chauffée et/ou refroidie) de la surface de plancher nette à l'intérieur de l'enveloppe thermique et de l'enveloppe d'étanchéité à l'air).

