

N° 7763⁹

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**

* * *

AVIS DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES

La Chambre des Notaires a pris connaissance du projet de loi sous rubrique, des amendements gouvernementaux et des différents avis y relatifs et souhaite rendre attentif le législateur sur certains points.

Ce projet de loi a pour but la création d'un fonds de travaux obligatoire à alimenter annuellement par les copropriétaires.

A titre liminaire la Chambre des Notaires tient à souligner que si l'objectif annoncé, à savoir la promotion de la rénovation des bâtiments d'habitation de façon générale et plus particulièrement la rénovation énergétique, est tout à fait louable, les effets annexes que la mise en place de ce fonds de travaux obligatoire induira peuvent porter d'importantes conséquences sur le budget des copropriétaires et le prix du logement au Grand-Duché de Luxembourg.

Si la rénovation énergétique est importante pour la santé, sécurité et salubrité publique, celle-ci peut être difficilement réalisable dans certaines copropriétés dans lesquelles les matériaux existants ou la structure ne le permettent pas. Il était donc important de préciser que ce fonds de travaux obligatoire est destiné à la rénovation générale des bâtiments et non pas uniquement à la rénovation énergétique.

La mise en place de ce fonds de travaux permettra peut-être, ainsi que les commentaires des amendements le suggèrent, une réalisation plus facile de travaux de rénovation dans les copropriétés car des fonds sont déjà disponibles et n'obligera pas les copropriétaires à financer des montants importants pendant une ou deux années.

La constitution et la gestion de ce fonds de travaux soulèvent quelques observations et interrogations.

• Quant au montant de la cotisation

Le projet de loi sous rubrique tel qu'amendé dispose : « *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.* »

La Chambre des Notaires constate à la lecture de cet alinéa qu'il sera difficile pour les copropriétaires de connaître le montant des cotisations qu'il leur incombera de verser, le montant fixé n'étant qu'un minimum. Le syndic pourrait suggérer de voter un montant supérieur dont la base de calcul pourrait être librement définie.

La Chambre regrette qu'aucun plafond ne soit prévu de manière à ne pas peser lourdement sur la charge financière des copropriétaires qui doivent par ailleurs s'acquitter d'autres charges de copropriété.

Le vote du montant destiné à alimenter ce fonds de travaux doit s'opérer à la majorité de l'article 15 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, c'est-à-dire à

la majorité simple autorisant les décisions de l'assemblée générale à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La Chambre suggère à ce qu'un quorum soit prévu ou alors que cette décision soit prise à la majorité fixée à l'article 16, soit à la majorité absolue.

En effet ce vote a une conséquence importante pour le budget des copropriétaires qui se voient obligés de s'acquitter de nouvelles charges dans un contexte immobilier déjà tendu.

• Le caractère impératif de la disposition

Le texte proposé prévoit que : « *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.* »

La Chambre souhaite attirer l'attention du législateur sur le caractère impératif de cette disposition tel que le précise l'article 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Toutes clauses contraires à cette disposition seront réputées non écrites.

Le vendeur ne pourra pas récupérer auprès de l'acquéreur les fonds qu'il a versés pour alimenter ce fonds de travaux. Il intégrera donc ces montants à son prix de vente ce qui aura pour conséquence d'augmenter considérablement, notamment si la propriété est ancienne et le lot de copropriété de grande surface, le prix d'acquisition.

Cette conséquence, qui est contre-productive dans le contexte actuel de difficultés d'accès à la propriété, devrait être prise en considération.

• L'information de l'acquéreur

Le projet sous rubrique prévoit : « *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.* »

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. »

La Chambre des Notaires approuve l'information du candidat à une acquisition de l'existence du solde et du montant des cotisations annuelles à verser pour alimenter ce fonds de travaux et comprend que celle-ci doit intervenir avant la signature du compromis de vente ou de tout autre engagement.

Afin d'éviter toutes discussions ultérieures, la Chambre suggère à ce que cette information soit énoncée dans le compromis de vente.

Au moment de la signature de l'acte authentique, la Chambre des Notaires entend que le notaire devra être destinataire d'un extrait du compte du fonds de travaux afférent aux lots vendus. L'original ne pourra cependant pas être annexé à l'acte de vente tel que le suggèrent les commentaires du projet de loi, mais doit, selon les termes du projet de loi, être remis au nouveau copropriétaire.