

N° 7763¹⁸

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2021-2022

PROJET DE LOI

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

* * *

**DEUXIEME AVIS COMPLEMENTAIRE
DE LA CHAMBRE DE COMMERCE**

(12.4.2022)

Les amendements parlementaires sous avis ont pour objet d'adapter le projet de loi n°7763 tel que modifié par les amendements gouvernementaux du 9 décembre 2021 (ci-après le « Projet ») modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux. Selon la remarque préliminaire accompagnant le texte des deux amendements parlementaires, qui ont été adoptés par la Commission du logement en date du 10 mars 2022, ces derniers ont notamment pour objectif de tenir compte des remarques formulées par le Conseil d'Etat dans son avis du 1^{er} février 2022¹.

La Chambre de Commerce a émis ses avis relatifs au Projet² et aux amendements gouvernementaux³ en septembre 2021 et en février 2022 respectivement.

En bref

- La Chambre de Commerce salue les deux amendements parlementaires qui visent à accroître la sécurité juridique du Projet.
- Elle rappelle qu'elle plaide en faveur : (1) d'une intégration des cotisations versées au fonds de travaux dans le capital investi ; (2) d'une application de l'obligation d'instituer le fonds de travaux seulement à l'issue d'une ancienneté de 5 ans d'un immeuble et de ses parties communes.

Le Projet vise, pour rappel, à prescrire la constitution obligatoire d'un fonds de travaux pour chaque immeuble bâti résidentiel, semi-résidentiel ou non-résidentiel en copropriété au Luxembourg, et ce indépendamment de la taille et de l'année de construction de ces immeubles. À travers l'institution de cette obligation, le Projet ambitionne notamment de favoriser des investissements dans l'efficacité énergétique des bâtiments en copropriété, l'objectif envisagé pour le fonds de travaux étant notamment qu'il puisse être utilisé comme un instrument de financement futur de différents types de travaux dans les immeubles bâtis en copropriété. Concernant l'alimentation du fonds de travaux, le Projet prévoit le versement d'une cotisation annuelle obligatoire par l'ensemble des copropriétaires qui resterait, selon la teneur actuelle du Projet, attachée aux lots et définitivement acquise au syndicat des copropriétaires (donc sans restitution possible en cas de vente de son bien par un copropriétaire).

La **première proposition d'amendement** vise l'article 1^{er}, alinéa 5 du Projet. En lien avec l'attachement des cotisations versées aux lots de la copropriété, le nouvel alinéa 5 dispose pour le cas d'une transmission de propriété qu' « [U]ne personne qui a déclaré son intérêt à l'aliénation à titre gratuit

1 Avis n° 60.532 du Conseil d'Etat du 1^{er} février 2022 relatif au projet de loi n°7763 et aux amendements gouvernementaux du 9 décembre 2021.

2 Avis 5757RMX/SMI de la Chambre de Commerce du 28 septembre 2021.

3 Avis 5757bisRMX/SMI de la Chambre de Commerce du 21 février 2022.

ou à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre gratuit ou à titre onéreux du lot concerné, et une personne qui a accepté sous bénéfice d'inventaire une succession comprenant un lot dans une copropriété, doit pouvoir consulter le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot. ». La nouvelle disposition ne se limite ainsi plus au seul cas d'une acquisition à titre onéreux comme c'était encore le cas suivant sa teneur ayant résulté des amendements gouvernementaux. La Chambre de Commerce n'a pas d'opposition à formuler à l'encontre de cette nouvelle formulation de l'article 1, alinéa 5 qui vise principalement à doter la disposition de plus de sécurité juridique.

La **seconde proposition d'amendement** vise le tableau et la légende figurant à l'annexe I du Projet qui arrête la méthodologie de détermination du montant minimal de la cotisation annuelle obligatoire qui devra être versée au fonds de travaux par les copropriétaires. Cette méthode se base sur la classe d'isolation thermique d'un bâtiment renseignée sur le certificat de performance énergétique, la méthode de calcul prévoyant en particulier que le montant de cotisation minimal le plus faible serait dû lorsqu'un bâtiment en copropriété répond à des critères récents en matière de performance énergétique et de durabilité. Suite aux observations du Conseil d'Etat dans son avis du 1^{er} février 2022, l'amendement 2 propose d'introduire une hypothèse de calcul pour le cas où un immeuble ne disposerait pas d'un certificat de performance énergétique. La Chambre de Commerce approuve également le principe de cette modification envisagée, étant donné qu'elle s'inscrit à nouveau dans une volonté d'accroître la sécurité juridique du Projet.

Concernant l'alinéa 2 que le second amendement propose d'introduire au niveau de la légende du tableau figurant à l'annexe I du Projet, la Chambre de Commerce souhaite le préciser en ajoutant le passage en gras : « *Si le certificat de performance énergétique est inexistant, la surface de référence à prendre en considération est celle attachée aux lots **se trouvant dans l'enveloppe thermique** conformément à l'acte de base de la copropriété.* ».

La Chambre de Commerce n'a pas de remarques additionnelles à formuler par rapport aux amendements parlementaires sous avis.

Pour le surplus, elle se permet finalement de renvoyer aux positions des deux avis⁴ précédents qu'elle a émis dans le cadre de la procédure législative du Projet, notamment pour rappeler qu'elle plaide en faveur : (1) d'une intégration des cotisations versées au fonds de travaux dans le 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) d'une application de l'obligation d'instituer le fonds de travaux seulement à l'issue d'une ancienneté de 5 ans d'un immeuble et de ses parties communes.

*

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver les amendements parlementaires sous avis.

⁴ Avis 5757RMX/SMI de la Chambre de Commerce du 28 septembre 2021 ; Avis 5757bisRMX/SMI de la Chambre de Commerce du 21 février 2022.