

N° 7763¹⁷

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**

* * *

RAPPORT DE LA COMMISSION DU LOGEMENT

(22.4.2022)

La Commission se compose de: Mme Semiray Ahmedova, Présidente ; Mme Jessie Thill, Rapportrice ; M. André Bauler, M. François Benoy, M. Frank Colabianchi, M. Yves Cruchten, M. Mars Di Bartolomeo, M. Emile Eicher, M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Max Hengel, M. Marc Lies, Mme Nathalie Oberweis, M. Roy Reding, M. Serge Wilmes, membres.

*

I. ANTECEDENTS ET TRAVAUX DE LA COMMISSION

Le projet de loi sous rubrique a été déposé à la Chambre des Députés le 9 février 2021. Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles et d'une fiche d'évaluation d'impact.

La Commission du Logement a été saisie du projet de loi en date du 4 mars 2021.

L'avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics date du 26 mars 2021.

L'avis de la Chambre des Salariés date du 20 avril 2021.

L'avis commun de la Chambre immobilière et du Groupement des Syndics Professionnels du Grand-Duché de Luxembourg date du 7 mai 2021.

L'avis de la Commission nationale pour la protection des données date du 14 mai 2021.

L'avis de la Chambre de Commerce date du 28 septembre 2021.

L'avis de la Chambre des Métiers date du 29 octobre 2021.

Le projet de loi a fait l'objet d'amendements gouvernementaux en date du 9 décembre 2021.

Le Conseil d'État a émis son avis le 1^{er} février 2022.

L'avis complémentaire de la Chambre des Salariés date du 9 février 2022.

L'avis de la Chambre des Notaires date du 16 février 2022.

L'avis complémentaire de la Chambre de Commerce date du 21 février 2022.

L'avis complémentaire de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics date du 22 février 2022.

L'avis complémentaire de la Commission nationale pour la protection des données date du 4 mars 2022.

Le projet de loi a fait l'objet d'amendements parlementaires en date du 10 mars 2022.

Le Conseil d'État a émis son avis complémentaire le 1^{er} avril 2022.

Le deuxième avis complémentaire de la Chambre de Commerce date du 12 avril 2022.

Le projet de loi fut présenté par le Ministre du Logement et par le Ministre de l'Énergie et de l'Aménagement du territoire à la Commission du Logement lors de sa réunion du 24 février 2022.

Au cours de la même réunion, la Commission du Logement a examiné l'avis du Conseil d'État. Sur base de cet avis, la Commission du Logement a examiné une série d'amendements. Ces propositions de modification ont été adoptées au cours de la réunion du 10 mars 2022.

Le projet de rapport de la Commission du Logement a été envoyé aux membres de la commission le 20 avril 2022.

Au cours de la réunion du 22 avril 2022, la Commission du Logement a désigné Mme Jessie Thill comme Rapportrice du projet de loi. Mme la Rapportrice a formellement présenté le projet de rapport au cours de la même réunion.

Le rapport de la Commission du Logement a été approuvé le 22 avril 2022.

*

II. OBJET DU PROJET DE LOI

Le projet de loi prévoit 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.

L'instauration d'un tel fonds 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.

En outre, le projet de loi précise expressément que les travaux de rénovation énergétique, les travaux de réalisation d'infrastructures dans les parties communes pour l'installation de gaines techniques ainsi que les travaux de réalisation d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergies renouvelables dans les parties communes soient décidés à la majorité simple des voix de tous les copropriétaires.

Il convient de noter que les avoirs du fonds de travaux ne font pas partie du capital investi. Seuls les montants réellement investis dans les travaux éligibles à ce titre feront partie du capital investi.

La cotisation annuelle minimale au fonds de travaux par mètre carré de surface de référence énergétique est adaptée selon la classe d'isolation thermique renseignée par le certificat de performance énergétique (CPE) du bâtiment. En effet, la performance énergétique est un bon indicateur pour l'envergure des futurs travaux nécessaires.

Il convient de noter que la constitution d'un fonds de travaux est 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 facilitera la réalisation de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation, de rénovation.

*

III. LES AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Dans son avis du 1^{er} février 2022, le Conseil d'État doit s'opposer formellement aux dispositions de l'article 11*bis*, alinéas 5 et 6, à insérer dans la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis par l'article 1^{er} de la présente loi en projet pour insécurité juridique. En ce qui concerne l'article 11*bis*, alinéa 5, à insérer dans la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis par l'article 1^{er} de la présente loi en projet, il estime que les auteurs ont visé trop restrictivement, en limitant la possibilité de pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises à la « personne qui a déclaré son intérêt à

l'acquisition à titre onéreux ». De plus, il estime que cette notion reste floue. En outre, le Conseil d'État a des difficultés à comprendre pourquoi les auteurs ajoutent cette exigence de communication de l'original à l'article 11*bis*, alinéa 6, à insérer dans la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis par l'article 1^{er} de la présente loi en projet.

Dans son avis complémentaire du 1^{er} avril 2022, Conseil d'État se dit en mesure de lever son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 11*bis*, alinéas 5 et 6 à insérer dans la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis par l'article 1^{er} de la présente loi en projet.

*

IV. LES AVIS DES CHAMBRES PROFESSIONNELLES

a) Les avis de la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics

Dans son avis du 26 mars 2021, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics soulève une série d'observations. La Chambre se montre réticente par rapport à l'approche de promouvoir la rénovation énergétique par l'obligation de mettre en place un fonds de travaux. Elle plaide à ce que la loi luxembourgeoise prévoie la possibilité de ne pas mettre en place un fonds de travaux. La Chambre des Fonctionnaires et Employés publics craint que la mise en place d'un fonds de travaux risque d'avoir un impact négatif sur les prix et loyers.

Dans son avis complémentaire du 22 février 2022, la Chambre des Fonctionnaires et Employés publics se montre satisfaite du fait que les amendements remédient à deux des problèmes fondamentaux soulevés par elle. Pour le reste, elle renvoie aux critiques formulées précédemment dans son avis du 26 mars 2021.

b) Les avis de la Chambre des Salariés

Dans son avis du 20 avril 2021, la Chambre des Salariés juge qu'un tel fonds est a priori un instrument apte à dynamiser les investissements dans les immeubles bâtis en copropriété. Cependant elle propose que les avoirs du fonds de travaux puissent également être investis dans l'aménagement d'infrastructures facilitant le recours à la mobilité douce. Dans un souci d'équité sociale, la Chambre des Salariés juge qu'il est indispensable d'introduire, au moins à moyen terme, des subventions étatiques plus importantes, échelonnées sur base de critères sociaux (revenus, etc.) afin de faciliter aux propriétaires aux revenus modestes le financement des rénovations énergétiques coûteuses. Elle marque son opposition à l'intégration immédiate des cotisations dans le calcul du capital investi.

Dans son avis complémentaire du 9 février 2022, la Chambre des Salariés salue que les avoirs du fonds de travaux ne font plus partie du capital investi. Au vu de l'envolée des prix de l'énergie, la Chambre des Salariés réclame une action politique immédiate. Ainsi, elle propose que les propriétaires-bailleurs d'un logement à performance énergétique très faible seraient obligés à participer aux charges liées au chauffage du logement occupé par un locataire.

c) Les avis de la Chambre de Commerce

Dans son avis du 28 septembre 2021, la Chambre de Commerce salue le principe de la mise en place et de l'alimentation obligatoire d'un fonds de travaux. Elle demande cependant, pour plus de flexibilité, que l'obligation d'instituer ce fonds s'applique seulement à l'issue d'une ancienneté de cinq ans d'un immeuble et de ses parties communes, et non pas de façon immédiate pour des bâtiments nouvellement construits. Dans un souci de sécurité juridique, elle demande également de clarifier certains aspects, notamment quant au rôle et à la responsabilité qui sont transférés à un syndic.

Dans son avis complémentaire du 21 février 2022, la Chambre de Commerce plaide en faveur d'une intégration des cotisations versées au fonds de travaux dans le capital investi. Elle salue la cohérence en matière de politique de rénovation énergétique de la nouvelle méthode de détermination du montant minimal de la cotisation annuelle obligatoire proposée par les amendements.

Dans son deuxième avis complémentaire du 12 avril 2022, la Chambre de Commerce salue les deux amendements parlementaires qui visent à accroître la sécurité juridique. Pourtant, elle tient à rappeler

qu'elle plaide en faveur d'une intégration des cotisations versées au fonds de travaux dans le capital investi et d'une application de l'obligation d'instituer le fonds de travaux seulement à l'issue d'une ancienneté de cinq ans d'un immeuble et de ses parties communes.

d) L'avis de la Chambre des Métiers

Dans son avis du 29 octobre 2021, la Chambre des Métiers s'oppose à l'introduction obligatoire et systématique d'un fonds de travaux. 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. 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. Toutefois elle 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 à participer aux assemblées générales et de permettre la prise de décision.

*

V. AUTRES AVIS

e) Les avis de la Commission nationale pour la protection des données

Dans son avis du 14 mai 2021, la Commission nationale pour la protection des données suggère de préciser dans les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles, et en particulier dans son article 5, si et dans quelles conditions la transmission par le syndic de la situation comptable individuelle détaillée d'un copropriétaire aux autres copropriétaires (respectivement aux membres du conseil de copropriété) est possible.

Dans son avis complémentaire du 4 mars 2022, la Commission nationale pour la protection des données regrette que les amendements n'apportent pas de réponses aux interrogations soulevées dans son avis du 14 mai 2021.

f) L'avis commun de la Chambre immobilière et du Groupement des Syndics Professionnels du Grand-Duché de Luxembourg

Dans leur avis commun du 7 mai 2021, la Chambre immobilière et le Groupement des Syndics Professionnels marque leur accord de principe à la mise en place de fonds de travaux. Néanmoins, les deux fédérations émettent une série d'observations. Elles plaident notamment à ce que l'obligation de constitution du fonds pour les nouvelles constructions soit décalée. Elles jugent également que l'État devrait participer financièrement dans l'élaboration d'un plan pluriannuel de rénovation énergétique des bâtiments.

g) L'avis de la Chambre des Notaires

Dans son avis du 16 février 2022, la Chambre des Notaires constate que la mise en place du fonds de travaux permettra peut-être une réalisation plus facile des travaux de rénovation dans les copropriétés, car des fonds sont déjà disponibles et que ceci n'obligera pas les copropriétaires à financer des montants importants pendant une ou deux années. Elle soulève une série d'observations. Ainsi, elle regrette qu'aucun plafond ne soit prévu en ce qui concerne le montant des cotisations au fonds. La Chambre des Notaires suggère à ce que l'information sur le solde et le montant des cotisations annuelles à verser soit énoncée dans le compromis de vente.

*

VI. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Changement d'intitulé :

Suite à l'avis du Conseil d'État et aux amendements parlementaires, l'intitulé prend finalement la teneur suivante :

« 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 »

Article 1^{er}

L'article 1^{er} prévoit une modification de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis en y insérant un nouvel article 11*bis* qui prévoit la constitution d'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.

Le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux est décidé par l'assemblée générale à la majorité simple. La liquidation des fonds du fonds de travaux n'est pas soumise à des modalités particulières.

Le montant de la cotisation annuelle minimale dépend de la performance énergétique du bâtiment. Il a été choisi pour tenir compte des capacités contributives de tous les copropriétaires, sans pour autant être trop modique, le but de l'instauration d'un fonds de travaux obligatoire étant justement la constitution d'une réserve digne de cette qualification.

Les cotisations versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, afin de favoriser une gestion responsable à long terme de l'immeuble en copropriété.

Le montant cotisé au fonds de travaux attaché au(x) lot(s) mis en vente doit rester acquis au syndicat des copropriétaires pour éviter qu'une aliénation de lots entraîne une distorsion des niveaux de cotisation attachés aux différents lots d'une copropriété.

Étant donné que d'autres formes de transmission de propriété que l'acquisition à titre onéreux sont possibles, comme la donation et la location-vente, le Conseil d'État demande, dans son avis du 1^{er} février 2022, de considérer également ces hypothèses ou de prévoir une formulation plus large. La Haute Corporation demande également d'envisager le cas où l'immeuble est transféré par voie de succession.

Le Conseil d'État demande encore d'apporter des précisions supplémentaires à la question de savoir à partir de quel moment une personne manifeste son intérêt à l'acquisition à titre onéreux.

Dans son avis du 1^{er} février 2022, le Conseil d'État remarque encore ce qui suit :

« L'article 11bis, alinéa 6, dans sa teneur proposée, prévoit que l'extrait précité doit être communiqué sans délai en original au moment où un changement de propriétaire devient effectif. Le Conseil d'État a des difficultés à comprendre pourquoi les auteurs ajoutent cette exigence de communication de l'original. L'intention des auteurs est-elle de créer un document spécifique intitulé « extrait » et d'exiger la délivrance d'une sorte de certificat ? Ne s'agit-il pas plutôt d'une simple écriture comptable de sorte qu'il suffit à l'ancien propriétaire de remettre au nouveau propriétaire une copie de la ligne comptable relative aux cotisations versées au fonds de travaux qui sont attachées au lot transféré ? Que se passe-t-il si le propriétaire détenteur est décédé ? Qui transfère alors l'extrait ? Et que se passe-t-il s'il n'y a pas de syndic ?

« Finalement, le Conseil d'État constate que le projet de loi sous examen ne précise pas qui doit établir cet extrait. S'agit-il du syndic ? Si tel est le cas, qui établira l'extrait en l'absence d'un syndic professionnel. »

Dans le cadre des amendements gouvernementaux, les auteurs du projet de loi avaient déjà fourni des explications en espérant ainsi pouvoir répondre aux préoccupations de la Haute Corporation.

Compte tenu du fait que le nouveau copropriétaire, justement en sa qualité de copropriétaire, aura de toute façon accès à la comptabilité de la copropriété et donc aussi à l'information relative au solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ses lots, cet alinéa est supprimé pour éviter de créer inutilement des insécurités juridiques

Considérant les remarques formulées par le Conseil d'État dans son avis du 1^{er} février 2022, le texte est amendé comme suit :

1° A l'article 11*bis*, le libellé de l'alinéa 5 est remplacé par la disposition suivante :

« Une personne qui a déclaré son intérêt à l'aliénation à titre gratuit 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. »

2° L'alinéa 6 est supprimé.

Dans son avis complémentaire du 1^{er} avril 2022, le Conseil d'État soulève que le terme « aliénation » est inapproprié dans la mesure où la personne qui a déclaré son intention d'« acquérir » un lot à titre gratuit ou à titre onéreux doit pouvoir consulter le solde actuel des cotisations et non pas la personne qui veut procéder à l'aliénation d'un lot. Ainsi, le Conseil d'État insiste à maintenir le terme « acquisition » qui a été employé par le projet de loi initial.

La Commission parlementaire suit le Conseil d'État.

Les travaux de rénovation énergétique visent plus particulièrement à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe thermique ou des installations techniques et d'avoir un impact positif sur le comportement énergétique d'un immeuble bâti.

La réalisation d'infrastructures dans les parties communes en préparation pour l'installation de gaines techniques peut également être financée par le fonds de travaux. L'utilité de l'installation de gaines techniques dans les parties communes n'est pas limitée à la seule mise en place de points de charge, mais peut également comprendre d'autres installations techniques au sens large dont a besoin la copropriété.

Les installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables comprennent notamment l'énergie solaire (photovoltaïque), l'énergie éolienne et l'énergie géothermique.

Les revenus provenant de ces installations de production d'énergie pourront alimenter le fonds de travaux et contribuer ainsi au financement d'autres travaux, et notamment de mesures en vue d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation.

Article 2

L'entrée en vigueur de la loi est différée d'une année en ce qui concerne la constitution obligatoire d'un fonds de travaux pour permettre à tous les concernés de se conformer aux nouvelles prescriptions. La constitution d'un fonds de travaux se ferait à partir du prochain exercice comptable de la copropriété suivant la publication de la loi. Elle devra l'être au plus tard à la date d'entrée en vigueur de la loi. Toutefois, les copropriétaires peuvent instituer le fonds de travaux avant les délais légaux.

Les autres dispositions de la loi entrent en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit sa publication, afin d'accorder un délai de deux mois à tous les concernés pour se familiariser avec les nouvelles règles et de s'y préparer, tout en assurant une applicabilité des nouvelles règles de majorité, plus favorables à l'amélioration de l'efficacité énergétique, à une échéance rapprochée.

Le Conseil d'État n'émet pas d'observation concernant cet article.

Annexe

L'annexe comprend un tableau de détermination de la cotisation annuelle minimale au fonds de travaux par m² de surface de référence énergétique, basé sur la qualité énergétique (classe d'isolation thermique) du bâtiment en question. L'amendement parlementaire souhaite apporter une réponse aux observations du Conseil d'État relatives à l'annexe.

Quant à la méthode de détermination du montant de la cotisation sur base du certificat de performance énergétique, il est souligné que cette méthode ne fixe que la détermination d'un montant minimal. Les copropriétaires sont encouragés à alimenter le fonds de travaux dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires et afin de pouvoir faire face à toutes sortes de travaux.

La présente méthode a d'ailleurs été choisie pour sa simplicité en se basant sur un tableau offrant trois hypothèses dépendant du certificat de performance énergétique.

La fixation du montant de la cotisation minimale se fait ainsi en fonction d'un document officiel (certificat de performance énergétique) devant de toute façon être établi pour les immeubles en copropriété, sans devoir dresser un calcul à part à cette fin.

Quant à l'hypothèse de l'absence d'un certificat de performance énergétique, il est proposé de compléter le tableau de l'annexe par les termes « CPE inexistant » pour éviter tout doute à cet égard.

Dans son avis complémentaire du 1^{er} avril 2022, le Conseil d'État constate qu'une disposition identique n'est pas prévue pour le cas où le certificat de performance énergétique n'est pas valide. La Haute Corporation soulève que, si l'intention des auteurs du projet de loi est de prendre en considération la surface de référence visée à l'alinéa 2 lorsque le certificat est invalide, il convient de reformuler l'alinéa 2 en ajoutant les termes « ou invalide » après le terme « inexistant ».

La Commission parlementaire fait sienne cette proposition.

*

VII. TEXTE PROPOSE PAR LA COMMISSION PARLEMENTAIRE

Au vu de ce qui précède, la Commission du Logement propose à la Chambre des Députés en sa majorité d'adopter le projet de loi sous rubrique dans la teneur qui suit :

*

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

Art. 1^{er}. À la suite de l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, est inséré un article 11*bis* libellé comme suit :

« **Art. 11*bis*.** 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, au prorata de la quote-part des copropriétaires.

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 gratuit 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 doivent pouvoir consulter le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot.».

Art. 2. À la suite de l'article 16, alinéa 1^{er}, lettre d), de la même loi, sont ajoutés les lettres 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. ».

Art. 3. L'article 17, lettre c), de la même loi, est remplacé comme suit :

- « c) les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 lettres 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. 4. La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception de l'article 1^{er}, qui entre en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit celui de sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

*

ANNEXE

Tableau de détermination de la cotisation annuelle minimale au fonds de travaux par m² de surface de référence énergétique, basé sur la qualité énergétique (classe d'isolation thermique) du bâtiment en question :

	Classe A+	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Classe E	Classe F	Classe G	Classe H	Classe I
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, pas de CPE valide, ou CPE inexistant				
	3,00 euro/m ²			5,00 euro/m ²		6,00 euro/m ²				

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).

Si le certificat de performance énergétique est inexistant ou invalide, la surface de référence à prendre en considération est celle attachée aux lots conformément à l'acte de base de la copropriété.

Luxembourg, le 22 avril 2022

La Présidente,
Semiray AHMEDOVA

La Rapportrice,
Jessie THILL