



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Département du logement

Madame Elisabeth Margue
Ministre aux Relations avec le Parlement
Service Central de Législation

5, rue Plaetis
L-2338 Luxembourg

Luxembourg, le - 5 MARS 2024

Dossier suivi par:
Andrée Gindt
☎ 247-84813
andree.gindt@ml.etat.lu

n/réf.: 2024/SCL/prise de position pétition n°2918/AG

Objet : Prise de position du ministère du Logement au sujet de la pétition n°2918 – Pour l'annulation de la loi sur le fond de travaux du 30 juin 2022 car discriminatoire (s'applique aux seuls propriétaires d'appartement) et spoliatrice (impose une cotisation qui disparaît du patrimoine du cotisant).

Madame la Ministre,

Je fais suite à votre courrier du 1^{er} février 2024 en relation avec l'objet sous rubrique et j'ai l'honneur de vous transmettre en annexe à la présente la prise de position du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire quant à ladite pétition, en vous priant de bien vouloir la transmettre à la Commission des Pétitions de la Chambre des députés.

En vous remerciant pour vos bons soins, veuillez agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma haute considération.

Pour le Ministre du Logement et de
l'Aménagement du territoire

Diane Dupont
Premier Conseiller de Gouvernement



Prise de position du Ministre du Logement et de l'Aménagement du territoire au sujet de la pétition no°2918

Le fonds de travaux obligatoire a été instauré par loi du 30 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux, dans le but de promouvoir la rénovation, de façon générale, et plus particulièrement la rénovation énergétique des immeubles bâtis en copropriété.

L'intérêt d'un fonds de travaux pour les copropriétaires est détaillé dans l'exposé des motifs du projet de loi N° 7763 portant introduction d'un fonds de travaux.

Ainsi, le fonds de travaux oblige les copropriétaires 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 urgents ou autres.

De cette manière, la gestion patrimoniale à long terme des immeubles en copropriété devrait 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.

En effet, en matière de copropriété, une cause principale des impayés résulte du vote et de la réalisation de travaux qu'un ou certains copropriétaires ne peuvent pas financer.

Ces impayés sont alors à supporter pour un certain temps par les autres copropriétaires en accroissant leurs charges.

En outre, les fonds nécessaires ou une partie de fonds disponibles permettent d'avoir une plus grande disposition de l'assemblée générale des copropriétaires à voter pour la réalisation de travaux.

Dans la même logique, le fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés permet d'éviter la dégradation et l'insalubrité des immeubles bâtis en copropriété ce qui entraîne la 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.

Quant au reproche à la loi instaurant le fonds de travaux d'être « spoliatrice » alors que la cotisation n'est pas remboursée au copropriétaire au moment de la vente de son lot, il s'agit de préciser qu'il est primordial que ces cotisations doivent rester acquises 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.

Ainsi, 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.