

Philippe Auquier  
9 rue Marie Curie  
8049 Strassen

Strassen le 19 mars 2024

A l'attention de Mr Claude Wiseler, Président de la Chambre des Députés

Concerne : pétition numéro 2918 – Pour l'annulation de la loi sur le fonds de travaux du 30 juin 2022 car discriminatoire (...) et spoliatrice (...). n° 2918

Monsieur le Président,

Je vous remercie pour votre courrier du 14 mars 2024 reprenant la prise de position du ministre du Logement et de l'Aménagement du Territoire au sujet de la pétition sous référence et remercie également, par votre intermédiaire, le Ministre.

Le premier argument avancé dans ce courrier tel que je le perçois, concerne les impayés des copropriétaires qui doivent être supportés alors par les autres copropriétaires. Mais l'article 24 de la loi de 1975 ne prévoit-elle pas cette problématique ? Est-ce qu'ajouter un prélèvement obligatoire forfaitaire (élevé pour les copropriétés à moins bons coefficient énergétique et donc occupées par des résidents moins nantis) va diminuer le problème des impayés ? Dans le meilleur des cas je pense qu'il va masquer le problème pendant quelques temps et le faire éclater après pour les plus précarisés.

Par ailleurs, est-il inacceptable aux yeux du législateur qu'un groupe de citoyens réuni dans une copropriété décide d'y vivre le plus chichement possible sans rechercher le luxe d'une super isolation, le luxe d'une chaudière dernier cri, le luxe de borne de recharge pour véhicule électrique etc... et donc souhaite vivre dans un logement le moins sophistiqué possible, qui n'est pas un taudis non plus, sans devoir cotiser à fonds perdu dans ce fonds de travaux ?

Enfin et surtout, j'ai le regret de constater que la prise de position du Ministre n'apporte pas de réponse ou pas de réponse satisfaisante à mes deux objections principales :

- une réponse pas totalement satisfaisante sur le côté spoliation de la loi. La spoliation est défendue dans la prise de position du Ministre par un argument technique qui aurait pu, je pense, trouver une réponse moins polémique : on eut pu fort bien prévoir qu'en cas de vente d'un lot en copropriété, l'acheteur soit redevable des montants accumulés sur le fonds des travaux jusqu'à la date de l'acte afin que ce qui a été accumulé par le vendeur du lot put lui être restitué. Ceci remplacerait aussi, avantageusement et en plus simple, la possibilité prévue pour le vendeur et l'acheteur d'aller consulter le solde des cotisations sur ce fonds de travaux (pour en tirer quelles conclusions ?).
- pas de réponse sur le côté discriminatoire de la loi. Ce point est oublié dans la réponse. Il est majeur à mes yeux car cette loi, telle qu'elle est, impose un prélèvement en numéraire qui s'applique aux seuls copropriétaires. L'heureux propriétaire d'une ferme ou d'une villa n'est pas concerné pas plus que les propriétaires de maisons, de locaux commerciaux, de fabriques, de locaux industriels etc...

Pourquoi, les copropriétaires sont-ils contraints par la loi de supporter des charges auxquels les autres ne sont pas contraints ? Le risque de dévalorisation, paupérisation voire d'insalubrité (évoqué dans la prise de position du Ministre) dans une rue de Bonnevoie, Strassen ou Pétange, du fait de maisons qui n'y seraient pas correctement entretenues est-il moins important que ce risque dans une copropriété de ces mêmes villes ? Je ne le pense pas.

Monsieur le Président, pourriez-vous relayer mon courrier au ministre afin de le prier de bien vouloir se positionner sur mes remarques et plus particulièrement sur le côté discriminatoire de la loi : j'ai en effet beaucoup de difficulté d'imaginer qu'imposer à une partie des propriétaires un prélèvement obligatoire pour couvrir une problématique qui touche tous les propriétaires puisse être raisonnablement considéré comme équitable.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.



Philippe Auquier