

A-3483⁻¹/22-5

Doc. parl. n° 7763/07



CHFEP

Chambre des fonctionnaires
et employés publics

A V I S

du 22 février 2022

sur

**les amendements gouvernementaux au 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**

Par dépêche du 30 novembre 2021, Monsieur le Ministre du Logement a demandé l'avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics sur les amendements gouvernementaux au projet de loi spécifié à l'intitulé.

Les amendements en question visent à apporter certaines modifications au projet de loi initial n° 7763 qui a pour but d'introduire l'obligation pour les copropriétés des immeubles bâtis de mettre en place un fonds de travaux, ayant pour finalité de promouvoir et de pouvoir réaliser plus facilement des travaux de rénovation énergétique et d'entretien des immeubles concernés.

Ils appellent les observations suivantes de la part de la Chambre des fonctionnaires et employés publics.

Remarques générales

Dans son avis n° A-3483 du 26 mars 2021 sur le projet de loi initial, la Chambre avait formulé bon nombre de critiques quant à la mise en place obligatoire d'un fonds de travaux au sein des copropriétés et elle avait rendu attentif à certains problèmes susceptibles de se poser en la matière.

Elle constate que les amendements sous avis remédient à deux des problèmes fondamentaux qu'elle avait soulevés, ce qu'elle approuve (voir l'examen du texte ci-après). Il n'en reste pas moins que plusieurs difficultés subsistent toujours. La Chambre rappelle celles-ci encore une fois brièvement ci-dessous, en renvoyant à son avis susmentionné pour le détail:

- la mise en place d'un fonds de travaux risque d'avoir un impact négatif sur les prix et loyers dans le domaine du logement et d'entraîner donc une hausse de ces prix et loyers et d'aggraver encore plus ainsi la situation sur le marché immobilier au Luxembourg;
- la loi luxembourgeoise devrait, à l'instar de la loi ALUR en France, prévoir la possibilité de ne pas mettre en place un fonds de travaux, du moins dans les cas où un tel n'est vraiment pas nécessaire (nouvelles constructions, décision unanime de l'assemblée générale des copropriétaires de ne pas constituer un fonds pour les immeubles de petite taille, etc.);
- étant donné que les décisions prises en matière de contributions à verser par les copropriétaires sont importantes du fait qu'elles ont un impact sur la situation financière de chacun de ceux-ci, elles devraient au moins être adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires conformément à l'article 16 de la loi sur le statut



de la copropriété des immeubles, et non pas à la majorité simple comme le prévoit le projet de loi amendé sous avis;

- le texte devrait prévoir la possibilité pour l'assemblée générale des copropriétaires de suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux en fonction des décisions prises par l'assemblée sur des travaux à effectuer, et afin de permettre aux copropriétés de gérer plus librement le fonds de travaux selon leurs besoins;
- pour éviter des abus, et notamment une situation dans laquelle un montant trop élevé de la cotisation mènerait au cas où un copropriétaire serait obligé de vendre sa propriété, un montant maximal pour la cotisation devrait être déterminé par la loi. Pour rappel: on peut par exemple imaginer un copropriétaire qui détient trois quarts des quotes-parts dans un immeuble et qui décide seul (puisqu'il détient plus de la moitié des voix et peut donc prendre seul les décisions relevant de la majorité absolue des copropriétaires) de fixer un montant très élevé pour la cotisation dans le but de forcer un autre copropriétaire de céder sa propriété.

Examen du texte amendé

(La numérotation des articles fait référence à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, telle que le projet de loi amendé entend la modifier).

Ad article 11bis

Alinéa 2

L'alinéa 2 est complété par une phrase qui précise que 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.

La Chambre des fonctionnaires et employés publics approuve cette adaptation. Dans son avis sur le projet de loi initial, elle avait en effet mis en garde contre la prise en compte des avoirs du fonds dans le cadre du capital investi au détriment des locataires.

Alinéa 3

À l'alinéa 3, la méthode de calcul du montant de la cotisation annuelle à verser au fonds de travaux par les copropriétaires est remplacée.

Dorénavant, il est prévu que ledit montant sera fixé en fonction de la classe d'isolation thermique du bâtiment sur la base de la surface de référence énergétique par mètre carré renseignée sur le certificat de performance énergétique et au prorata de la quote-part de chaque copropriétaire. Il ne sera donc plus fixé en fonction de la quote-part des copropriétaires dans la somme des charges relatives à la conservation et à l'entretien

des parties communes supportées par la copropriété au cours de l'exercice comptable précédent, comme le prévoyait le projet original.

La Chambre estime que le nouveau mode de calcul est plus approprié que celui qui était initialement proposé. En effet, il est plus en accord avec l'objectif primaire du fonds de travaux – qui est la facilité de réalisation de travaux d'entretien, notamment sur le plan énergétique – et il permet désormais de tenir compte de l'ancienneté du bâtiment et donc du besoin afférent d'effectuer des travaux sur celui-ci.

Alinéa 5

À l'alinéa 5, la terminologie est adaptée afin de garantir que le droit de pouvoir consulter un extrait reprenant le solde des cotisations versées au fonds de travaux s'applique à tout transfert de propriété à titre onéreux et non pas seulement à l'achat au sens strict.

Si cette modification n'appelle pas de remarque spécifique de la part de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, elle tient néanmoins à rappeler qu'il faudra préciser dans le texte quelle personne ou quel organe sera en charge d'élaborer l'extrait en question. En effet, le projet amendé est toujours muet sur ce point.

Ad annexe I

Les amendements introduisent un tableau qui détermine le montant minimal de la cotisation annuelle à verser au fonds de travaux par les copropriétaires sur la base de la performance énergétique du bâtiment.

D'après le commentaire de l'amendement 2, "le tableau de détermination prévoit également un taux de cotisation annuelle minimale au cas où il n'y a pas de CPE valide et les copropriétaires ne sont ainsi pas confrontés à des frais ou démarches supplémentaires de ce fait".

La Chambre constate cependant que, contrairement à ce qui est indiqué au commentaire, la détermination de la cotisation est, selon le texte de l'annexe I, toujours basée sur la surface de référence énergétique telle qu'indiquée sur le certificat de performance énergétique (CPE).

Sous la réserve des observations qui précèdent, la Chambre des fonctionnaires et employés publics marque son accord avec les amendements gouvernementaux lui soumis pour avis.

Ainsi délibéré en séance plénière le 22 février 2022.

Le Directeur,

G. TRAUFFLER

Le Président,

R. WOLFF