

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

Avis du Conseil d'État

(1^{er} février 2022)

Par dépêche du 12 février 2021, le Premier ministre, ministre d'État, a soumis à l'avis du Conseil d'État le projet de loi sous rubrique, élaboré par le ministre du Logement.

Le texte du projet de loi était accompagné d'un exposé des motifs, d'un commentaire des articles, d'une fiche d'évaluation d'impact, d'une fiche financière ainsi que d'un texte coordonné par extraits de la loi qu'il s'agit de modifier.

Les avis de la Chambre des fonctionnaires et employés publics, de la Chambre des salariés, de la Commission nationale pour la protection des données, de la Chambre de commerce et de la Chambre des métiers ont été communiqués au Conseil d'État par dépêches respectivement des 31 mars, 30 avril, 21 mai, 1^{er} octobre et 9 novembre 2021.

L'avis commun de la Chambre immobilière et du Groupement des syndicats professionnels du Grand-Duché de Luxembourg a été communiqué au Conseil d'État par dépêche du 28 mai 2021.

Les avis de l'Ordre des architectes et des ingénieurs-conseils et de la Chambre des notaires, demandés selon la lettre de saisine, ne sont pas encore parvenus au Conseil d'État au moment de l'adoption du présent avis.

Le Conseil d'État a rencontré les ministres du Logement et de l'Énergie en date du 21 octobre 2021 pour un échange de vues.

Le 9 décembre 2021, le Conseil d'État a été saisi de deux amendements gouvernementaux faisant suite à l'échange de vues.

Au texte des amendements étaient joints des explications introductives aux amendements, une remarque préliminaire quant à l'intitulé du projet de loi sous rubrique, un commentaire pour chacun des amendements ainsi qu'une version coordonnée du projet de loi sous examen tenant compte desdits amendements.

Le présent avis se rapporte au texte coordonné du projet de loi sous examen tel qu'il est issu des amendements gouvernementaux du 9 décembre 2021.

Considérations générales

Le projet de loi sous avis tend à instaurer un fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés des immeubles bâtis et de promouvoir ainsi la réalisation des travaux de rénovation, notamment énergétique, d'entretien, de réparation, d'amélioration et de transformation en insérant un article 11*bis* ainsi qu'une annexe à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Afin de pouvoir anticiper les dépenses importantes des travaux indiqués ci-avant, les copropriétaires sont tenus de constituer au fil du temps des réserves financières.

Le projet de loi sous examen tend encore à compléter les articles 16 et 17 de la loi précitée du 16 mai 1975.

Examen des articles

Article 1^{er}

Point 1^o

Le point sous examen vise à insérer un nouvel article 11*bis* à la loi précitée du 16 mai 1975 aux fins d'instaurer un fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés des immeubles bâtis.

En ce qui concerne l'article 11*bis*, alinéa 5, dans sa teneur proposée, qui prévoit qu'« [u]ne personne qui a déclaré son intérêt à l'acquisition à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre onéreux du lot concerné, doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot », le Conseil d'État se doit de formuler les observations suivantes :

En premier lieu, 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 ». Étant donné que d'autres formes de transmission de propriété sont possibles, comme la donation et la location-vente, le Conseil d'État demande aux auteurs de considérer également ces hypothèses ou de prévoir une formulation plus large. Il faudrait également envisager le cas où l'immeuble est transféré par voie de succession. Dans ce cas, il serait important pour l'héritier ou le légataire de pouvoir consulter cet extrait pour décider s'il accepte ou non la succession.

En deuxième lieu, le Conseil d'État estime que la notion de « personne qui a déclaré son intérêt à l'acquisition à titre onéreux » reste floue. À partir de quel moment une personne manifeste-t-elle son intérêt à l'acquisition à titre onéreux ? Est-ce au moment d'une première visite du bien ou lors de la prise de contact avec un agent immobilier ? Ou faut-il avoir signé un compromis ? Le Conseil d'État demande aux auteurs d'apporter des précisions supplémentaires à ce sujet.

L'article 11*bis*, 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 ?

Au vu des interrogations qui précèdent, le Conseil d'État doit s'opposer formellement aux dispositions de l'article 11*bis*, alinéas 5 et 6, pour insécurité juridique.

Les points 2° et 3° n'appellent pas d'observation quant au fond de la part du Conseil d'État.

Article 2

Sans observation.

Annexe I

L'annexe qu'il s'agit d'insérer à la loi précitée du 16 mai 1975 détermine le montant par mètre carré à payer à titre de cotisation annuelle minimale au fonds de travaux. Est pris en compte pour le calcul du montant à payer le mètre carré de surface de référence énergétique basée sur la qualité énergétique qui est identifiée par la classe d'isolation thermique renseignée sur le certificat de performance énergétique. À cet égard, il est relevé qu'en vertu de l'article 11*bis*, alinéa 1^{er}, le fonds de travaux est constitué pour faire face au coût des travaux décidés par l'assemblée générale. Dans la mesure où l'alinéa 1^{er} vise les travaux de toutes natures confondues, se pose dès lors la question de savoir si la détermination du montant à payer à titre de cotisation annuelle minimale au fonds de travaux en fonction de la seule performance énergétique renseignée sur le certificat de performance énergétique n'est pas trop réductrice devant la multitude d'autres critères pertinents susceptibles d'être pris en compte.

En outre, se pose la question de savoir sur quelle base le prédit calcul doit se faire si l'immeuble concerné ne dispose pas d'un certificat de performance énergétique. À cet égard, le Conseil d'État estime que l'absence de certificat de performance énergétique pour l'immeuble concerné équivaut à un certificat de performance énergétique non valide.

Observations d'ordre légistique

Observations générales

Lorsqu'il est envisagé de modifier plusieurs articles d'un même texte qui ne se suivent pas ou lorsqu'il s'agit d'apporter de manière ponctuelle des

modifications à des articles qui se suivent, il y a lieu de consacrer à chaque article à modifier un article distinct, comportant un chiffre arabe. Le Conseil d'État formulera *in fine* une proposition de restructuration de la loi en projet sous avis.

Il convient de noter que lorsqu'il est renvoyé à une lettre faisant partie d'une subdivision a), b), c), ..., il y a lieu d'utiliser le terme « lettre » avant la lettre référée, et non le terme « point ».

Intitulé

L'intitulé du projet de loi sous avis prête à croire que le texte de la loi en projet comporte tant des dispositions autonomes que des dispositions modificatives. S'agissant d'un acte en projet à caractère exclusivement modificatif, il y a lieu de reformuler l'intitulé comme 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 ».

Article 1^{er}

Au point 2° (article 2 selon le Conseil d'État), phrase liminaire, il convient de remplacer le terme « rajoutés » par le terme « ajoutés ».

Toujours au point 2° (article 2 selon le Conseil d'État), phrase liminaire, il y a lieu d'insérer une virgule avant le terme « qui ».

Au point 3° (article 3 selon le Conseil d'État), en ce qui concerne l'article 17, lettre c), dans sa teneur proposée, il convient de remplacer le terme « sous » par les termes « , lettres ».

Article 2 (4 selon le Conseil d'État)

Il y a lieu d'insérer les termes « celui de » avant les termes « sa publication », et cela à deux reprises.

Il convient d'insérer une virgule après les termes « point 1° ».

Les textes normatifs sont en principe rédigés au présent et non au futur. Ainsi, il convient de remplacer le terme « entrera » par le terme « entre », pour écrire « entre en vigueur le premier jour du treizième mois [...] ».

Si le Conseil d'État est suivi en sa proposition de restructuration ci-après, il y a lieu de supprimer les termes « , point 1° ».

Suit la proposition de restructuration de la loi en projet sous avis :

« **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. 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 :

« [...] ».

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

« [...] ».

Art. 4. La présente loi entre en vigueur le [...].

Annexe I

[...] »

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 19 votants,
le 1^{er} février 2022.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Président,

s. Christophe Schiltz