

Projet de loi
1. portant introduction d'un fonds de travaux ;
2. modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des
immeubles bâtis
et projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal
prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la
copropriété des immeubles

- I. Exposé des motifs du projet de loi
- II. Texte du projet de loi
- III. Commentaire des articles du projet de loi
- IV. Fiche financière du projet de loi
- V. Texte coordonné des articles 16 et 17 de la loi
- VI. Exposé des motifs du projet de règlement grand-ducal
- VII. Texte du projet de règlement grand-ducal
- VIII. Commentaire des articles du projet de règlement grand-ducal
- IX. Fiche financière du projet de règlement grand-ducal
- X. Texte coordonné de l'article 25 du règlement grand-ducal
- XI. Fiches d'impact

I. Exposé des motifs

L'accord de coalition 2018-2023 mettant en exergue l'importance de l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation, il est proposé 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.

La promotion de la rénovation énergétique à travers l'instauration d'un fonds de travaux a également été identifiée comme une des mesures clés dans le cadre de la stratégie nationale de rénovation, élaborée par le Ministère de l'Energie avec la participation du Ministère du Logement. Au cours du processus d'élaboration participatif de cette stratégie à travers une série de workshops thématiques avec les secteurs concernés, la mise en place d'un tel fonds a été retenue comme solution prioritaire pour surmonter les obstacles liés au financement de projets de rénovation énergétique dans les copropriétés.

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.

Les copropriétaires sont en effet tenus 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 imprévus, mais pourtant impératifs, ou autres. La gestion patrimoniale à

long terme des immeubles en copropriété devrait ainsi 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. L'effet bénéfique du fonds de travaux devrait encore se traduire par une plus grande disposition de l'assemblée générale des copropriétaires à voter pour la réalisation de travaux, comme les fonds nécessaires ou une partie de ces fonds sont déjà disponibles.

L'introduction d'un fonds de travaux obligatoire 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.

Par la mise en place d'un fonds de travaux obligatoire, il est encore visé de prévenir de façon plus générale, c'est-à-dire par le biais de travaux de toutes natures confondues, la dégradation et l'insalubrité des immeubles bâtis en copropriété. Le mauvais état d'un immeuble risque de mettre en péril la sécurité physique et la santé de ses occupants et visiteurs et d'avoir des conséquences néfastes sur l'environnement. La dégradation de la substance bâtie et des équipements d'un immeuble entraîne en outre sa 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.

Dans le cadre de l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation, le Plan national intégré en matière d'Énergie et de Climat (PNEC) et la stratégie nationale de rénovation définissent la *rénovation à haute efficacité (deep renovation)* comme une des lignes directrices pour l'avenir. Dans ce contexte, l'instauration d'un fonds de travaux avec une cotisation annuelle adaptée à la situation spécifique du bâtiment devrait non seulement augmenter la faisabilité de projets de rénovation énergétique mais aussi promouvoir une qualité supérieure des mesures réalisées. Une telle approche permettrait d'atteindre une meilleure rentabilité au niveau du cycle de rénovation d'un immeuble et de lutter contre l'effet « lock-in »¹.

En vue d'une utilisation plus rationnelle de l'énergie au niveau des bâtiments d'habitation, trois axes principaux sont à considérer :

- La rénovation énergétique d'un bâtiment existant consiste à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe thermique (murs, fenêtres, toiture, ...) ou des installations techniques (chauffage, ventilation, ...) et, comprend en général tous travaux qui ont un impact (positif) sur le comportement énergétique du bâtiment. Ces travaux de rénovation énergétique doivent respecter les lois et règlements en vigueur concernant la performance énergétique des bâtiments

¹ Dans le cadre de la rénovation énergétique, on comprend par effet « lock in » le fait de fixer – à travers la réalisation de mesures de rénovation - un standard énergétique à long terme. Par exemple, si le maître d'ouvrage se décide pour une faible isolation des murs extérieurs, celle-ci ne va être renouvelée que lors de l'entretien des premiers dégâts après 30 à 50 ans.

d'habitation² et notamment les critères minima en matière de performance énergétique et de durabilité.

- Les travaux de réalisation d'infrastructures en préparation pour l'installation de gaines techniques dans l'espace commun de l'immeuble, notamment en vue de l'installation de points de charge pour des véhicules électriques, promeuvent l'électromobilité au sein de la copropriété.
- L'investissement dans des installations de production et, le cas échéant, de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables dans l'immeuble (avec auto-consommation d'une partie de cette énergie).

Afin d'encourager la réalisation de ces travaux de rénovation énergétique et la production d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables, considérés comme inéluctables dans une perspective de consommation responsable des ressources, la loi précise expressément que ces travaux sont décidés à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété en ce sens et ce pour éviter des insécurités sur la qualification de ces travaux et sur la majorité nécessaire pour les voter.

Par le biais de l'introduction de cette majorité simple des voix de tous les propriétaires, il est fait droit à un autre point identifié, dans le cadre de la stratégie nationale de rénovation, comme un obstacle majeur à la réalisation de travaux énergétiques dans les copropriétés.

Dans un souci de permettre une application simple et non coûteuse des dispositions relatives au fonds de travaux par tous les concernés (propriétaires, syndicats, syndics, professionnels du secteur, etc.), ces dispositions sont les mêmes pour tous les immeubles bâtis en copropriété, indépendamment de leur année de construction, de leur taille ou autres.

II. Texte du projet de loi

Projet de loi

- 1. portant introduction d'un fonds de travaux ;**
- 2. modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Art. 1^{er}. La loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est modifiée comme suit :

1° Il est inséré entre l'article 11 et l'article 12 un nouvel article 11*bis* libellé comme suit :

² Il s'agit notamment du règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation.

« Art. 11bis. 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.

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 à dix pour cent 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.

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.

Un acheteur qui a déclaré son intérêt à l'acquisition d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de vente du lot concerné, doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot.

Au moment où un changement de propriétaire devient effectif, le propriétaire détenteur de l'extrait est obligé de communiquer sans délai l'original de celui-ci au nouveau propriétaire. » ;

2° À la suite de l'article 16, alinéa 1^{er}, point d), sont rajoutés les points 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. » ;

3° L'article 17, point c), est remplacé comme suit :

« c) les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous 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. 2. La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg, à l'exception de l'article 1^{er}, point 1° qui entrera en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

III. Commentaire des articles du projet de loi

Article 1^{er}

Point 1

Le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues à l'article 15 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, c'est-à-dire à la majorité simple, ceci pour encourager le plus possible la constitution et l'alimentation de ce fonds de travaux dans l'intérêt commun de tous les copropriétaires ayant pris le choix d'entrer dans une indivision légale forcée. La liquidation des fonds du fonds de travaux n'est pas soumise à des modalités particulières.

Idéalement, le montant de la cotisation annuelle serait établi sur base d'un plan des besoins en travaux de remplacement d'équipements communs, de travaux de toutes natures, de rénovation énergétique, ainsi que, le cas échéant, des coûts de réalisation d'infrastructures dans les parties communes en préparation pour l'installation de gaines techniques, travaux d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables.

Le montant minimal forfaitaire de 10% de la cotisation annuelle 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 copropriétaires devraient décider du montant nécessaire de cette cotisation en considération d'un plan pluriannuel du besoin en travaux, c.-à-d. sur base d'une analyse spécifique pour le bâtiment en question. Ils peuvent encore décider de payer la cotisation annuelle en plusieurs tranches, par exemple sous forme de contributions mensuelles. Les règles générales de la répartition des charges s'appliquent pour déterminer le montant de la cotisation annuelle.

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.

S'il est vrai qu'un propriétaire risque d'augmenter le prix de vente de son bien du montant cotisé au fonds de travaux attaché au(x) lot(s) mis en vente, 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. En effet, cela risquerait d'empêcher à nouveau la réalisation de travaux, de sorte que l'instauration du fonds de travaux obligatoire ne pourrait *in fine* pas atteindre ses objectifs de conservation et d'amélioration du patrimoine immobilier. Par ailleurs, le montant des cotisations attaché au(x) lot(s) mis en vente pourra être considéré comme modique par rapport au prix de vente pour une grande majorité des aliénations.

Dans la logique des objectifs du fonds de travaux, les cotisations rentrent dans la détermination du capital investi au sens de l'article 3 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation.

En guise d'assurer la transparence et l'information vis-à-vis d'un futur acquéreur, il est prévu que ce dernier doit pouvoir consulter un extrait reprenant le solde actuel des cotisations au fonds de travaux attachées au(x) lot(s) en question. En pratique, le syndic établira ces extraits et les mettra à disposition des propriétaires, afin qu'ils puissent répondre à leurs obligations légales de consultation et de communication à l'égard des (futurs) acquéreurs et vendeurs.

Les dispositions du nouvel article 11*bis* sont d'ordre public pour faire partie des dispositions déclarées impératives par l'article 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Points 2 et 3

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. Ainsi, ces installations sont à considérer comme une plus-value du patrimoine de l'ensemble des copropriétaires.

A cela s'ajoute que l'installation de pareilles gaines techniques sera obligatoire pour les constructions nouvelles en vertu de la réglementation concernant la performance énergétique des bâtiments (projet de règlement grand-ducal concernant la performance énergétique des bâtiments modifiant le règlement grand-ducal modifié du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels). Dans le but d'harmoniser autant que possible les équipements techniques des immeubles en copropriété existants et des immeubles nouvellement construits, la prise de décision relative à ces travaux est encouragée en la soumettant aux dispositions articles 16 et 17.

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 ; la mise en œuvre de ces technologies permettent à la communauté des habitants d'un immeuble de contribuer à la transition énergétique et d'améliorer la performance énergétique de leur bâtiment, notamment d'un point de vue autoconsommation (sur base d'une combinaison de production et de stockage d'énergie électrique par exemple) ou simplement par la production d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables.

Les revenus provenant de ces installations de production d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables 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.

En vue de promouvoir la rénovation énergétique des immeubles en copropriété, les travaux de réalisations d'infrastructures dans les parties communes en préparation pour l'installation de gaines techniques, ainsi que la réalisation d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables et d'éviter des discussions sur la qualification de ces travaux et partant de la majorité nécessaire pour les décider en assemblée générale, il est précisé que ces travaux sont adoptés à la majorité de l'article 16. L'exception initialement limitée aux travaux visés au point d) de l'article 16 est étendue aux travaux visés aux points e), f) et g) nouvellement introduits.

Article 2

L'entrée en vigueur de la loi est différée à 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. Idéalement, 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.

IV. Fiche financière du projet de loi

Le projet de loi n'entraîne pas de répercussions budgétaires directes pour l'Etat.

Dans la mesure où l'introduction d'un fonds de travaux obligatoire pour les copropriétés des immeubles bâtis vise à promouvoir la rénovation de ces immeubles, elle pourrait avoir, à moyen et long termes, un effet positif sur les demandes d'aides financières étatiques et les incitations fiscales dans le domaine de la rénovation.

De même, elle pourrait avoir un effet positif sur les activités de rénovation en général, et donc sur les recettes fiscales ainsi générées.

A l'heure actuelle, il est cependant impossible de quantifier ces impacts budgétaires indirects.

V. Texte coordonné des articles 16 et 17 de la loi

Les articles 16 et 17 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis se liraient dès lors comme suit :

« **Art. 16.** Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

- a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
- b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires ;
- c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;
- d) les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants: lorsque le règlement de copropriété met les dépenses relatives à ces travaux à la charge de certains copropriétaires seulement, ceux-ci seuls prennent part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses ;
- 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.**

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article précédent.

Art. 17. Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant:

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition ;
- b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;
- c) les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous 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. ».

VI. Exposé des motifs du projet de règlement grand-ducal

Le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit la liste des fonds dont le syndic peut exiger le versement, ainsi que les règles applicables à ces fonds. Il convient de modifier le règlement grand-ducal pour soumettre aux règles en cause également le fonds de travaux instauré par le nouvel article 11*bis* de la loi modifiée du 16 mai 1975.

VII. Texte du projet de règlement grand-ducal

Projet de règlement grand-ducal modifiant le règlement grand-ducal prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles

Vu la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles ;

Vu l'avis de [...] ;

Notre Conseil d'État entendu ;

Sur rapport de Notre Ministre du Logement, et après délibération du Gouvernement en Conseil ;

Arrêtons

Art. 1^{er}. L'article 25, alinéa 1^{er} 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 bâtis est complété par un point 5 rédigé comme suit :

« 5° Les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 11*bis* de la loi du 16 mai 1975. »

Art. 2. Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le septième mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

Art. 3. Notre ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement grand-ducal qui sera publié au Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg.

VIII. Commentaire des articles du projet de règlement grand-ducal

Article 1^{er}

Pour assurer que tous les copropriétaires procèdent à l'alimentation du fonds de travaux, le syndic peut exiger le versement des cotisations à ce fonds. Les dispositions renvoyant à l'article 25 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 sont donc également applicables aux cotisations au fonds de travaux.

Article 2

L'entrée en vigueur du règlement grand-ducal est alignée sur celle de la loi 1. portant introduction d'un fonds de travaux ; et 2. modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

IX. Fiche financière du projet de règlement grand-ducal

Le projet de règlement grand-ducal n'entraîne pas de répercussions budgétaires pour l'Etat.

X. Texte coordonné de l'article 25 du règlement grand-ducal

L'article 25 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 bâtis se lirait dès lors comme suit :

« **Art. 25.** Le syndic peut exiger le versement :

- 1° De l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété ;
- 2° Au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou, à défaut, des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder soit le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, soit la moitié de ce budget, si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une avance de trésorerie permanente ;
- 3° En cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré ;
- 4° De provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux articles 26 à 32 de la loi du 16 mai 1975, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée ;
- 5° **Les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 11bis de la loi du 16 mai 1975.**

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis. »

XI. Fiches d'impact

Voir annexes.