

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

Avis complémentaire du Conseil d'État

(1^{er} avril 2022)

Par dépêche du 10 mars 2022, le président de la Chambre des députés a soumis à l'avis du Conseil d'État une série d'amendements parlementaires au projet de loi sous rubrique, adoptés par la Commission du logement lors de sa réunion du même jour.

Le texte des amendements était accompagné d'une remarque préliminaire, d'un commentaire pour chacun des amendements et d'un texte coordonné du projet de loi reprenant les amendements proposés ainsi que les propositions de texte du Conseil d'État que la commission parlementaire a faites siennes.

Examen des amendements

Amendement I

Afin de tenir compte, d'après la commission parlementaire, d'une opposition formelle formulée par le Conseil d'État dans son avis du 1^{er} février 2022 à l'égard de l'article 11*bis*, alinéas 5 et 6, que l'article 1^{er} du projet de loi sous avis tend à insérer à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, celle-ci propose d'amender ledit article 1^{er}.

Le point 1^o de l'amendement sous avis vise plus précisément à remplacer le libellé de l'alinéa 5 de l'article 11*bis* par la disposition suivante :« Une personne qui a déclaré son intérêt à l'aliénation à titre gratuit ou à titre onéreux d'un lot dans une copropriété, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre gratuit ou à titre onéreux du lot concerné, et une personne qui a accepté sous bénéfice d'inventaire une succession comprenant un lot dans une copropriété, doit pouvoir consulter le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises par ce lot. »

En visant dorénavant non seulement l'acquisition à titre onéreux, mais également d'autres formes de transmission de propriété ainsi que le cas de la succession, les auteurs des amendements ont donné suite aux questions qui ont été formulées par le Conseil d'État dans son avis précité du 1^{er} février 2022 par rapport au caractère limitatif des formes de transmission de propriété énumérées à l'article 11*bis*, alinéa 5.

Même si le texte de l'article 11*bis*, alinéa 5, dans sa teneur amendée, n'apporte pas de précision quant à la notion de « personne qui a déclaré son intention à l'« acquisition » », les explications fournies par les auteurs à cet égard permettent de répondre aux questions formulées par le Conseil d'État par rapport au caractère flou de cette notion.

Le Conseil d'État constate que le point 1° fait encore abstraction de la notion d'« extrait » de sorte que le texte amendé répond aux questions formulées par le Conseil d'État à l'égard de la consultation du solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises. Au vu des développements qui précèdent, le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle formulée à l'égard de l'article 11*bis*, alinéa 5.

Cependant, le Conseil d'État se doit de constater que le terme « aliénation » est inapproprié dans la mesure où la personne qui a déclaré son intention d'« acquérir » un lot à titre gratuit ou à titre onéreux doit pouvoir consulter le solde actuel des cotisations et non pas la personne qui veut procéder à l'aliénation d'un lot. Ainsi, le Conseil d'État insiste à maintenir le terme « acquisition » qui a été employé par le projet de loi initial.

Le point 2° tend à supprimer l'alinéa 6 de l'article 11*bis* de sorte que le Conseil d'État est en mesure de lever son opposition formelle formulée à l'égard dudit alinéa 6.

Amendement II

L'amendement sous examen vise à ajouter un alinéa 2 à l'annexe jointe au projet de loi sous avis qui prévoit que « [s]i le certificat de performance énergétique est inexistant, la surface de référence à prendre en considération est celle attachée aux lots conformément à l'acte de base de la copropriété ».

Le Conseil d'État constate qu'une disposition identique n'est pas prévue pour le cas où le certificat de performance énergétique n'est pas valide. Si l'intention des auteurs est de prendre en considération la surface de référence énergétique visée à l'alinéa 1^{er} lorsque le certificat de performance énergétique est invalide, l'annexe dans sa teneur amendée ne pose pas problème. Cependant, si l'intention des auteurs est de prendre en considération la surface de référence visée à l'alinéa 2 lorsque le certificat est invalide, il convient de reformuler l'alinéa 2 en ajoutant les termes « ou invalide » après le terme « inexistant ». Le Conseil d'État peut d'ores et déjà marquer son accord avec un tel ajout.

Observations d'ordre légistique

Amendement I

Au point 1°, à l'article 11*bis*, alinéa 5, tel qu'amendé, il convient de supprimer les virgules et de remplacer le terme « doit » par le terme « doivent ».

Texte coordonné

À la lecture du texte coordonné versé au dossier lui soumis, le Conseil d'État constate qu'il convient de supprimer l'article 1^{er}, phrase liminaire, dans sa teneur antérieure, et libellé comme suit :

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

Le Conseil d'État constate encore des incohérences entre le texte de l'article 11*bis*, alinéa 5, du texte coordonné et le texte de l'amendement I, point 1^o, dans la mesure où au texte coordonné les termes « un document reprenant » y figurent en trop.

Ainsi délibéré en séance plénière et adopté à l'unanimité des 20 votants, le 1^{er} avril 2022.

Le Secrétaire général,

s. Marc Besch

Le Président,

s. Christophe Schiltz