

11/07/2022

Modification de la Loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis

Le législateur, au travers de la loi du 30 juin 2022 (Mémorial A n°347 du 11 juillet 2022) ("Loi de 2022"), a apporté des modifications à la loi du 16 mai 1975 ("Loi de 1975") portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux.

Le législateur, au travers de la loi du 30 juin 2022 (Mémorial A n°347 du 11 juillet 2022) ("Loi de 2022"), a apporté des modifications à la loi du 16 mai 1975 ("Loi de 1975") portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux.

Un article 11 bis a été ajouté à la Loi de 1975, lequel est relatif à l'indispensable fonds de travaux, dont nous avons fait état dans notre newsletter du 8 octobre 2021.

Les principaux points à retenir sont :

- > Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire.
- > Le montant de la cotisation est décidé par l'assemblée générale à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- > Le montant de la cotisation varie en fonction des m² de surface de référence énergétique, basée sur la qualité énergétique des bâtiments.

- > Dans ce contexte, l'annexe à la loi prévoit que :
 - > la cotisation annuelle minimale pour les classes énergétiques A+, A, B et C est au minimum de 3 € par m²
 - > la cotisation annuelle minimale pour les classes énergétiques D et E est au minimum de 5 € par m²
 - > la cotisation annuelle minimale pour les classes énergétiques F, G, H et I et/ou lorsqu'il n'y a pas de certificat de performance énergétique valide ou lorsqu'il est inexistant, est au minimum de 6 € par m²

- > Les cotisations sont attachées au lot et définitivement acquises.
- > Un éventuel nouvel acquéreur (à titre gratuit ou à titre onéreux) pourra consulter le solde actuel des cotisations au fonds de travaux acquises pour ce lot.

Il est également ajouté à la suite de l'article 16d) que certaines nouvelles décisions sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, à savoir les décisions relatives aux :

- > travaux de rénovation énergétique,
- > travaux de réalisation d'infrastructures dans les parties communes en préparation pour l'installation des gaines techniques,
- > travaux de réalisation d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables dans les parties communes.

Finalement, la Loi de 2022 prévoit une nouvelle catégorie de décisions devant faire l'objet d'une approbation à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les ¾ des voix, à l'article 17c) :

- > travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 lettres 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.

L'entrée en vigueur de la loi est prévue le 1er jour du 3ème mois qui suit la publication au Journal Officiel, sauf pour ce qui est de l'article 11 bis, lequel entrera en vigueur le 1er jour du 13ème mois qui suit celui de sa publication.

Suite à l'entrée en vigueur de la Loi de 2022, le Règlement Grand-Ducal a également été modifié en date du 30 juin 2022 alors qu'il a été rajouté que le syndic peut exiger le versement des cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 11 bis de la Loi de 1975.

Le but de cette loi est de :

- > faciliter la décision des travaux au sein d'une copropriété,
- > protéger la copropriété contre des impayés,
- > favoriser l'information des acquéreurs.

