

# KLEYR | GRASSO

## AVOCATS A LA COUR



Droit immobilier - 8 octobre 2021

---

### **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**

Le Projet de loi n°7763 a pour objet la mise en place d'un fonds de réserve obligatoire (appelé « fonds de travaux ») pour tous les immeubles en copropriétés (qu'il s'agisse d'immeubles d'habitation, d'immeubles à usage professionnel ou d'immeubles mixtes) indépendamment de leur taille ou de leur année de construction.

Ce fonds de travaux sera alimenté par une contribution des copropriétaires correspondant à 10% minimum de leur quote-part dans les charges d'entretien des parties communes de l'immeuble supportées par la copropriété au cours de l'exercice précédent.

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple (c'est-à-dire la majorité des membres présents ou représentés lors de l'assemblée générale) pourra décider d'augmenter cette cotisation.

Ces cotisations restent « attachées » au lot et définitivement acquises à la copropriété. En cas de revente d'un lot par un copropriétaire, celui-ci ne serait donc pas en mesure de revendiquer un remboursement des cotisations qu'il aurait versées. Les nouveaux acquéreurs auront la possibilité de demander au syndic un extrait renseignant le montant des cotisations au fonds de travaux attachées au lot en question.

Ce fonds de travaux est destiné à faciliter et favoriser la réalisation de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de rénovation énergétique visant à améliorer l'enveloppe thermique du bâtiment ainsi que la mise en place d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergie renouvelables.

Les décisions visant à approuver l'utilisation du fonds de travaux pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique, 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 se prendront à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le contenu du Projet de loi est encore susceptible d'évoluer.

---

## **Gesetzesentwurf zur Einführung eines Baufonds und zur Änderung des abgeänderten Gesetzes vom 16. Mai 1975 zum Miteigentumsstatus von bebauten Immobilien**

Mit dem Gesetzesentwurf Nr. 7763 soll ein obligatorischer Reservefonds („Baufonds“, auf Französisch „fonds de travaux“ genannt) für alle Miteigentumswohnungen (Wohn-, Geschäfts- oder gemischt genutzte Gebäude) eingerichtet werden, unabhängig von ihrer Größe oder ihrem Baujahr.

Dieser Baufonds wird durch einen Beitrag der Miteigentümer gespeist, der mindestens 10% ihres Anteils an den Instandhaltungskosten der gemeinsamen Gebäudeteile entspricht, die von der Miteigentümerschaft im vorangegangenen Abrechnungszeitraum getragen wurden.

Die Miteigentümerversammlung kann mit einfacher Mehrheit (d.h. mit der Mehrheit der auf der Versammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder) eine Erhöhung dieses Beitrags beschließen.

Diese Beiträge bleiben mit dem Gebäudelot „verbunden“ und werden der Miteigentümergeinschaft zugeschrieben. Falls ein Miteigentümer ein Gebäudelot weiterverkauft, hat er keinen Anspruch auf Rückerstattung der gezahlten Beiträge. Die neuen Käufer können beim Gebäudeverwalter einen Auszug anfordern, aus dem die entrichtete Beitragssumme zum Baufonds für das betreffende Gebäudelot hervorgeht.

Dieser Baufonds soll die Durchführung von Instandhaltungs-, Reparatur-, Verbesserungs- und energetischen Sanierungsarbeiten zur Verbesserung der thermischen Hülle des Gebäudes sowie die Installation von Anlagen zur Energieerzeugung und -speicherung aus erneuerbaren Energiequellen erleichtern und fördern.

Beschlüsse über die Verwendung des Baufonds für energetische Sanierungsarbeiten, Infrastrukturarbeiten in den Gemeinschaftsräumen zur Vorbereitung der Installation von technischen Leitungen sowie die Installation von Anlagen zur Energieerzeugung und -speicherung aus erneuerbaren Energiequellen werden mit der Mehrheit aller Miteigentümer gefasst.

Dieser Gesetzesentwurf kann sich noch inhaltlich weiterentwickeln.

---

### **KLEYR GRASSO**

[François COLLOT](#), Partner

[Liza CURTEANU](#), Senior Associate

[Leyla GÜRBÜZEL](#), Associate

*This ePublication is for general guidance only and does not constitute definitive advice.*

© KLEYR GRASSO 2021