



Introduction d'un Fonds de travaux dans les copropriétés

Présentation pour les membres du
Groupement des syndic
professionnels
du Grand-Duché de Luxembourg



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement



1. Bases légales et Entrée en vigueur
2. Idées clés du Fonds de travaux obligatoire
3. Résumé des dispositions
4. FAQ
5. Exemple de calcul



1. Bases légales et Entrée en vigueur



- Loi du 30 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis **aux fins d'introduire un fonds de travaux**
- Règlement grand-ducal du 30 juin 2022 modifiant le 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



- 1^{er} octobre 2022: règles relatives aux majorités (articles 16 et 17)
- 1^{er} août 2023: fonds de travaux (article 11*bis*)
- Une année de phase de transition



2. Idées clés du Fonds de travaux obligatoire



- Fonds de travaux obligatoire
- Accord de coalition: *promouvoir la rénovation, **de façon générale**, et plus particulièrement la rénovation énergétique*
- Travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation, de rénovation, notamment énergétique
- Gestion patrimoniale à long terme des immeubles en copropriété



- Augmenter la conscience des propriétaires qu'ils ne sauraient se limiter au seul effort consenti pour l'acquisition d'un immeuble
- Prévenir, par le biais de **travaux de toutes natures confondues**, la dégradation et l'insalubrité des immeubles bâtis en copropriété
- Grâce à la présence d'une épargne, faciliter le vote de travaux



- Les travaux sont votés selon les règles de majorité applicables à la nature des travaux
- Les avoirs du fonds de travaux restent acquis aux lots
- Cotisation **minimale** prévue par la loi



- La constitution d'un fonds de travaux est obligatoire pour les **nouvelles constructions**. Logique de la constitution d'une épargne pour futurs travaux présente dès le départ



- Le fonds de travaux facilitera la réalisation de travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration, de transformation, de rénovation



- Les dispositions du nouvel article 11*bis* sont d'ordre public
- Les principes généraux de la loi de 1975 restent inchangés



3. Résumé des dispositions



- Les avoirs du fonds de travaux ne font pas partie du capital investi
- Une fixation du montant de la cotisation, simple et facilement retraceable, en fonction de la performance énergétique renseignée par le certificat de performance énergétique du bâtiment est retenue

Tableau de détermination de la cotisation



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Tableau de détermination de la cotisation annuelle minimale au fonds de travaux par m² de surface de référence énergétique, basé sur la qualité énergétique (classe d'isolation thermique) du bâtiment en question :

	Classe A+	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Classe E	Classe F	Classe G	Classe H	Classe I
Cotisation annuelle minimale pour la totalité de la copropriété [euro/m²]	Classes A+, A, B, C 3,00 euros/m²				Classes D, E 5,00 euros/m²		Classes F, G, H, I, pas de CPE valide, ou CPE inexistant 6,00 euros/m²			

La surface de référence à prendre en compte est la surface de référence énergétique An en m² au sens de la loi modifiée du 5 août 1993 concernant l'utilisation rationnelle de l'énergie et les règlements grand-ducaux pris en son exécution et telle qu'indiquée sur le certificat de performance énergétique (CPE) (An = partie conditionnée (chauffée et/ou refroidie) de la surface de plancher nette à l'intérieur de l'enveloppe thermique et de l'enveloppe d'étanchéité à l'air).

Si le certificat de performance énergétique est inexistant ou invalide, la surface de référence à prendre en considération est celle attachée aux lots conformément à l'acte de base de la copropriété.



- Toute personne qui a déclaré son intérêt à l'acquisition à titre gratuit ou à titre onéreux d'un lot, après qu'un propriétaire a déclaré son intention de transfert à titre gratuit ou à titre onéreux du lot concerné, et toute 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



- La formulation relative à la déclaration de l'intérêt à l'alinéation à un lot est alignée sur celle en matière de performance énergétique des bâtiments, en application depuis 2007
- Les avoirs du fonds de travaux restent acquis aux lots en cas d'alienation
- Les dispositions s'appliquent également aux immeubles en copropriété – bâtiments fonctionnels



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

- **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.**



4. FAQ



5. Exemple de calcul



Bâtiment mixte

1. Fixation de la Cotisation annuelle

Certificat de performance énergétique	Classe D
Surface de référence énergétique	752 mc
Cotisation annuelle applicable	5€/mc
Somme de la cotisation annuelle	
à porter par les copropriétaires	3.760€

2. Répartition de la Cotisation annuelle

Millièmes selon l'Acte de Base

Magasin 1	532/1000
Appartement 1a	80
Appartement 1b	120
Appartement 2a	80
Appartement 2b	188

Répartition de la cotisation selon Millièmes

	annuelle	mensuelle
Magasin 1	2.000,32 €	166,69 €
Appartement 1a	300,80 €	25,07 €
Appartement 1b	451,20 €	37,60 €
Appartement 2a	300,80 €	25,07 €
Appartement 2b	706,88 €	58,91 €