



Foire aux Questions relative au Fonds de travaux

Prévu par la loi modifiée du 16 mai 1975

portant statut de la copropriété des immeubles bâtis

| | |
|--|----------|
| 1. GÉNÉRALITÉS | 3 |
| 1.1 POURQUOI UN FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE AU SEIN DES COPROPRIÉTÉS? | 3 |
| 1.2 COMMENT LE FONDS DE TRAVAUX EST-IL ALIMENTÉ? | 3 |
| 1.3 QUELS LOGEMENTS SONT VISÉS PAR LE FONDS DE TRAVAUX? QUID DES IMMEUBLES MIXTES ? | 3 |
| 1.4 A PARTIR DE QUAND FAUDRA-T-IL COTISER AU FONDS DE TRAVAUX? | 3 |
| 1.5 QUE SE PASSE-T-IL, SI UNE COPROPRIÉTÉ NE VEUT PAS INTRODUIRE LE FONDS DE TRAVAUX? | 4 |
| 2. DÉTERMINATION DE LA COTISATION | 4 |
| 2.1 QUI DOIT COTISER ? | 4 |
| 2.2 QUID DES RÉSIDENCES NOUVELLEMENT CONSTRUITES ? | 4 |
| 2.3 COMMENT EST CALCULÉ LE MONTANT DE LA COTISATION ? | 4 |
| 2.4 EST-CE QUE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ PEUT ÉGALEMENT DÉCIDER D'APPLIQUER UNE COTISATION PLUS ÉLEVÉE QUE CELLE QUI EST PRÉVUE PAR LA LOI? | 5 |
| 2.5 EST-CE QUE LES RÈGLES SONT DIFFÉRENTES POUR LES BÂTIMENTS À USAGES MIXTES ET LES BÂTIMENTS EXCLUSIVEMENT À L'USAGE D'HABITATION? | 5 |
| 3. GESTION DU FONDS DE TRAVAUX | 5 |
| 3.1 QUI GÈRE LES AVOIRS DU FONDS DE TRAVAUX? | 5 |
| 3.2 QUE SE PASSE-T-IL AVEC UN FONDS DE RÉSERVE OU UN FONDS DE TRAVAUX QU'UNE COPROPRIÉTÉ AURAIT INSTAURÉ AVANT LA MISE EN VIGUEUR DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE? | 6 |
| 3.3 QUID SI LE SYNDIC N'APPELLE PAS LES COTISATIONS AU FONDS DE TRAVAUX ? | 6 |
| 3.4 COMME SE FAIT LE VERSEMENT DES COTISATIONS AU FONDS DE TRAVAUX | 6 |
| 3.5 A QUI APPARTIENNENT LES AVOIRS DU FONDS DE TRAVAUX? | 6 |
| 3.6 EST-CE QUE LES AVOIRS DU FONDS DE TRAVAUX FONT PARTIE DU CAPITAL INVESTI EN CAS D'UNE MISE EN LOCATION? | 6 |
| 3.7 EST-CE QUE LE FONDS DE TRAVAUX DOIT DISPOSER D'UN AVOIR MINIMAL - UNE RÉSERVE POUR TRAVAUX D'URGENCE? | 6 |

| | |
|---|----------|
| 4. UTILISATION DES AVOIRS DU FONDS DE TRAVAUX | 7 |
| 4.1 POUR QUELS TRAVAUX PEUVENT ÊTRE UTILISÉS LES AVOIRS DU FONDS DE TRAVAUX ? | 7 |
| 4.2 EST-CE QU'UN COPROPRIÉTAIRE PEUT UTILISER SES COTISATIONS AU FONDS DE TRAVAUX POUR RÉALISER DES TRAVAUX DANS SON APPARTEMENT? | 7 |
| 4.3 EST-CE QUE TOUS LES TRAVAUX DOIVENT ÊTRE FINANCÉS VIA LE FONDS DE TRAVAUX ? | 7 |
| 4.4 COMMENT SONT RÉPARTIS LES COÛTS DES TRAVAUX PARMI LES COPROPRIÉTAIRES ? | 7 |
| 5. CE QUI SE PASSE DANS LE CAS D'UNE VENTE | 7 |
| 5.1 QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE VENTE D'UN LOT? | 7 |
| 5.2 QUE SE PASSE-T-IL SI L'ANCIEN PROPRIÉTAIRE N'A PAS PAYÉ SES COTISATIONS AU FONDS DE TRAVAUX ? | 8 |
| 5.3 COMMENT LA PERSONNE INTÉRESSÉE À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT PEUT CONNAÎTRE LE SOLDE DU FONDS DE TRAVAUX ? | 8 |
| 6. LES NOUVELLES MAJORITÉS POUR LES DÉCISIONS DE LA COPROPRIÉTÉ | 8 |
| 6.1 QUELLES SONT LES NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE MAJORITÉ? | 8 |
| 7. LES INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA MOBILITÉ ÉLECTRIQUE (GAINES ET PRISES)? | 9 |
| 7.1 COMMENT SONT DÉCIDÉS EN COPROPRIÉTÉ LES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES POUR LA MOBILITÉ ÉLECTRIQUE? | 9 |
| 7.2 QUELLES AIDES EXISTENT POUR L'INSTALLATION DE BORNES ÉLECTRIQUES? | 10 |
| 7.3 QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DES AIDES KLIMABONUS ? | 10 |
| 7.4 QUELLES SONT LES EXIGENCES TECHNIQUES DES AIDES KLIMABONUS ? | 11 |

1. Généralités

1.1 Pourquoi un Fonds de travaux obligatoire au sein des copropriétés?

Le fonds de travaux obligatoire est introduit dans le but de faciliter aux copropriétaires la constitution au fil du temps de 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.

Les avoirs du fonds de travaux peuvent être affectés à des travaux de toutes natures confondues.

1.2 Comment le Fonds de travaux est-il alimenté?

Le fonds de travaux est alimenté moyennant les cotisations régulières des copropriétaires.

Pour un appartement d'une performance énergétique faible, d'environ 80 m² de surface, la cotisation mensuelle se situe dans les 30 à 40 euros.

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.

1.3 Quels logements sont visés par le Fonds de travaux?

Quid des immeubles mixtes ?

Tous les logements et tous les lots (par exemple : cave, emplacement) sis dans un immeuble en copropriété sont concernés. En d'autres termes, tous les lots d'une copropriété, indépendamment de leur nature, cotisent au fonds de travaux en fonction des millièmes.

Les règles sont les mêmes pour les immeubles mixtes (par exemple : locaux commerciaux, cabinets médicaux) que pour les immeubles réservés exclusivement à l'usage d'habitation.

1.4 A partir de quand faudra-t-il cotiser au Fonds de travaux?

Les dispositions relatives au fonds de travaux entrent en vigueur le 1er août 2023. Les copropriétés peuvent et sont invitées à les appliquer avant cette date.

La loi du 30 juin 2022 ayant introduit le fonds de travaux obligatoire prévoit ainsi une période de transition d'une année.

Il incombera plus particulièrement aux syndics :

- De veiller à ce que lors de la prochaine assemblée générale, la cotisation au fonds de travaux soit décidée, si elle sera supérieure au minimum légal ;
- De communiquer le montant à cotiser aux copropriétaires.

1.5 Que se passe-t-il, si une copropriété ne veut pas introduire le Fonds de travaux?

Les dispositions relatives au fonds de travaux sont d'ordre public. Un vote contre le fonds de travaux par l'assemblée générale n'est donc pas conforme à la loi. Le tribunal d'arrondissement est compétent en cas de litige.

2. Détermination de la Cotisation

2.1 Qui doit cotiser ?

Tout copropriétaire d'un lot dans une copropriété, indépendamment de la nature du lot, doit régler sa cotisation au fonds de travaux.

2.2 Quid des résidences nouvellement construites ?

La constitution d'un fonds de travaux est obligatoire également pour les nouvelles constructions. Ainsi, la logique de la constitution d'une épargne pour futurs travaux est présente dès le départ.

2.3 Comment est calculé le montant de la cotisation ?

Le montant de la cotisation est déterminé en fonction de la performance énergétique qui est un bon indicateur pour l'envergure des futurs travaux nécessaires.

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 | | | | Classes D, E | | Classes F, G, H, I, pas de CPE valide, ou CPE inexistant | | | |
| | 3,00 euros/m ² | | | | 5,00 euros/m ² | | 6,00 euros/m ² | | | |

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.

La surface est déterminée selon les principes du certificat de performance énergétique. La répartition des frais se fait ensuite en fonction des millièmes.

2.4 Est-ce que l'assemblée générale de la copropriété peut également décider d'appliquer une cotisation plus élevée que celle qui est prévue par la loi?

Oui. Le montant prévu par la loi est un montant minimal. Les copropriétés peuvent décider à cotiser plus par majorité simple.

2.5 Est-ce que les règles sont différentes pour les bâtiments à usages mixtes et les bâtiments exclusivement à l'usage d'habitation?

Non, les règles sont les mêmes pour les immeubles mixtes que pour les immeubles réservés exclusivement à l'usage d'habitation.

3. Gestion du Fonds de travaux

3.1 Qui gère les avoirs du Fonds de travaux?

Les avoirs du fonds de travaux sont gérés par le syndic à l'instar des autres avoirs de la copropriété. L'ouverture d'un compte bancaire dédié est une faculté.

3.2 Que se passe-t-il avec un fonds de réserve ou un fonds de travaux qu'une copropriété aurait instauré avant la mise en vigueur du Fonds de travaux obligatoire?

Un fonds de réserve existant peut être intégré dans le fonds de travaux. Le fonctionnement adopté par la copropriété ne change pas, à condition que le montant minimal de la cotisation annuelle au fonds de travaux est atteint.

L'introduction du fonds de travaux obligatoire n'exclut pas l'existence de fonds de réserve en complément.

3.3 Quid si le syndic n'appelle pas les cotisations au Fonds de travaux ?

Les règles connues de la loi de 1975 gouvernant la responsabilité du syndic s'appliquent également en matière de fonds de travaux.

3.4 Comme se fait le versement des cotisations au Fonds de travaux

Tous les copropriétaires doivent verser leur cotisation déterminée en fonction de leurs millièmes.

Le syndic peut exiger le versement des cotisations au fonds de travaux conformément à la réglementation connue prévue le règlement grand-ducal de 1975.

3.5 A qui appartiennent les avoirs du Fonds de travaux?

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.

3.6 Est-ce que les avoirs du Fonds de travaux font partie du capital investi en cas d'une mise en location?

Non.

Seuls sont pris en compte au titre du capital investi les montants effectivement utilisés pour les travaux de rénovation ou d'amélioration du bâtiment de la copropriété.

3.7 Est-ce que le Fonds de travaux doit disposer d'un avoir minimal - une réserve pour travaux d'urgence?

Non.

L'assemblée des copropriétaires peut décider de consommer l'ensemble des avoirs du Fonds pour réaliser des travaux jugés utiles et nécessaires, sans oublier les principes d'une gestion en bon père de famille.

4. Utilisation des Avoirs du Fonds de travaux

4.1 Pour quels travaux peuvent être utilisés les avoirs du Fonds de travaux ?

Les avoirs du fonds de travaux peuvent être affectés à des travaux de toutes natures confondues votés par l'assemblée générale.

Les travaux sont votés selon les règles de majorité prévues par la loi de 1975.

Comme d'habitude, le syndic est en charge de veiller à la bonne exécution des travaux et de demander les aides afférentes.

En cas de besoin de conseils de la copropriété avant le vote de travaux, le syndic est en charge de rassembler les conseils nécessaires.

4.2 Est-ce qu'un copropriétaire peut utiliser ses cotisations au Fonds de travaux pour réaliser des travaux dans son appartement?

Non.

Les avoirs du Fonds des travaux sont réservés aux travaux dans les parties communes.

4.3 Est-ce que tous les travaux doivent être financés via le Fonds de travaux ?

Non.

La copropriété peut décider de ne pas recourir aux avoirs du fonds de travaux, et de faire un appel de fonds à part.

4.4 Comment sont répartis les coûts des travaux parmi les copropriétaires ?

Les coûts des travaux et les factures sont répartis sur les millièmes dans la logique de la loi de 1975.

5. Ce qui se passe dans le cas d'une vente

5.1 Que se passe-t-il en cas de vente d'un lot?

En cas de vente, ou toute autre forme de cession d'un lot de la copropriété, les avoirs du fonds de travaux y relatifs restent acquis au fonds de travaux. Ils ne sont donc pas remboursés à l'ancien propriétaire.

Il s'agit d'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.

5.2 Que se passe-t-il si l'ancien propriétaire n'a pas payé ses cotisations au Fonds de travaux ?

A l'instar de toute dette vis-à-vis de la copropriété, une éventuelle dette de cotisation au fonds de travaux est déduite du prix de vente par le notaire, conformément à l'information reçue par le syndic sur sa demande.

5.3 Comment la personne intéressée à l'acquisition d'un logement peut connaître le solde du Fonds de travaux ?

Le solde actuel des cotisations au fonds de travaux est communiqué par le propriétaire à la personne intéressée à l'acquisition. Sur demande, le syndic fournit le solde au propriétaire.

6. Les nouvelles majorités pour les décisions de la copropriété

6.1 Quelles sont les nouvelles règles en matière de majorité?

Indépendamment du fonds de travaux, les nouvelles dispositions relatives aux majorités entrent en vigueur le 1er octobre 2022.

Ces règles de majorité s'appliquent également, mais non seulement, à l'utilisation des avoirs du fonds de travaux.

Les travaux de rénovation énergétique, les travaux de réalisation d'infrastructures dans les parties communes pour l'installation de gaines techniques ainsi que les travaux de réalisation d'installations de production et de stockage d'énergie à partir de sources d'énergies renouvelables dans les parties communes sont décidés à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Extrait de la loi de 1975

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 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.

7. Les installations nécessaires à la mobilité électrique (gaines et prises)?

7.1 Comment sont décidés en copropriété les installations électriques pour la mobilité électrique?

<https://www.klima-agence.lu/fr/les-etapes-de-mon-projet/etapes-cles/ecomobilite>

Dans le cas où les exigences de l'électromobilité n'ont pas été considérées lors de la planification ou la construction du bâtiment, la démarche suivante est en principe applicable :

- Un ou les copropriétaires intéressé(s) / le syndic s'informent sur la faisabilité de l'installation d'une ou plusieurs bornes, voire d'un système de charge intelligent intégré. Dans le cas d'une location, une demande pour l'installation d'une borne de charge doit obligatoirement se faire par l'intermédiaire du propriétaire.

- Le ou les copropriétaire(s) demandent l'autorisation lors de l'assemblée générale pour installer - seuls ou ensemble - une ou des bornes de charge à titre individuel. Une initiative commune des copropriétaires est possible et fortement recommandée.
- L'assemblée générale donne, en cas de vote favorable, l'autorisation pour l'installation des bornes.
- Le syndic veille à ce que l'installation soit conforme aux décisions prises par l'assemblée générale et que l'utilisation des bornes soit conforme avec le règlement de la copropriété.
- Le ou les copropriétaires en question se chargent seuls ou conjointement de l'installation des bornes.
- L'électricien qualifié
 - o Demande l'autorisation de l'installation auprès du gestionnaire de réseau
 - o Réalise les travaux autorisés.
- Le gestionnaire de réseau
 - o Peut contrôler, en concertation avec l'électricien, l'installation de la borne
 - o Pose les plombs sur le ou les compteur(s).

Selon le type de circuit, l'utilisation de compteurs supplémentaires peut être nécessaire ! Attention, à partir d'une puissance de 7 kW, un raccordement de la borne au compteur intelligent est nécessaire. Avant de contacter un artisan qualifié, je me renseigne sur les modèles de bornes de charge disponibles et pour savoir si ceux-ci-peuvent bénéficier d'aides étatiques.

7.2 Quelles aides existent pour l'installation de bornes électriques?

<https://aides.klima-agence.lu/details/152>

Le simulateur des bornes de charge Klima-Agence me permet d'identifier tous les modèles qui correspondent à ma situation. Je peux également utiliser cet outil avec mon électricien pour que nous puissions planifier ensemble la borne qui me correspondra le mieux et pour laquelle je pourrai toucher les aides Klimabonus.

7.3 Quelles sont les conditions pour bénéficier des aides Klimabonus ?

- Personnes physiques - propriétaire ou occupant d'un emplacement éligible.
- La borne de charge doit être neuve.
- L'emplacement doit se trouver sur le territoire luxembourgeois.
- Un seul emplacement par occupant au sein du même bâtiment ou un emplacement par unité d'habitation est éligible.
- Une seule borne de charge par emplacement.
- L'aide financière n'est pas due pour les bornes destinées à l'exploitation commerciale ou à la revente.

- Pour Klimabonus 152 : L'emplacement doit être rattaché à un bâtiment avec au moins 4 emplacements.

7.4 Quelles sont les exigences techniques des aides Klimabonus ?

- Puissance de charge maximale de la borne limitée à 11 kW et installée par un électricien professionnel.
- À partir de 7 kW la connexion au Smart Meter est une exigence du gestionnaire de réseau.
- Pour Klimabonus 152 : La ou les borne(s) intégrée(s) à ce système doivent impérativement être connectées au système de gestion de charge, c'est-à-dire que le système doit être activé dès l'installation de la première borne.

Klimabonus 151 Borne de charge intelligente :

Max 50 % des coûts effectifs avec un plafond de 1.200 €

Klimabonus 152 Borne de charge intelligente en immeuble collectif:

Max 50 % des coûts effectifs avec un plafond de 1.650 €