

MEMORIAL

Journal Officiel
du Grand-Duché de
Luxembourg



MEMORIAL

Amtsblatt
des Großherzogtums
Luxemburg

RECUEIL DE LEGISLATION

A - N° 22

9 mai 1985

Sommaire

Loi du 22 avril 1985 portant modification de la loi du 16 mai 1975 portant
statut de la copropriété des immeubles bâtis page **374**

Loi du 22 avril 1985 portant modification de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Nous JEAN, par la grâce de Dieu, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau;

Notre Conseil d'Etat entendu;

De l'assentiment de la Chambre des Députés;

Vu la décision de la Chambre des Députés du 13 mars 1985 et celle du Conseil d'Etat du 26 mars 1985 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

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

« 1. L'article 3, sous 2. est complété par la disposition suivante:

« - les terrasses, balcons, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisible de l'extérieur. »

2. L'article 5 est complété par les alinéas suivants:

« En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis à inscription ou à transcription dont les lots sont l'objet, s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées.

En cas de changement de l'emprise d'une copropriété résultant de l'aliénation volontaire ou forcée ou de l'acquisition de parties communes, les droits soumis à inscription ou à transcription, autres que les servitudes, dont les lots sont l'objet s'éteignent sur le bien cédé et s'étendent au bien acquis.

Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à l'inscription ou à la transcription primitive, n'a lieu que par l'inscription au registre des hypothèques de la déclaration faite par le syndic que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits. »

3. L'article 7 est complété par l'alinéa suivant:

« La charge de l'entretien d'une partie commune dont le règlement de copropriété réserve la jouissance à un copropriétaire n'incombe qu'à celui-ci. Lorsque cette jouissance est réservée à plusieurs copropriétaires, cette charge est répartie entre eux proportionnellement à la valeur relative de leurs droits de jouissance sur cette partie commune.

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux dépenses afférentes au gros oeuvre et notamment à l'étanchéité. »

4. L'article 8 est modifié comme suit:

« 1. Sous réserve des dispositions de l'article précédent, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

2. Lorsque les charges ne doivent être supportées que par certains copropriétaires, ceux-ci seuls prennent part aux votes concernant la modification ou l'établissement de la répartition.

3. En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 15.

4. A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal d'arrondissement de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

5. La décision judiciaire arrêtant la nouvelle répartition des charges est opposable aux propriétaires de tous les lots intéressés; elle prend effet à compter du jour où elle est devenue irrévocable. »

5. L'article 10 est modifié et complété comme suit:

- « 1. Un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il établit également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes et fixe la quote-part des charges afférente à chaque lot.
2. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.
3. Toute clause étrangère à l'objet du règlement de copropriété tel qu'il est défini au présent article est réputée non écrite.
4. Le règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause, y compris les locataires et occupants à un titre quelconque.

A l'égard toutefois des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques de la circonscription dans laquelle l'immeuble est situé.

Il en est de même des additions ou modifications apportées au règlement existant

La transcription a lieu dans les formes de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

5. Dans les copropriétés où il n'existe pas de règlement de copropriété, le syndicat doit établir et faire publier un règlement de copropriété conformément à la présente loi. A défaut par l'assemblée générale d'en arrêter le texte à la majorité prévue à l'article 17, tout copropriétaire peut demander au tribunal civil de procéder à son établissement. »
6. L'article 11 est complété par l'alinéa suivant:
« Toute clause du règlement de copropriété, étrangère à l'objet du syndicat, tel qu'il est défini à l'alinéa précédent, est réputée non écrite. »
7. L'article 13 est complété par les deux alinéas suivants:
« Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.
La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot. »
8. L'article 14 est remplacé par les dispositions suivantes:
- « 1. Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires.
Néanmoins, les décisions relatives à l'entretien et la réparation des parties communes, même s'il s'agit du remplacement d'un élément hors état de servir par une installation plus perfectionnée, peuvent être prises hors assemblée par voie de consultation écrite, à condition que le syndic ait soumis tous les éléments d'appréciation nécessaires et notamment le coût des travaux. Le recours à ce procédé doit être autorisé préalablement par le conseil syndical, s'il en existe.
2. L'exécution des décisions du syndicat est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.
3. Le syndic est nommé par l'assemblée générale pour une durée qui ne peut dépasser trois années.
A l'expiration de ses fonctions, il ne peut poursuivre ses activités qu'en vertu d'une décision formelle de l'assemblée générale. Il a toutefois qualité, en attendant cette décision, d'accomplir tous actes conservatoires dans l'intérêt du syndicat et peut convoquer l'assemblée générale en vue de pourvoir à la vacance.
4. Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

5. Le syndic ne peut tenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.
6. A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance. »
9. a) L'article 16 sous b) est complété par la phrase suivante:
« 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. »
- b) Le premier alinéa de l'article 16 est complété comme suit:
« 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. »
10. L'article 17 sous c) est complété par le membre de phrase suivant:
« ... à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d). »
11. Il est intercalé entre les articles 19 et 20 un article 19-1 ayant la teneur suivante:
« Art. 19-1. Si l'assemblée générale ne peut adopter une résolution en raison d'un partage égal des voix, la décision prise est celle pour laquelle a voté le plus grand nombre de copropriétaires.
S'il y a partage égal tant des voix que des copropriétaires, il est immédiatement procédé à un deuxième vote.
Si, après ce deuxième vote, il y a toujours partage, tout copropriétaire peut saisir le tribunal d'arrondissement à l'effet de départager les copropriétaires et d'habiliter le syndic à exécuter la décision ainsi rendue. »
12. L'article 19, alinéa 3 est modifié comme suit:
« Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires participent seuls, au cours de l'assemblée générale ou d'une assemblée spéciale, au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.
Chacun d'eux vote alors avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »
13. L'article 22 est remplacé par les dispositions suivantes:
« En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer sa mission et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, tout intéressé peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant quinze jours, demander au président du tribunal d'arrondissement de charger de tout ou partie de cette mission et pour un temps déterminé, soit un membre du conseil syndical, soit, s'il n'y a pas de conseil syndical ou si aucun de ses membres n'accepte cette mission, un administrateur provisoire.
Le président statue comme en matière de référés sur assignation donnée au syndic.
Lorsque, pour quelque cause que ce soit, le syndicat se trouve dépourvu de syndic, le président du conseil syndical ou, à défaut, tout membre de ce conseil, procède à la convocation de l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic. Jusqu'à l'entrée en fonction du nouveau syndic, le conseil syndical est chargé d'accomplir les actes de gestion courante, y compris les appels de fonds, et les actes

nécessités par l'urgence. Les décisions du conseil syndical sont exécutées par son président. Lorsqu'il n'a pas été institué de conseil syndical, le droit de convoquer l'assemblée générale et le droit d'accomplir les actes susmentionnés appartiennent à toute personne désignée par accord des copropriétaires représentant au moins le tiers des membres du syndicat. A défaut d'un tel accord, tout copropriétaire peut demander, par voie de requête au président du tribunal, la désignation d'un administrateur provisoire qui dispose du pouvoir d'accomplir les actes susmentionnés.

14. L'article 25 est complété par l'alinéa suivant:
« L'acquéreur d'un lot est solidairement tenu avec le vendeur des charges restant dues au titre de l'exercice clos et des mois de l'exercice en cours. »
15. L'alinéa 1^{er} de l'article 26 est remplacé par les dispositions suivantes:
« L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 17, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, tels que l'adjonction d'éléments d'équipement nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. »
16. L'article 27 est remplacé par les dispositions suivantes:
« Lorsque l'assemblée générale refuse d'autoriser un ou plusieurs copropriétaires à exécuter dans les parties communes des travaux d'amélioration visés à l'article 26 ci-dessus, ce ou ces copropriétaires peuvent être autorisés par le tribunal d'arrondissement à les accomplir aux conditions qu'il fixe.
Lorsqu'il est possible de réserver l'usage des installations à celui ou à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne peuvent être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût des travaux, évalués à la date où cette faculté est exercée. Si l'usage des installations ne peut être réservé à celui ou à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, ceux-ci supportent seuls le coût des travaux, mais le tribunal fixe les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires peuvent utiliser les installations ainsi réalisées, et notamment leur participation aux dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réfection et de réparation. »
17. L'article 28 est modifié comme suit:
« Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des articles 16 d) et 26. »
18. A l'article 30 il est intercalé entre le deuxième et le troisième alinéa un alinéa ainsi rédigé:
« La modification corrélative des quotes-parts de droits dans les parties communes est décidée à la majorité de l'article 17. »
19. Il est intercalé entre les articles 33 et 34 un article 33-1 libellé comme suit:
« Art. 33-1. Est nulle toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3.3.
La convention portant sur le droit de construire des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins est toutefois licite si elle indique l'importance et la consistance des constructions à ériger et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires. Elle devient caduque si le droit n'a pas été exercé dans les dix années. »
20. L'article 40 est modifié ainsi qu'il suit:
« Toutes clauses contraires aux articles 2, 3 paragraphe 4, 5, 6, 7 alinéas 1^{er} et 3, 8 à 31 -1, 34 et 35 sont réputées non écrites. »

Art II. Il est introduit au code civil un article 2148-1 et un article 2217-1 ainsi rédigés:

« Art. 2148-1.

Pour les besoins de leur inscription, les privilèges et hypothèques portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas grever la quote-part des parties communes comprise dans ces lots.

Néanmoins, les créanciers inscrits exercent leurs droits sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation, dont le prix forme l'objet de la distribution; cette quote-part est tenue pour grevée des mêmes sûretés que les parties privatives et de ces seules sûretés.

Art. 2217-1.

Pour les besoins de leur transcription, les commandements portant sur des lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété sont réputés ne pas porter sur la quote-part de parties communes comprise dans ce lot.

Néanmoins, les créanciers saisissants exercent leurs droits sur ladite quote-part, prise dans sa consistance au moment de la mutation, dont le prix forme l'objet de la distribution. »

Mandons et ordonnons que la présente loi soit insérée au Mémorial pour être exécutée et observée par tous ceux que la chose concerne.

Le Ministre de la Justice,
Robert Krieps

Château de Berg, le 22 avril 1985.
Jean

Doc. parl. n° 2741, sess. ord. 1982-1983 et 1984-1985.
