

Avant propos

La vie en copropriété n'est pas toujours facile alors que même si on est propriétaire de son lot il n'en reste pas moins qu'on vit dans une communauté et qu'il y a des règles à respecter.

Les droits et obligations de chacun font l'objet de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la

copropriété des immeubles bâtis (ci-après la « Loi de 1975 »), ainsi que de son règlement d'exécution du 13 juin 1975 (ci-après « le Règlement de 1975 »).

La présente brochure a pour objet de présenter de manière accessible à tous les règles régissant cette vie en copropriété.



Sommaire :

Avant propos	3
I. Que faut-il entendre par copropriété ?	6
Parties privatives/ Parties communes	6
• Parties privatives	6
• Parties communes	6
II. Le règlement de copropriété	7
Qu'est-ce-qu'un règlement de copropriété ?	7
Etablissement du règlement de copropriété	7
Modification du règlement de copropriété	8
Contenu du règlement de copropriété	8
• La destination des parties tant privatives que communes	8
• Les conditions de jouissance des parties privatives et communes	9
• Les règles relatives à l'administration des parties communes	9
• La quote-part des charges afférentes à chaque lot	9
Clauses illicites	9
Comment faire respecter le règlement de copropriété ?	9
III. Les organes de la copropriété	10
1. Le syndicat	10
Qui fait parti du syndicat ?	10
Quels sont les pouvoirs du syndicat ?	10
La responsabilité du syndicat	11
2. Le conseil syndical	11
Institution du conseil syndical	11
Qui peut être membre du conseil syndical ?	12
Nomination et révocation des membres du conseil syndical	12
• Nomination des membres	12
• Révocation des membres	12
Mission du conseil syndical	12
3. Le Syndic	13
Qui peut être syndic ?	13
Désignation du syndic	13
Durée des fonctions du syndic	13
Rémunération du syndic	14
Révocation du syndic	14
• Révocation par l'assemblée générale	14
• Révocation pour cause d'empêchement du syndic	15
Mission du syndic	15
• Exécution des décisions de l'assemblée générale	15
• Exécution des dispositions du règlement de copropriété	15
• Gestion de l'immeuble	15
• Convocation des assemblées générales	15
• Engage et congédie le personnel du syndicat	15



• Détention des archives du syndicat	15
• Etablit et tient à jour la liste des copropriétaires de l'immeuble	15
• Tenue de la comptabilité de la copropriété	16
• Représentation du syndicat dans tous les actes civils	16
• Représentation du syndicat en justice	16
Responsabilité du syndic	17
• Responsabilité envers le syndicat des copropriétaires	17
• Responsabilité envers les tiers	17
Extinction de la responsabilité	17
IV.L'assemblée générale des copropriétaires	18
Qui convoque l'assemblée générale ?	18
• Le syndic	18
• Le conseil syndical	18
La convocation à l'assemblée générale	18
• Contenu de la convocation	18
• Délai de convocation	19
• Représentation des copropriétaires	19
• Forme et contenu de la procuration	19
Tenue de l'assemblée	19
• Désignation du président et de son bureau	19
• Feuille de présence	20
• Déroulement de l'assemblée	20
• Procès-verbal des délibérations	20
Les décisions de l'assemblée générale	20
• Décisions à prendre à la majorité simple	20
• Décisions à prendre à la majorité absolue	20
• Décisions à prendre à la majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix	21
• Décisions nécessitant l'accord du copropriétaire concerné	24
• Décisions devant être prises par certains copropriétaires	24
• Décisions à prendre à l'unanimité	24
Annulation des décisions de l'assemblée générale	24
V.Les charges de la copropriété	25
Charges relatives la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes	25
Charges relatives aux éléments d'équipements communs	26
La modification de la répartition des charges	26
Répartition des charges par décision judiciaire	27
Le paiement des charges	27
VI.Les travaux	28
Travaux réalisés par un copropriétaire	28
Travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires	29
• Les travaux pouvant être réalisés par le syndic	29
• Les travaux nécessitant une décision de l'assemblée générale	29

I. Que faut-il entendre par copropriété ?



La copropriété c'est l'organisation de la propriété d'un immeuble bâti réparti en lots, entre plusieurs personnes.

En effet l'article 1er de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la « Loi de 1975 »), prévoit que la loi régit tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots, comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Il en découle plusieurs constatations :

Immeuble bâti ou groupe d'immeubles : les règles sur la copropriété ne sont pas limitées aux appartements situés dans un immeuble. Ainsi une maison d'habitation individuelle qui comporte aux moins deux logements avec des parties communes appartenant à des propriétaires différents est une copropriété.

Être copropriétaire c'est être propriétaire collectivement d'un bien immobilier divisé en lots.

Vous n'êtes dès lors pas propriétaire d'un appartement, mais d'un lot composé d'un élément privatif (un logement, un parking, un garage, une cave...) vous appartenant exclusivement et d'une partie indivise des parties communes (toit, façade, terrain, couloirs...) appartenant à l'ensemble des copropriétaires.

Ainsi, si vous vivez en copropriété, vous êtes certes propriétaire, mais vous devrez également respecter les droits des autres. La Loi de 1975 prévoit en effet que chaque copropriétaire peut disposer de son lot, user et jouir de ses parties privatives et des parties communes sous condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Parties privatives/ Parties communes

• Parties privatives

La Loi de 1975 ne donne pas d'énumération des parties des bâtiments et des terrains qui constituent des parties

privatives mais dispose seulement que sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

En pratique on considère comme privatives, sous réserve de disposition contraire du règlement de copropriété (pour le règlement de copropriété voir ci-dessous) notamment:

- l'intérieur des appartements, bureaux, commerces;
- les locaux accessoires pour autant que leur accès est réservé à un propriétaire (cave, grenier, parking, garage,...);
- les cloisons intérieures qui ne font pas partie du gros œuvre;
- les portes, les fenêtres et volets des locaux privatifs.

• Parties communes

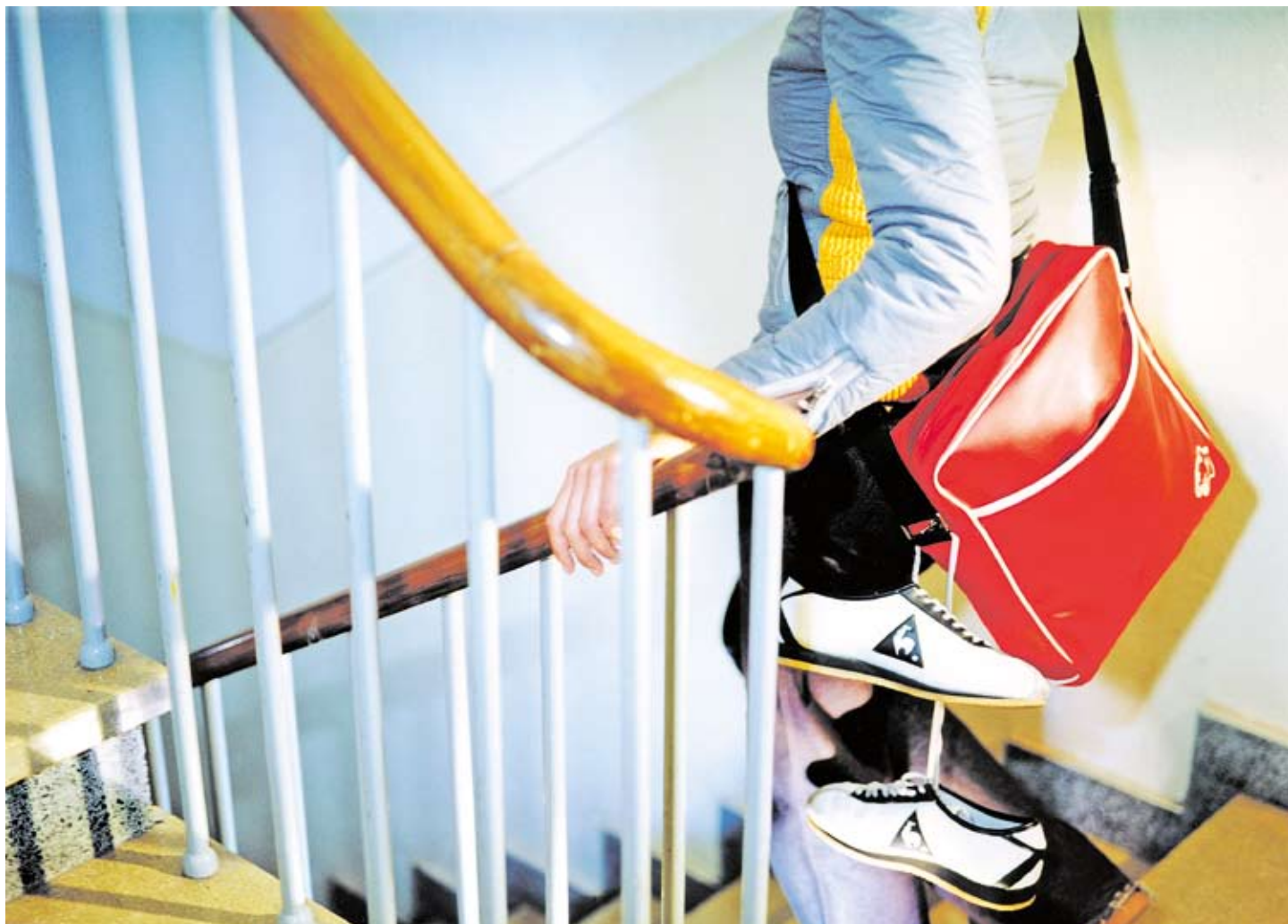
La loi de 1975 prévoit que sont communes les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Par ailleurs, la Loi de 1975 énumère également un certain nombre de parties qui, dans le silence, c'est-à-dire en l'absence de disposition, soit dans l'acte de division de l'immeuble, soit dans le règlement de copropriété, sont réputées parties communes à savoir:

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès;
- le gros œuvre des bâtiments (par exemple murs, façades, toit...);
- les éléments d'équipements communs y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent les locaux privatifs (par exemple l'ascenseur, la chaudière centrale, le vide-ordures, l'antenne collective ...);
- les coffres, gaines et têtes de cheminées;
- les locaux de services communs (par exemple le local où se trouve le chauffage central, les compteurs d'eau et d'électricité);
- les passages et corridors;
- les terrasses, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisibles de l'extérieur.

II. Le règlement de copropriété

Photo: aboutpixel.de / © *romy



Qu'est-ce-qu'un règlement de copropriété ?

Le règlement de copropriété est un acte écrit, conventionnel et obligatoire qui s'impose aux copropriétaires et aux locataires de l'immeuble. C'est le document central de la copropriété, définissant les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété.

Le notaire vous remettra un exemplaire de ce document lors de la signature de l'acte de vente relatif à l'achat d'un lot dans une copropriété.

Par ailleurs, étant donné que le règlement de copropriété s'applique également au locataire, il est important que le bailleur en remette une copie à son locataire.

Attention

Ne pas confondre le règlement de copropriété avec le règlement intérieur qui, la plupart du temps a pour objet d'assurer la tranquillité des lieux et de réglementer l'utilisation des parties communes (par exemple qu'il est interdit de déposer des vélos ou des poussettes dans la cage d'escalier...).

Etablissement du règlement de copropriété

Depuis la Loi de 1975 l'établissement d'un règlement de copropriété est obligatoire.



Dans la plupart des cas, le règlement de copropriété est établi par le promoteur qui construit l'immeuble ou par le propriétaire unique d'un immeuble s'il décide de le vendre par lots. Ainsi le règlement de copropriété est, en général, antérieur ou concomitant à la division de l'immeuble.

Cependant le règlement de copropriété peut également être établi après la naissance de la copropriété.

En effet, la Loi de 1975 prévoit que dans les copropriétés, où il n'existe pas de règlement de copropriété, le syndicat doit établir et faire publier un règlement de copropriété. A défaut par l'assemblée générale d'en arrêter le texte à la majorité prévue (à la double majorité des membres représentant au moins les trois quarts des voix) tout copropriétaire peut demander au tribunal de procéder à son établissement.

Il en résulte que, si dans votre copropriété il n'existe pas encore de règlement de copropriété et que vous n'arrivez pas à vous mettre d'accord avec les autres copropriétaires (la majorité nécessaire n'étant pas acquise) vous

pourrez saisir le tribunal afin de faire établir le règlement de copropriété.

Modification du règlement de copropriété

La modification du règlement de copropriété doit se faire par une décision de l'assemblée générale. Pour que cette décision soit valable, il faut cependant que les règles de majorité prévues par la Loi de 1975 soient respectées à savoir:

- à la majorité des membres du syndicat représentant au moins trois quart des voix si la modification du règlement concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes
- à l'unanimité s'il s'agit d'imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété
- à l'unanimité s'il s'agit de modifier la répartition des charges, sauf si cette modification est devenue nécessaire suite à des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition (pour des explications supplémentaires il y a lieu de se référer au chapitre sur les majorités).

Contenu du règlement de copropriété

Conformément à la Loi de 1975, le règlement de copropriété doit comporter les indications suivantes :

• La destination des parties tant privatives que communes

La Loi de 1975 prévoit que chaque copropriétaire peut faire de son lot ce qu'il veut, sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.



La destination de l'immeuble est une notion floue qui désigne, grosso modo, ce à quoi doit servir l'immeuble (servir d'habitation, de lieux d'exercice d'un commerce, des deux...).

Ainsi on peut citer comme destinations courantes: habitation, bureaux, mixte...

La destination d'un immeuble s'apprécie souvent au regard des caractéristiques du bâtiment, comme la situation géographique (quartier résidentiel ou commerçant) ou ses caractéristiques physiques et architecturales.

Néanmoins la destination de l'immeuble ne pourra pas être contraire aux règlements des bâtisses des communes.

Ainsi dans un quartier purement résidentiel, une destination commerciale ou une destination mixte d'un l'immeuble est impossible.

• Les conditions de jouissance des parties privatives et communes

Le règlement de copropriété détermine les conditions de jouissance des parties privatives et des parties communes.

Néanmoins 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 caractéristiques ou sa situation.

Ainsi par exemple le règlement de copropriété ne pourrait pas vous interdire de faire une lessive après 22 heures.

• Les règles relatives à l'administration des parties communes

Ce qui est visé ici, sont les règles ayant trait aux assemblées générales des copropriétaires, à la gestion de la copropriété par un syndic, au conseil syndical.

Il faut cependant noter que le règlement de copropriété ne saurait en aucun cas violer les dispositions impératives de la Loi de 1975 et du 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.

C'est pour cette raison que la plupart des règlements de copropriété se contentent de recopier les dispositions légales.

• la quote-part des charges afférentes à chaque lot

Le règlement de copropriété fixe la quote-part des charges afférentes à chaque lot, c'est-à-dire la clef de répartition utilisée au sein de chacune des catégories de charges (pour plus d'explications sur les charges voir ci-dessous).

Clauses illicites

Les clauses suivantes sont illicites.

- Les clauses prévoyant des restrictions 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.
- Les clauses qui sont étrangères au règlement de copropriété.
- Les clauses qui violeraient les dispositions impératives de la Loi de 1975 et du règlement de 1975,

Par exemple une clause qui interdirait à un copropriétaire de vendre son lot ou de le grever d'une hypothèque.

S'il y a des clauses illicites dans un règlement de copropriété, ce règlement reste néanmoins valable. En effet la Loi de 1975 prévoit que ces clauses sont réputées non écrites c'est-à-dire qu'elles sont sans valeur juridique et qu'elles ne peuvent pas s'appliquer.

Comment faire respecter le règlement de copropriété ?

Si un copropriétaire ne respecte pas le règlement de copropriété, le syndic pourra et devra intervenir, en agissant le cas échéant en justice au nom de la copropriété afin de faire respecter le règlement de copropriété.

Le Tribunal, s'il conclut à une violation du règlement de copropriété pourrait non seulement condamner le copropriétaire à respecter le règlement de copropriété, mais également le condamner à des dommages et intérêts s'il a causé un préjudice à la copropriété.

A défaut de réaction du syndic, la Loi de 1975 donne à chaque copropriétaire la possibilité d'agir devant le tribunal pour faire cesser le trouble de jouissance de son lot.

III. Les organes de la copropriété

1. Le syndicat

Dans une copropriété le terme de syndicat désigne le groupement composé par l'ensemble des copropriétaires.

Le syndicat existe dès qu'un immeuble en copropriété comporte au moins deux copropriétaires.

Par ailleurs la Loi de 1975 précise que le syndicat est doté de la personnalité juridique, ce qui veut dire qu'il peut être titulaire de droits et qu'il peut être assujéti à des obligations.

Ainsi, le syndicat dispose de son propre patrimoine, il peut agir en justice, il peut conclure des contrats, etc...

Attention

Le syndicat n'a pas la qualité de copropriétaire dans l'immeuble, ni même des parties communes, qui sont des accessoires aux parties privatives. Ainsi si le syndicat exerce certains droits sur les parties communes ce n'est pas en tant que copropriétaire, mais en tant que représentant des intérêts de ses membres, qui sont les copropriétaires.

Qui fait parti du syndicat ?

Chaque copropriétaire fait obligatoirement et automatiquement parti du syndicat.

En effet la Loi de 1975 prévoit que l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit regroupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.

Ainsi, dès que vous achetez un lot dans une copropriété, que ce soit un appartement ou simplement un emplacement de parking, vous devenez membre du syndicat, sans qu'aucune autre formalité ne soit nécessaire.

Quels sont les pouvoirs du syndicat ?

Le Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Rentrent ainsi dans ses attributions :

- de veiller au bon entretien des parties communes et à l'exécution des réparations nécessaires
- de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété

- veiller à la répartition correcte des charges
- d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant

Le syndicat peut cependant seulement agir en justice s'il s'agit d'un trouble affectant l'ensemble de la copropriété. Il peut s'agir aussi bien d'un problème relatif aux parties communes qu'aux parties privatives.

Par contre le syndicat n'a aucun pouvoir pour agir s'il s'agit d'un trouble concernant seulement un ou plusieurs copropriétaires.

- passer tous les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes

Le syndicat peut acquérir des parties communes, à condition de respecter les majorités prévues par la Loi de 1975.

Il pourrait ainsi par exemple décider d'acquérir un terrain adjacent à celui de la copropriété pour étendre le jardin commun. Les biens ainsi acquis deviennent des parties communes.

Par ailleurs, le syndicat ne peut que faire des acquisitions qui servent l'intérêt de tous les copropriétaires. Ainsi il ne pourrait par exemple pas acquérir de terrain afin de créer un emplacement de parking pour un seul copropriétaire.

Le syndicat peut également vendre les parties communes en respectant les majorités prévues par la Loi de 1975.

Ainsi, les parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ne peuvent être cédées qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires.

- passer tous les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties privatives

La Loi de 1975 permet au syndicat d'acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif.

Le syndicat peut ainsi par exemple décider, en respectant les majorités prévues par la Loi, d'acquérir des parties privatives pour y installer le bureau du syndicat.

De même le syndicat peut revendre les parties privatives ainsi acquises s'il n'en a plus l'utilité.

- Constituer des droits réels, par exemple accorder une

servitude de passage, ou hypothéquer un lot privatif dont il est propriétaire.

La responsabilité du syndicat

La Loi de 1975 prévoit que le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Ainsi, si un dommage est causé en raison du mauvais entretien de l'immeuble, par exemple une tuile du toit qui tombe sur quelqu'un, la responsabilité du syndicat est engagée et ce peu importe que la victime soit un copropriétaire, un locataire ou simplement un passant dans la rue.

Néanmoins, le syndicat pourra se retourner contre le véritable responsable du dommage, par exemple l'entreprise de toiture qui aurait mal fait les réparations.

La responsabilité du syndicat peut cependant également être engagée sur base de la responsabilité civile de droit commun prévue par les articles 1382 et suivants du Code civil.

Ainsi, le syndicat qui prend une décision irrégulière, par exemple en permettant à un copropriétaire de faire des travaux qui empiètent sur les parties communes, ou en refusant de procéder à des réparations qui s'imposent, commet une faute et engage sa responsabilité

De même le syndicat est responsable du fait de ses employés, par exemple si le jardinier employé par le syndicat rentre avec la tondeuse à gazon dans la voiture d'un locataire, ou si la femme de charge en nettoyant le couloir commun abîme la porte d'un copropriétaire etc..., le syndicat sera responsable

2. Le conseil syndical

Institution du conseil syndical

La création d'un conseil syndical n'est pas obligatoire, de sorte que dans bon nombre de petites copropriétés il n'y en a pas.

L'institution du conseil syndical peut être prévue soit par le règlement de copropriété soit par l'assemblée générale des copropriétaires, en respectant les majorités prévues par la Loi de 1975 s'il n'est pas prévu par le règlement de copropriété.



Photo: pixello.de / Birgit Meyke

Si le règlement de copropriété crée un conseil syndical il fixe normalement également les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil et notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

La durée du mandat des membres du conseil syndical ne peut dépasser 3 années renouvelables.

Si c'est l'assemblée générale qui a créé le conseil syndical ou si le règlement de copropriété n'a pas prévu les modalités de fonctionnement et d'organisation du conseil syndical, il appartient à l'assemblée générale des



copropriétaires de les fixer conformément aux majorités prévues par la Loi de 1975.

Qui peut être membre du conseil syndical ?

Seuls les copropriétaires, leur conjoint ou leur représentant légal peuvent devenir membres du conseil syndical.

Une personne étrangère à la copropriété ne pourra donc pas être membre du conseil syndical.

Par ailleurs le syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent pas faire parti du conseil syndical.

Nomination et révocation des membres du conseil syndical

• Nomination des membres

Les membres peuvent être nommés soit par le règlement de copropriété soit par l'assemblée générale qui a institué le conseil syndical, soit lors d'une assemblée générale ultérieure.

Dans le cas d'une nomination par l'assemblée générale les membres doivent être nommés à la majorité absolue. Si cette majorité n'a pas été atteinte lors de la première assemblée générale il faudra convoquer une deuxième assemblée générale qui pourra statuer à la majorité des membres présents ou représentés.

A défaut d'élection des membres par l'assemblée générale, chaque copropriétaire pourra saisir le président du tribunal d'arrondissement, afin que ce dernier désigne les membres du conseil syndical après avoir entendu ou au moins appelé les autres copropriétaires.

Il est également possible de nommer des membres suppléants. Ces derniers seront nommés dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'élection des membres du conseil syndical.

Ils remplaceront les membres du conseil syndical qui ont définitivement cessé leur fonction et ce jusqu'à expiration du mandat du membre qu'ils ont remplacé.

Ainsi par exemple si un membre du conseil syndical qui était nommé pour 3 ans démissionne après 2 ans, le mandat du membre suppléant qui le remplace durera encore 1 an.

La possibilité de nommer des membres suppléants est très utile alors que le conseil n'est plus régulièrement constitué s'il y a plus d'un quart de sièges vacants.

Par exemple si le conseil syndical a 5 membres et qu'il y en a deux qui démissionnent, le conseil syndical ne sera plus valablement constitué, sauf si ceux qui ont démissionné peuvent être remplacés par des membres suppléants.

• Révocation des membres

Les membres du conseil syndical peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale à la majorité des copropriétaires, représentant au moins trois quart des voix s'ils ont été désignés par le règlement de copropriété ou par la décision qui a institué le conseil syndical.

Dans les autres cas, c'est-à-dire s'ils ont été nommés par l'assemblée générale leur révocation se fait selon les mêmes règles que leur nomination.

Remarque

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne sont pas rémunérées.

Mission du conseil syndical

Le conseil syndical a les fonctions suivantes :

- il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même
- il contrôle la gestion du syndic et notamment :
 - la comptabilité du syndic
 - la répartition des dépenses
 - les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et autres contrats

A cet effet il peut déléguer un ou plusieurs de ses membres au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, pour prendre connaissance et copie de toutes les pièces, documents, correspondances et registres se rapportant à la gestion du syndic et à l'administration de la copropriété.

- il exécute les missions ou délégations qui lui ont été confiées par l'assemblée générale
- il donne son avis si le syndic veut faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux urgents et veut demander le versement d'une provision par les copropriétaires.

3. Le Syndic

Le syndic est la personne désignée par le syndicat des copropriétaires afin d'assurer la gestion de la copropriété et de la représenter en justice.

Le rôle du syndic est primordial dans la tenue d'une copropriété. Il représente le syndicat et exécute les décisions prises lors de l'assemblée générale. En plus le syndic exerce de nombreuses autres fonctions

Qui peut être syndic ?

Le règlement grand-ducal de 1975 prévoit que les fonctions de syndic peuvent être exercées par toute personne physique ou morale, sous réserve des stipulations contraires du règlement de copropriété.

Ainsi la fonction de syndic peut être confiée à une société, à un locataire à un copropriétaire ou à un tiers, sauf si le règlement de copropriété prévoit des restrictions.

Attention

Depuis 2004, les copropriétés doivent en principe être gérées par un syndic professionnel.

Ceci constitue une certaine garantie pour les copropriétaires alors que le syndic professionnel devra disposer de connaissances relatives à son activité, justifier de garanties financières d'un montant d'au moins 10.000 € et d'une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Néanmoins dans les petites copropriétés qui comportent au maximum 9 lots à usage d'habitation, la fonction de syndic peut être exercée par un copropriétaire.

Le non respect de ces dispositions constitue une infraction pénale punie par une peine d'emprisonnement de 8 jours à 3 ans et d'une amende de 250 - 125.000 €.

Désignation du syndic

Le syndic est en principe désigné par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue.

Si la majorité requise n'a pas été réunie lors de la première assemblée il faudra convoquer une deuxième assemblée qui statuera alors à la majorité simple.

Si le syndic a déjà été désigné avant la réunion de la première assemblée générale, par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de la première assemblée générale.

Il arrive fréquemment que le promoteur nomme un syndic lors de la rédaction du règlement de copropriété. Les copropriétaires ne sont cependant pas obligés d'accepter ce choix. Ils pourront lors de la première assemblée générale décider de nommer un autre syndic.

A défaut de nomination par l'assemblée générale, le syndic pourra être désigné par le président du tribunal d'arrondissement de l'arrondissement judiciaire dans lequel l'immeuble est situé sur demande d'un des copropriétaires, les autres entendus ou dûment appelés.

Remarque

Le syndic est le mandataire du syndicat sur base du contrat de mandat. Il est dès lors évident qu'il ne suffit pas que l'assemblée générale désigne un syndic, mais il faut encore que le syndic accepte sa nomination.

Le contrat de mandat ne doit pas obligatoirement être rédigé par écrit, mais il est toujours plus prudent de le faire.

Durée des fonctions du syndic

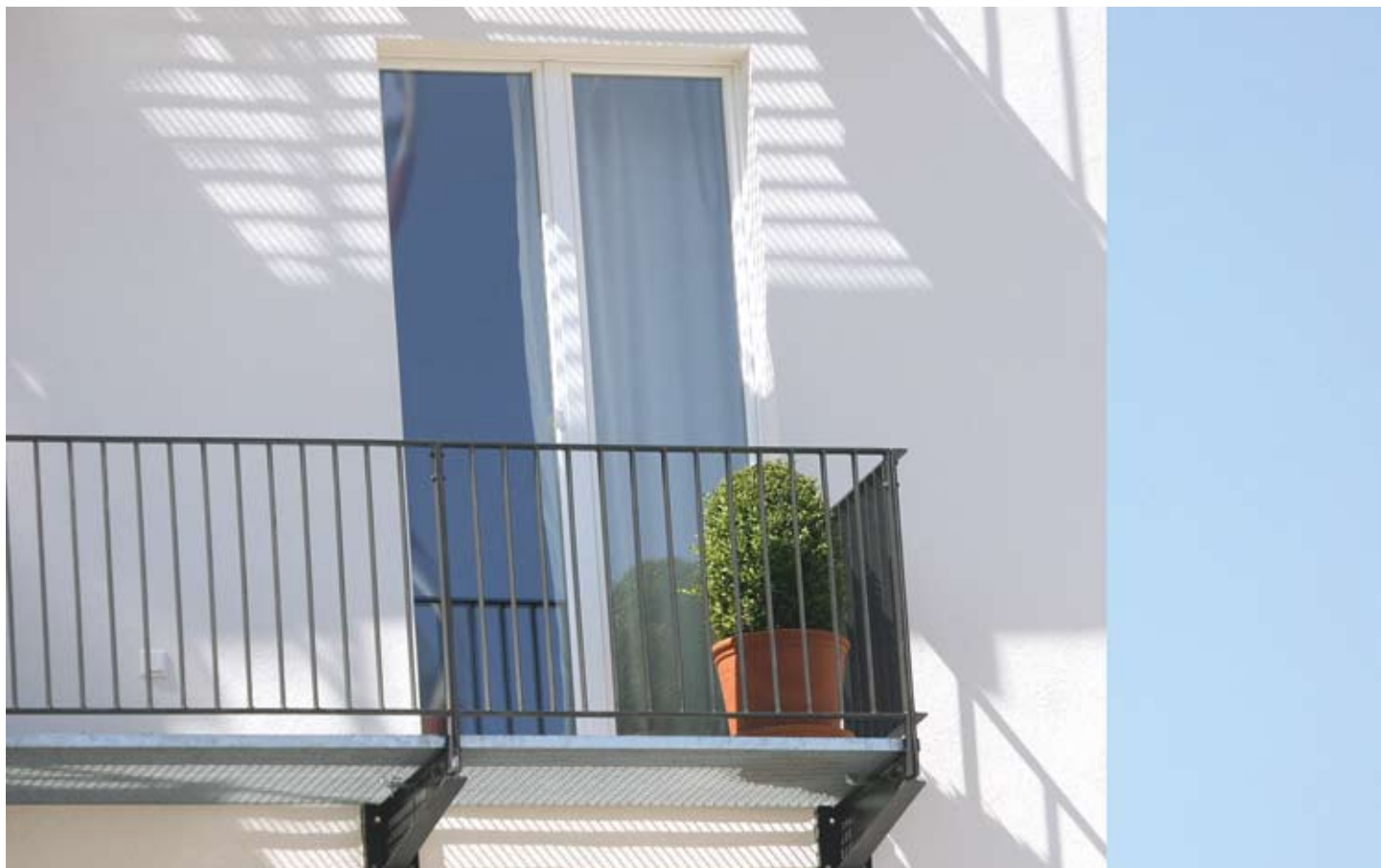
La durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années.

Ceci ne veut bien évidemment pas dire que vous devez changer de syndic tous les trois ans, mais uniquement qu'il faut renouveler le mandat du syndic après trois ans si aucun délai plus court n'a été prévu.

Ainsi s'il a par exemple été décidé lors de l'assemblée générale que la durée du mandat du syndic est de 2 ans, les copropriétaires devront au terme de ces deux ans soit renouveler le mandat du syndic soit désigner un autre syndic.

A l'expiration de ses fonctions, c'est-à-dire si le mandat du syndic a pris fin, il ne peut poursuivre ses activités qu'en vertu d'une décision formelle de l'assemblée générale.

Néanmoins afin d'éviter des situations de blocage et que la copropriété se trouve sans syndic, le syndic peut en attendant une décision de la copropriété accomplir tous les actes conservatoires dans l'intérêt du syndicat et



peut convoquer une assemblée générale en vue d'élire un nouveau syndic.

Rémunération du syndic

En principe le mandat est gratuit. Dès lors si aucune rémunération du syndic n'a été prévue par l'assemblée générale, il ne touchera rien.

Il est cependant bien évident qu'aucun syndic professionnel n'acceptera de travailler sans être rémunéré.

Cette rémunération est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple en respectant le cas échéant la réglementation y afférente.

Comme il n'existe aucune réglementation au Luxembourg concernant la rémunération du syndic, cette dernière peut être librement fixée entre le syndicat et le syndic.

Par contre même si aucune rémunération du syndic n'a été prévue, ce dernier, conformément aux dispositions de droit commun relatives au mandat, peut se faire rem-

boursier les avances et frais qu'il a fait pour l'exécution de son mandat et de se faire indemniser des pertes qu'il a essuyées à l'occasion de sa gestion.

Révocation du syndic

Le syndic est révoqué de la même manière qu'il a été nommé, par le syndicat des copropriétaires ou par une ordonnance du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

La révocation du syndic doit se faire comme sa nomination à la majorité absolue.

• Révocation par l'assemblée générale

Si le syndic a été nommé pour une durée indéterminée, l'assemblée générale peut le révoquer à tout moment et sans motivation.

Si le syndic a été nommé pour une durée déterminée, le syndicat devra justifier sa décision sous peine d'engager sa responsabilité.

• Révocation pour cause d'empêchement du syndic

Il existe des cas, où le syndic pour une raison ou une autre est empêché d'exercer ses fonctions.

Pour ces cas il existe une procédure spéciale permettant de pallier à cette situation.

En effet en cas d'empêchement du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, tout intéressé peut adresser une mise en demeure au syndic l'enjoignant de reprendre sa fonction. Si cette mise en demeure est restée sans succès pendant 15 jours, l'intéressé peut demander au président du tribunal d'arrondissement de charger de la mission du syndic et pour un temps déterminé, soit un membre du conseil syndical, soit, s'il n'y a pas de conseil syndical ou si personne n'accepte, un administrateur provisoire.

Mission du syndic

• Exécution des décisions de l'assemblée générale

Il appartient au syndic d'exécuter les décisions qui ont été prises par l'assemblée générale des copropriétaires sous peine d'engager sa responsabilité.

• Exécution des dispositions du règlement de copropriété

Le syndic veille à ce que les copropriétaires respectent le règlement de copropriété et prend le cas échéant des mesures afin de faire cesser les infractions à ce règlement.

Il peut à cet effet engager une action en justice à l'encontre du copropriétaire fautif et ce sans avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale.

• Gestion de l'immeuble

Il appartient au syndic d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Le syndic assure l'entretien courant de l'immeuble. Il veille ainsi par exemple à ce que les parties communes soient nettoyées, que l'ascenseur et la chaudière ainsi que les autres équipements communs fonctionnent correctement.

Il lui appartient donc d'effectuer ou de faire effectuer les réparations d'entretien courantes.

Il ne peut cependant pas de sa propre initiative ordonner des travaux plus importants et qui dépasseraient l'entre-

tien courant, comme par exemple faire réparer le toit au repeindre les parties communes alors que ces travaux doivent être votés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Néanmoins en cas d'urgence il peut procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

• Convocation des assemblées générales

Il appartient au syndic de convoquer une assemblée générale au moins une fois par an, sinon chaque fois qu'il estime que c'est utile pour la copropriété.

Par ailleurs il est obligé de convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'elle est demandée soit par le syndicat, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

• Engage et congédie le personnel du syndicat

Il appartient au syndic d'engager le personnel du syndicat. Il fixe par ailleurs les conditions de travail du personnel suivant les usages locaux et textes de loi en vigueur.

Par contre il appartient à l'assemblée générale de fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Ainsi par exemple le syndicat ne pourrait pas de sa propre initiative engager une femme de charge si ce poste n'a pas été prévu par l'assemblée générale.

• Détention des archives du syndicat

Le syndic détient les archives du syndicat. De même il conserve toutes les conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il s'agit notamment des procès-verbaux des assemblées générales, du règlement de copropriété, l'état descriptif de l'immeuble, les contrats d'assurance, etc.

• Etablit et tient à jour la liste des copropriétaires de l'immeuble

Il appartient au syndic d'établir et de tenir à jour la liste de tous les copropriétaires avec indication de leur état civil et de leur domicile ainsi que des lots qui leur appartiennent.

La liste doit également préciser si le lot est grevé d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

• Tenue de la comptabilité de la copropriété

Le syndic doit tenir pour chaque syndicat des copropriétaires, une comptabilité séparée de nature à faire appa-



raître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il en résulte que le syndic doit faire une comptabilité et pour chaque copropriété ouvrir des comptes séparés qu'il gère .

En effet le règlement grand-ducal de 1975 prévoit que toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Néanmoins le règlement de copropriété ou l'assemblée générale peut fixer un montant maximum de fonds que le syndic n'est pas obligé à verser sur ce compte.

Ainsi le syndic peut être autorisé de disposer d'une caisse avec des liquidités pour payer des dépenses de petite importance.

Le syndic doit également préparer le budget prévisionnel.

Il est destiné à lister les dépenses courantes de fonctionnement, de maintenance et d'administration des parties communes ainsi que des éléments d'équipements communs.

• Représentation du syndicat dans tous les actes civils

Le syndic représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils.

Il signe ainsi au nom du syndicat tous les contrats et notamment les contrats d'assurances, de travail, contrats avec les fournisseurs et ce conformément aux décisions de l'assemblée générale.

Attention

Le syndic ne peut pas représenter un copropriétaire individuellement.

• Représentation du syndicat en justice

La Loi de 1975 prévoit que le syndic représente le syndicat en justice et que les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Le syndic n'a cependant aucun pouvoir d'agir en justice en son nom, sauf pour certaines actions qui lui seraient

propres alors que la Loi de 1975 prévoit que le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Ainsi le pouvoir d'agir appartient en principe au syndicat de copropriété, le syndic n'ayant qu'une fonction de représentation.

Une demande en justice contre la copropriété doit dès lors toujours être dirigée contre le syndicat, représenté par son syndic.

Ainsi par exemple une action dirigée contre le syndicat représenté par son conseil syndical ou signifiée simplement à l'adresse du syndic n'est pas recevable.

Le syndic pour agir devra par ailleurs en principe obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

Une telle autorisation est cependant seulement nécessaire s'il s'agit d'engager une procédure devant les tribunaux, de sorte que le syndic n'a pas besoin d'autorisation pour consulter un avocat ou pour demander à un avocat de rédiger par exemple un simple courrier ou une mise en demeure.

Attention

Le syndic ne peut pas agir en justice au nom d'un copropriétaire individuellement. Ainsi par exemple si une partie privative est affectée d'un vice de construction, le copropriétaire concerné devra agir lui-même. Par contre si le vice de construction affecte les parties communes il appartient au syndic d'agir.

Dans certains cas limitativement prévus par la Loi de 1975 le syndic n'a pas besoin de l'autorisation de l'assemblée générale pour agir en justice, à savoir :

s'il s'agit d'une action en recouvrement de créances et ce même par voie d'exécution forcée

Ainsi le syndic n'a pas besoin d'autorisation s'il s'agit par exemple d'agir en justice contre un copropriétaire qui n'a pas payé ses charges

S'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais

S'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété

Si le syndic est assigné en justice il n'a pas besoin d'une autorisation de l'assemblée générale pour se défendre.

Responsabilité du syndic

La responsabilité du syndic n'est pas spécialement prévue par la Loi de 1975 mais découle des règles relatives au mandat et de la responsabilité délictuelle et contractuelle.

• Responsabilité envers le syndicat des copropriétaires

En sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, le syndic répond des dommages qui pourraient résulter de l'inexécution de son mandat ainsi que des fautes qu'il commet dans la gestion.

Sa responsabilité est non seulement engagée en cas de faute intentionnelle, mais également en cas de négligence, imprudence ou omission.

La responsabilité du syndic peut par exemple être engagée dans les cas suivants :

- s'il oublie de souscrire les assurances
- s'il n'exécute pas les décisions de l'assemblée générale
- s'il ne fait pas respecter le règlement de copropriété
- s'il ne recouvre pas les créances du syndicat des copropriétaires
- s'il engage des travaux sans avoir au préalable demandé l'autorisation de l'assemblée générale.

Si le syndic fait exécuter des travaux ni nécessaires à la conservation de l'immeuble, ni urgents et ce sans l'autorisation de l'assemblée générale, il ne pourra pas en faire supporter les dépenses à la copropriété.

Remarque

La responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire. Ainsi la responsabilité du syndic bénévole est appréciée de manière moins sévère que celle du syndic professionnel, ce qui ne veut cependant pas dire que le syndic bénévole ne peut jamais engager sa responsabilité.

• responsabilité envers les tiers

Sont considérés comme tiers, non seulement toutes les personnes qui n'ont aucun lien avec le syndic comme par exemple les locataires, mais également les copropriétaires individuels.

Le syndic agissant en qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, ce sera en principe la responsabilité du syndicat des copropriétaires qui sera engagée en cas de faute du syndic.

Ceci n'empêche cependant pas que dans certains cas le syndic pourrait engager sa responsabilité propre.

Extinction de la responsabilité

La responsabilité du syndic est dans tous les cas éteinte après 30 ans.

Néanmoins la responsabilité du syndic envers le syndicat peut être plus courte.

• Approbation des comptes

En effet dès que l'assemblée générale a approuvé les comptes du syndic, approbation qui se fait à la majorité simple, les dépenses faites par le syndic ne pourront plus être mises en cause.

Remarque

L'approbation des comptes n'empêche pas qu'un copropriétaire puisse demander la correction de son décompte individuel s'il est erroné.

• Quitus

Par Quitus on entend l'approbation de la gestion du syndic. Ainsi si l'assemblée générale a accordé le Quitus au Syndic, ceci couvre d'éventuelles irrégularités commises par le syndic.

L'assemblée générale prend la décision d'accorder le quitus au syndic à la majorité simple. Si elle n'est pas d'accord avec certains actes commis par le syndic elle peut également accorder qu'un quitus partiel.

Par ailleurs il est évident que le quitus ne vaut que pour les actes dont le syndicat des copropriétaires avait connaissance. Ainsi si le syndic a par exemple caché certaines fautes à la copropriété le quitus ne vaudra pas pour ces actes.

IV. L'assemblée générale des copropriétaires

L'assemblée générale correspond à la réunion de l'ensemble des copropriétaires. C'est elle qui décide de tout. Elle a lieu au moins une fois par an et permet aux copropriétaires de se faire entendre. Il est dès lors important d'y participer ou de donner une procuration à quelqu'un d'autre si on veut faire entendre sa voix. A défaut vous risquez de subir les décisions prises par les autres copropriétaires sans avoir pu faire valoir vos observations et commentaires éventuels.

Qui convoque l'assemblée générale ?

Le syndic

Il doit convoquer l'assemblée générale au moins une fois par an

Le conseil syndical

Le conseil syndical, s'il le juge utile peut exiger du syndic qu'il convoque l'assemblée générale.

Si ce dernier ne réagit à la mise en demeure qui lui a été adressée, le président du conseil syndical pourra après 8 jours convoquer lui-même l'assemblée générale.

Un ou plusieurs copropriétaires, représentant au mois un quart des voix de tous les copropriétaires ou moins si le règlement de copropriété le prévoit, pourront également exiger du syndic qu'il convoque l'assemblée générale.

Si, après mise en demeure, le syndic ou le conseil syndical ne convoquent pas l'assemblée générale ainsi demandée dans un délai de 8 jours, tout copropriétaire pourra demander au président du Tribunal d'arrondissement d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice pour convoquer l'assemblée générale.

La convocation à l'assemblée générale

Chaque copropriétaire doit être personnellement convoqué pour l'assemblée générale des copropriétaires.

Contenu de la convocation

La convocation doit obligatoirement contenir les informations et documents suivants :

– lieu date et heure de la réunion

A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion.

L'assemblée est réunie dans la commune de situation de l'immeuble sauf stipulation contraire du règlement de copropriété.

– l'ordre du jour

Il s'agit de tous les points qui devront être discutés lors de l'assemblée générale comme l'approbation des comptes, la décharge du syndic, travaux à réaliser sur les parties communes etc.

– le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, si l'assemblée doit approuver les comptes

– le budget prévisionnel si l'assemblée doit voter les crédits du prochain exercice

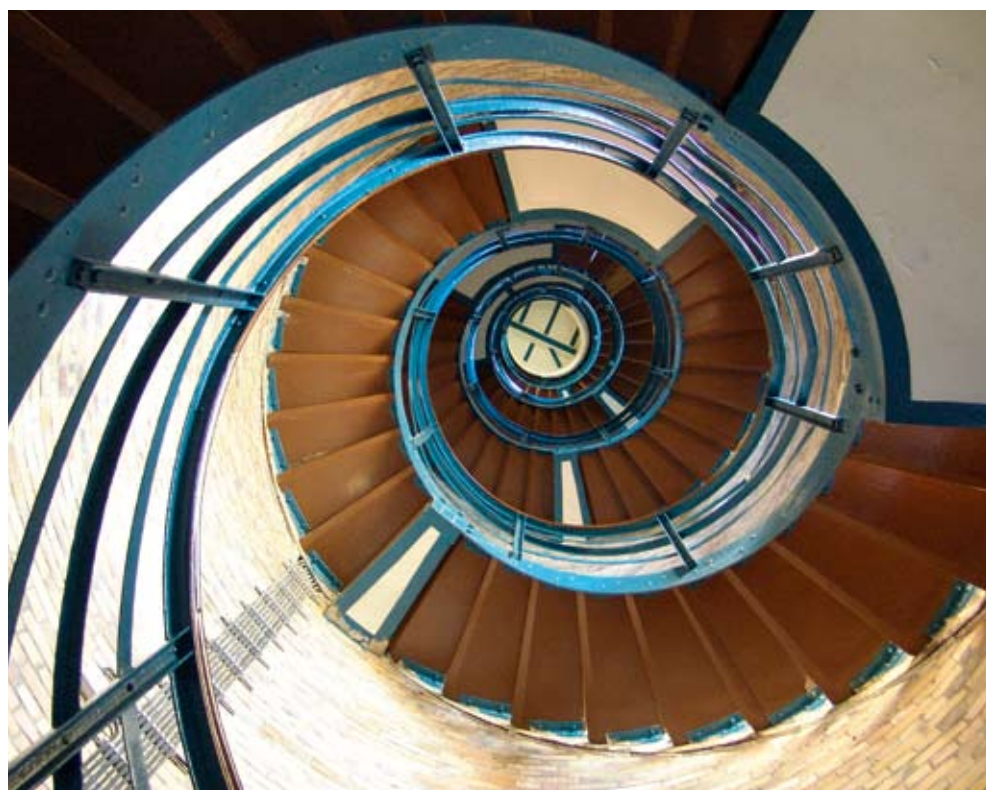


Photo: pixelio.de / Th.Kennitz

- le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges, si l'assemblée doit établir ou modifier ces actes
- les conditions essentielles du contrat si l'assemblée doit approuver ou autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux.

Délai de convocation

La convocation doit être notifiée au moins quinze jours avant la tenue de l'assemblée. Le règlement de copropriété peut cependant fixer un délai plus long.

En cas d'urgence, la convocation peut être faite dans un délai moindre.

A noter également que si, une deuxième assemblée doit être convoquée alors que les majorités requises n'ont pas été réunies lors de la première assemblée, le délai de convocation peut être réduit à 8 jours si aucun nouveau point n'est rajouté à l'ordre du jour.

Représentation des copropriétaires

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire. Le mandat peut être donné à un autre copropriétaire ou à un tiers.

Remarque

Il arrive que des règlements de copropriété limitent la possibilité de donner une procuration, par exemple en prévoyant que seul un autre copropriétaire peut être désigné comme mandataire ou qui interdisent de donner une procuration au syndic.

Une telle clause pourrait être déclarée nulle et non écrite dans le cadre d'un litige, alors que la légalité d'une telle clause est fortement à mettre en doute.

La légalité de telles clauses est très douteuse, de sorte qu'elles pourraient être déclarées non écrites en cas de litige.

Forme et contenu de la procuration

La procuration doit être faite par écrit. Elle doit être datée et signée par le mandataire avec la mention bon pour procuration ou bon pour pouvoir.

Le mandat conféré peut être soit général soit spécial.

S'il s'agit d'un mandat général le mandataire pourra voter en toute liberté sur les points inscrits à l'ordre du jour.

Par contre s'il s'agit d'un mandat spécial, le mandataire devra respecter les consignes de vote qui lui ont été données par le copropriétaire.

La procuration peut être signée en blanc, c'est à-dire que copropriétaire qui donne la procuration n'inscrit pas le nom de son mandataire. Il suffit alors que le mandataire inscrive son nom sur la procuration avant de signer la liste de présence.

Attention pour la représentation des époux

La représentation des époux dépend du régime matrimonial qu'ils ont adopté.

Ainsi les principes suivants sont à retenir:

- **séparation de biens**

Si le lot appartient à un seul des époux, son conjoint devra disposer d'une procuration pour participer à l'assemblée générale

- **communauté légale (communauté réduite aux acquêts)**

S'il s'agit d'un bien acquis avant le mariage, donc appartenant en propre à un époux, son conjoint devra disposer d'une procuration pour participer à l'assemblée générale

S'il s'agit d'un bien commun chaque époux pourra représenter l'autre sans procuration

- **communauté universelle**

Le lot sera forcément commun et chaque époux pourra représenter l'autre sans procuration

Tenue de l'assemblée

Désignation du président et de son bureau

Au début de chaque réunion l'assemblée générale désigne son président et le cas échéant son bureau. Ils sont désignés à la majorité simple, c'est à-dire à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic assure normalement la fonction de secrétaire sauf décision différente de l'assemblée générale.



Feuille de présence

Le secrétaire devra tenir une feuille de présence, qui indique le nom et le domicile de chaque copropriétaire, et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose. La feuille doit être signée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Déroulement de l'assemblée

Tous les points prévus à l'ordre du jour doivent être discutés et ensuite soumis au vote de l'assemblée. Pour que les points de l'ordre du jour soient approuvés il faut qu'ils aient été votés selon les majorités prévues par la Loi de 1975.

Procès-verbal des délibérations

Le secrétaire doit rédiger un procès-verbal des délibérations de l'assemblée. Il sera signé par le président, le secrétaire et les membres du bureau.

Dans le procès-verbal doivent figurer les informations suivantes:

- le texte de chaque délibération
- le résultat de chaque vote avec précision des noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus
- sur demande des copropriétaires il mentionne les réserves formulées sur la régularité des délibérations

Le procès-verbal devra ensuite être envoyé à chaque copropriétaire.

Les décisions de l'assemblée générale

Les décisions doivent être prises aux majorités prévues par la Loi de 1975. En effet les dispositions relatives à la prise de décision étant impératives, c'est-à-dire obligatoires, il est impossible d'y déroger.

Ainsi si des majorités différentes que celles prévues par la Loi étaient inscrites dans le règlement de copropriété, ces clauses seraient réputées nulles et non écrites.

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il dispose de millièmes dans la copropriété.

Néanmoins, afin d'éviter qu'un copropriétaire disposant de plus de la moitié des voix puisse abuser de sa ma-

jorité pour imposer ses points de vue, ses voix seront réduites à la moitié.

Par ailleurs chaque copropriétaire a le droit de participer aux décisions de l'assemblée générale, sauf dans deux cas:

- le syndicat des copropriétaires qui a acquis lui-même des parties privatives, ne peut pas participer au vote
- si le règlement de copropriété met des charges d'entretien d'une partie de l'immeuble à charge de certains copropriétaires, seuls ces copropriétaires participent au vote.

Par exemple le règlement de copropriété peut prévoir que les copropriétaires ayant des lots au rez-de-chaussée ne participent pas aux frais relatifs à l'ascenseur. Si tel est le cas ces copropriétaires ne participeront pas non plus aux votes relatifs à l'ascenseur.

Décisions à prendre à la majorité simple

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier, tous les copropriétaires dûment convoqués, si rien d'autre est prévu par la loi.

Il en résulte que toutes les décisions pour lesquelles la Loi de 1975 ne prévoit pas de règle de majorité différente sont prises à la majorité simple.

La majorité simple se calcule sur les voix des seuls copropriétaires présents ou représentés par un mandataire.

On prend donc seulement en compte les voix des copropriétaires participant à l'assemblée.

Il se peut donc que des décisions soient adoptées alors que très peu de copropriétaires étaient présents à l'assemblée.

Par exemple dans une copropriété où il y a 10 copropriétaires. Si 3 copropriétaires sont présents ou représentés, dont un dispose de 200 millièmes, et les deux autres de 50 millièmes. La décision sera adoptée si le copropriétaire disposant de 200 millièmes a voté pour la décision.

Décisions à prendre à la majorité absolue

Pour calculer la majorité absolue, le décompte s'effectue en prenant en considération la totalité des voix des copropriétaires, c'est-à-dire non seulement les voix des copropriétaires présents ou représentés, mais également celles des abstentionnistes et celles des absents.

Pour que la décision soit adoptée il faut donc en principe (sauf réduction des voix d'un copropriétaire qui dispose de plus de la moitié des voix) qu'elle réunisse la moitié des voix totales plus une.

Ainsi sur une copropriété de 1000 millièmes (mille voix) la décision sera adoptée si 501 voix lui sont favorables.

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions suivantes:

- **Délégation de pouvoir**

L'assemblée générale peut déléguer le pouvoir de prendre les décisions normalement soumises à la majorité simple au syndic, au conseil syndical, ou même à une personne étrangère à la copropriété.

Cette délégation de pouvoir ne peut cependant que porter sur un acte ou une décision déterminée.

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 l'immeuble.

Par exemple l'installation d'une parabole sur la façade de l'immeuble.

Si l'assemblée générale refuse d'approuver la décision, le copropriétaire peut saisir le juge qui pourra l'autoriser à exécuter les 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.

- **La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical**

Les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipements existants, comme par exemple le remplacement de la chaudière par une chaudière plus performante.

Néanmoins si le règlement de copropriété met les dépenses relatives à ces travaux à la charge de certains copropriétaires seulement, ceux-ci prendront seuls part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses.

Afin d'éviter que toute prise de décision relative à la gestion de copropriété soit bloquée suite en raison l'absence des copropriétaires la Loi de 1975 prévoit que si une décision n'a pas pu être prise à la majorité absolue



lors d'une première assemblée, une nouvelle assemblée générale pourra être convoquée, qui statuera à la majorité simple.

Décisions à prendre à la majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix

Afin de pouvoir être adoptées les décisions visées par cette disposition doivent recueillir une double majorité.

Ainsi par exemple dans une copropriété où il y a 10 copropriétaires il faut que la décision soit approuvée par 6 copropriétaires et 750 voix.

Il s'agit des décisions suivantes:

- **les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition**

Il peut par exemple s'agir de décisions relatives à l'achat ou la vente de parties de la copropriété ou s'il s'agit d'établir une servitude de passage.

Par contre si l'aliénation doit porter sur des parties communes dont la destination est nécessaire au respect de la destination d'immeuble, cette décision doit être prise à l'unanimité.

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.



Tableau d'exemples

	Décision à prendre	Majorité exigée
Ascenseur	Entretien, réparation, réfection ou remplacement sans amélioration	Majorité simple (si charges doivent être supportés que par certains copropriétaires seuls ces derniers participent au vote)
	Réparation, réfection ou remplacement avec amélioration	Majorité absolue
	Transformation, addition ou amélioration	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
Antenne collective	Changement pour vétusté	Majorité simple
	Nouvelle installation	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
Balcons, balustrades, terrasses (<i>s'il s'agit de parties communes</i>)	Réparation, entretien	Majorité simple
Cage d'escalier	Remise en peinture, réparation du carrelage	Majorité simple
Chauffage	Nettoyage de la chaudière, purge des radiateurs	Majorité simple
	Installation chauffage collectif	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
	Changement du système de chauffage, p.ex installation chauffage à gaz au lieu de mazout	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
	Suppression du chauffage central	Unanimité
Comptes	Approbation des comptes	Majorité simple
Conseil syndical	Nomination, changement des membres	Majorité absolue
	Création conseil syndical s'il n'est prévu dans le règlement de copropriété	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
	Révocation	Majorité absolue si membres nommés par assemblée général Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix s'ils ont été désignés par le règlement de copropriété ou par la décision qui a institué le conseil syndical.



Tableau d'exemples		
	Décision à prendre	Majorité exigée
Electricité	Réparation, réfection et remplacement sans amélioration	Majorité simple
Pose d'une minuterie d'éclairage	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix	Façade
	Remise en peinture, réparation	Majorité simple
	Remplacement de la façade avec mise en place d'une isolation thermique	Majorité absolue
Façade	Remise en peinture	Majorité simple
	Remplacement de la façade avec mise en place d'une isolation thermique	Majorité absolue
Gaz	Installation du gaz	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
Hall	Peinture, réparation et remplacement du carrelage sans amélioration	Majorité simple
Immeuble	surélévation ou construction d'un bâtiment	Unanimité
Interphone	Réparation ou remplacement sans amélioration	Majorité simple
	Installation	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
Parking	Entretien	Majorité simple
	Transformation d'une cour commune en parkings	Unanimité
Plaques	Pose de plaques ou enseignes publicitaires	Majorité absolue
Règlement de copropriété	Etablissement du règlement de copropriété	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
	Modification du règlement de copropriété dans la mesure où ça concerne l'administration, l'usage et la jouissance des parties communes	Majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix
	Modification de la répartition des charges	Unanimité
Syndic	Nomination, changement du syndic	Majorité absolue
	Décharge du syndic	Majorité simple
	Rémunération du syndic	Majorité simple
Toiture	Entretien, réparation	Majorité simple



Les décisions concernant la jouissance l'usage et l'administration des parties communes doivent cependant être compatibles avec la destination de l'immeuble et ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs parties privatives.

- **Les travaux de transformation d'addition et d'amélioration**

Il peut par exemple s'agir de l'adjonction d'un élément d'équipement commun comme l'installation d'un nouvel ascenseur, ou d'un chauffage central etc...

Si l'assemblée décide de voter pour de tels travaux, elle doit également fixer la répartition des coûts des travaux.

Décisions nécessitant l'accord du copropriétaire concerné

Si l'assemblée générale veut imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, il faut l'accord du copropriétaire concerné.

Décisions devant être prises par certains copropriétaires

Il existe des cas où seuls certains copropriétaires participent au vote et ce indépendamment de la majorité requise.

En effet la Loi de 1975 prévoit que si le règlement de copropriété met à 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 seul au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Décisions à prendre à l'unanimité

Certaines décisions doivent être prises à l'unanimité c'est-à-dire avec l'accord de tous les copropriétaires à savoir :

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble
- les droits accessoires aux parties communes
- par exemple droit d'édifier des bâtiments nouveaux ou de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun

- la surélévation ou construction d'un bâtiment afin de créer de nouveaux locaux à usage privatif
- la modification de la répartition des charges
- En principe la modification de la répartition des charges doit être décidée à l'unanimité.
- Néanmoins la Loi de 1975 prévoit d'autres majorités pour certains cas spécifiques à savoir:
 - s'il s'agit de rendre la répartition des charges conforme à la loi
 - adaptation des charges suite à des travaux, des acquisitions ou des dispositions décidées par l'assemblée générale
 - adaptation suite au fractionnement c'est-à-dire la division d'un lot
 - répartition des dépenses suite à des améliorations portées à l'immeuble.

Annulation des décisions de l'assemblée générale

La Loi de 1975 prévoit que les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à diligence du syndic.

Il en résulte tout d'abord que vous pouvez uniquement introduire un recours contre une décision de l'assemblée générale soit si vous avez voté contre la décision soit si vous n'étiez pas présent lors de l'assemblée générale. Ainsi si vous avez voté pour une décision ou si vous vous êtes abstenu vous ne pourrez plus introduire de recours.

Ensuite le délai pour introduire un recours contre une décision de l'assemblée générale est relativement court. En effet si vous voulez introduire une action vous devrez le faire impérativement dans un délai de 2 mois à partir de la notification du procès-verbal. Ce délai passé vous n'aurez plus aucune possibilité de contester la décision.

La demande en annulation de l'assemblée générale devra être introduite devant le Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

V. Les charges de la copropriété

La Loi de 1975 prévoit deux catégories de charges à savoir celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et celles relatives aux éléments d'équipements communs.

La quote-part des charges, c'est-à-dire votre participation aux charges, que vous devez payer est fixée dans le règlement de copropriété.

Charges relatives la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes

A titre d'exemple on peut citer :

- l'entretien des parties communes

Il s'agit des frais de nettoyage, de jardinier, frais d'enlèvement des ordures etc.

- conservation de l'immeuble

Il s'agit des frais nécessaires à l'entretien et à la réparation de l'immeuble tel que réparation du toit, réfection de la façade, remise en peinture des halls etc.

- administration des parties communes

Il s'agit notamment des honoraires du syndic, des primes d'assurances, etc.

En principe chaque copropriétaire est tenu de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement à la valeur relative des parties privatives comprises dans ses lots ou en d'autres termes proportionnellement aux tantièmes dont il dispose.

Par exemple si vous disposez de 230/1000e et que les charges s'élèvent à 10.000 € vous payerez 2300 € (230×10.000) : 1000

Néanmoins si le règlement de copropriété réserve la jouissance d'une partie commune à un ou plusieurs copropriétaires déterminés, seuls ce ou ces derniers participeront aux charges, qui seront calculées proportion-

nellement à la valeur relative de leurs droits de jouissance sur cette partie commune.

Par exemple si la jouissance du jardin est réservée aux seuls copropriétaires du rez-de-chaussée, seuls ces derniers devront participer aux frais d'entretien de ce jardin.

Photo: pixello.de / benvis





Charges relatives aux éléments d'équipements communs

Les éléments d'équipements communs sont des équipements qui ne sont pas indispensables mais simplement utiles aux copropriétaires. Il s'agit d'éléments de confort ou de commodité comme par exemple l'ascenseur, le chauffage central, l'antenne collective, le vide-ordures etc.

La Loi de 1975 prévoit que des critères différents peuvent être retenus pour la répartition des charges entraînées par les éléments d'équipement communs.

Ainsi les copropriétaires peuvent fixer librement le critère de répartition des charges relatives aux éléments d'équipement communs.

Le critère de répartition est fixé soit dans le règlement de copropriété soit par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si le critère de répartition n'est pas fixé, la Loi de 1975 prévoit que les copropriétaires sont tenus de participer à ces charges en fonction de l'utilité que les éléments présentent à l'égard de chaque lot.

A titre d'exemple on peut citer les frais du chauffage central. Ces frais sont généralement répartis en fonction de l'utilisation du chauffage par les locataires grâce à la lecture des calorimètres. Il arrive cependant qu'une autre clef de répartition soit prévue telle qu'une répartition prenant en compte d'une part les tantièmes et d'autre part la consommation effective.

La modification de la répartition des charges

En principe la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Néanmoins la Loi de 1975 a prévu trois exceptions à savoir :

- Adaptation du règlement de copropriété aux dispositions légales

L'assemblée générale peut à tout moment modifier les règles relatives à la répartition des charges pour l'adapter aux critères légaux à la majorité des voix de tous les copropriétaires

- Charges supportées par certains copropriétaires

Si les charges doivent être supportées que par certains copropriétaires, seuls ces derniers participeront au vote relatif à la modification de la répartition de ces charges.

- Modification de la répartition des charges suite à des travaux, ou des actes d'acquisition ou de disposition

Si des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale à la majorité prévue par la Loi de 1975, la modification de la répartition des charges qui en résulte est décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Répartition des charges par décision judiciaire

La Loi de 1975 prévoit qu'en l'absence de toute répartition conventionnelle des charges, chaque copropriétaire peut saisir le tribunal pour faire procéder à une répartition conforme aux dispositions légales.

Le paiement des charges

Chaque copropriétaire est tenu de payer sa quote-part des charges selon les critères prévus ci-dessus. Ce paiement se fait le plus souvent sous forme d'une avance sur charges alors que le syndic doit pouvoir disposer de fonds suffisants pour exécuter son mandat.

C'est pour cette raison que le règlement grand-ducal de 1975 autorise le syndic d'exiger le paiement d'une avance sur charge.

Néanmoins le montant des avances doit être fixé par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire refuse de payer ses charges ou les avances sur charges prévues par l'assemblée générale, le syndic est en droit de le poursuivre en justice pour obtenir paiement des montants dus.

Remarque

Si vous vendez votre lot, vous serez obligé de payer les montants qui étaient exigibles c'est-à-dire dus au moment de la vente.

Par exemple, si le financement de travaux a été voté par l'assemblée générale avant la cession de votre lot, vous serez tenu de payer votre quote-part dans ces travaux.



Photo: pisello.de / Stephanie Hotschlaeger



VI. Les travaux

Photo: aboutpixel.de / © Rainer Sturm



Les travaux à réaliser dans une copropriété sont souvent source d'importantes discussions lors des assemblées générales. En effet en raison des frais très importants que certains gros travaux peuvent engendrer, il est souvent difficile de trouver un consensus entre les copropriétaires.

Par ailleurs il y a encore lieu de distinguer s'il s'agit de travaux réalisés par un copropriétaire dans ses parties privatives ou s'il s'agit de travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires.

Travaux réalisés par un copropriétaire

En principe chaque copropriété peut faire des travaux dans ses parties privatives comme bon lui semble et sans avoir à demander l'accord des autres copropriétaires.

Ce principe connaît néanmoins certaines limites à savoir :

- Les travaux ne doivent pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires

- Les travaux ne doivent pas porter atteinte à la destination de l'immeuble

Ainsi vous ne pourrez par exemple pas transformer votre local à usage d'habitation en local commercial s'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation exclusivement.

- Les travaux ne doivent pas affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

En effet les travaux réalisés ne doivent pas porter à l'esthétique de l'immeuble. Vous ne pourrez par exemple pas décider de peindre la balustrade de votre balcon en rouge alors que toutes les autres sont peintes en blancs. La même chose vaut pour les fenêtres côté extérieur, ou pour les stores, portes etc.

Si vous entendez réaliser de tels travaux, ces travaux devront au préalable être autorisés par l'assemblée générale.

En effet la Loi de 1975 prévoit l'assemblée générale peut autoriser certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, à condition cependant qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble.

Cette décision de l'assemblée générale devra être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Si l'assemblée générale refuse de vous accorder l'autorisation sollicitée, vous pourrez toujours saisir le juge. Ce dernier pourra vous donner l'autorisation si les travaux envisagés ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble ou à gêner les autres copropriétaires.

Attention

Vous ne pourrez en aucun cas commencer les travaux avant d'avoir obtenu soit l'autorisation de l'assemblée générale soit celle du tribunal.

Travaux réalisés par le syndicat des copropriétaires

Il y a lieu de distinguer entre plusieurs catégories de travaux, alors que tous les travaux à réaliser dans une copropriété ne répondent pas aux mêmes critères de vote

• Les travaux pouvant être réalisés par le syndic

Certains travaux peuvent être réalisés par le syndic sans qu'une décision préalable de l'assemblée générale ne soit requise.

• Travaux de la gestion courante

Le syndic dans le cadre de la gestion courante de la copropriété peut réaliser certains travaux.

Si le contrat de mandat entre le syndic et le syndicat précise les travaux rentrant dans la gestion courante du syndic ou si l'assemblée générale a fixé les travaux que le syndic peut réaliser, ce dernier pourra uniquement effectuer les travaux ainsi prévus, sous peine d'engager sa responsabilité.

Si rien n'a été prévu il est généralement admis que de petits travaux de moindre envergure financière rentrent dans le cadre de la gestion courante.

Ainsi le syndic peut par exemple remplacer les ampoules, changer les vitres cassées etc.

• Travaux urgents

La Loi de 1975 prévoit que le syndic doit en cas d'urgence faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

Il en découle deux conditions.

Les travaux doivent être urgents, c'est-à-dire qu'il doit être impossible de convoquer une assemblée générale en temps utile ou de procéder à une consultation écrite des copropriétaires.

Les travaux doivent être nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

• Les travaux nécessitant une décision de l'assemblée générale

Certains travaux peuvent uniquement être réalisés suite à une décision de l'assemblée générale des copropriétaires. Une fois que la décision est adoptée, elle s'oppose à tous les copropriétaires, qui devront également contribuer aux frais en fonction de leurs millièmes dans la copropriété.

• Travaux de réparation de réfection et de remplacement

Les travaux de réparation, de réfection et de remplacement des parties communes et des éléments d'équipe-



ments communs pour autant qu'il s'agisse d'une simple remise en l'état initial sont votés à la majorité simple et ce peu important l'envergure et le coût de ces travaux.

Ainsi les travaux de réparation/remplacement de la toiture, de remise en peinture du hall et de la façade, réparation de la chaudière etc. rentrent dans cette catégorie.

- Travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipements communs

Seuls les travaux portant sur des éléments d'équipements communs rentrent dans cette catégorie.

Il peut ainsi par exemple s'agir de travaux à l'ascenseur ou au chauffage central etc., mais pas de travaux à la façade, alors qu'il s'agit d'une partie commune.

Par ailleurs il doit s'agir de travaux, de réfection ou de remplacement d'un élément d'équipement commun ayant déjà existé.

Ainsi l'installation d'un ascenseur dans un immeuble où il n'y en avait pas encore ne rentre pas dans cette catégorie de travaux.

Finalement il faut que les travaux constituent une amélioration ou une transformation.

Ces travaux doivent être votés à la majorité absolue

- Travaux comportant transformation, addition et amélioration

Les travaux prévus par cette catégorie visent aussi bien les éléments d'équipements communs que les parties communes.

En ce qui concerne les éléments d'équipements communs sont cependant, au vu de ce qui a été dit ci-dessus, uniquement concernés les travaux comportant addition.

Il peut ainsi par exemple s'agir de la première installation d'un chauffage central ou d'un ascenseur.

Par contre, en ce qui concerne les parties communes il s'agit de tous les travaux dès qu'il y a transformation, addition ou amélioration.

Ces travaux doivent être votés à la majorité des copropriétaires représentant au moins les trois quart des voix.