SERVICE CENTRAL DE LEGISLATION

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

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

Vu la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles;

Notre Conseil d'Etat entendu;

Sur le rapport de Notre Ministre de la Justice et après délibération du Gouvernement en Conseil;

Arrêtons:

Chapitre Ier. — Les assemblées générales de copropriétaires

Art. 1. Dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues à l'art. 2 (alinéas 2 et 3) du présent règlement, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Art. 2. La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'art. 30 du présent règlement.

Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.

Art. 3. La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. 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.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Art. 4. Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Art. 5. Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:

1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;

3° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 8 (alinéas 1er et 2), 17b et 26 (alinéa 3) de la loi du 16 mai 1975;

4° Les conditions essentielles du contract proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés à l'article 17a de la loi du 16 mai 1975 et aux articles 19 et 29 du présent règlement;

5° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 16a et b, 17c et 30 de la loi du 16 mai 1975, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Art. 6. L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 3 à 5 du présent règlement.

Art. 7. Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'art. 19 (alinéas 1 et 3) de la loi du 16 mai 1975.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétare présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Art. 8. Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'art. 30 (alinéa 1er) du présent règlement, son président et, le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Art. 9. Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 16 mai 1975 pour le vote des décisions de l'assemblée générale et le nombre de voix prévu à l'art. 2 (alinéa 1er) du présent règlement sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du premier alinéa de l'article 19 de ladite loi.

Art. 10. Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement, formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Art. 11. Dans le cas prévu par l'article 16 (dernier alinéa) de la loi du 16 mai 1975, lorsque à défaut de décision prise à la majorité définie audit article 16, une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues par l'article 15 de la loi, et si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 5 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Art. 12. Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 16a de la loi du 16 mai 1975, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

SERVICE CENTRAL DE LEGISLATION

Chapitre II. — **Le conseil syndical**

Art. 13. Lorsque le règlement de copropriété crée un conseil syndical, il fixe les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat, qui ne peut excéder trois années renouvelables.

Lorsqu'il n'a pas été prévu par le règlement de copropriété, un conseil syndical peut être institué à tout moment par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité prévue par l'article 17 de la loi du 16 mai 1975.

Dans ce dernier cas ainsi qu'en l'absence de stipulation particulière du règlement de copropriété qui a créé un conseil syndical, l'assemblée générale, statuant à la même majorité, fixe les règles prévues à l'alinéa 1er du présent article

Art. 14. Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

A moins qu'ils n'aient été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision de l'assemblée générale qui a institué le conseil syndical, les membres de ce conseil sont désignés par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 16 de la loi du 16 mai 1975, ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 23 alinéa 2 de cette loi.

Ils peuvent être révoqués, à tout moment, par décision de l'assemblée générale prise à la majorité prévue à l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 lorsqu'ils ont été nommés par le règlement de copropriété ou par la décision même qui a institué le conseil syndical et, dans les autres cas, suivant les conditions prévues pour leur désignation.

Art. 15. Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Art. 16. Outre les dispositions de l'article 27 du présent règlement, le conseil syndical 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, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 16a de la loi du 16 mai 1975 et à l'article 12 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Art. 17. Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le règlement de copropriété éventuellement modifié ou complété par la décision de l'assemblée générale visée à l'article 13 du présent règlement.

SERVICE CENTRAL DE LEGISLATION

Chapitre III. — **Le syndic**

Art. 18. Sous réserve des stipulations particulières du règlement de copropriété, les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

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

Les fonctions de syndic sont renouvelables.

Art. 19. Les conditions de la rémunération du syndic sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat sont fixées, par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 15 de cette loi.

Art. 20. A l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

Art. 21. Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Art. 22. Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 31 ci-dessous, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Art. 23. Le syndic détient les archives du syndicat, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

Art. 24. Le syndic tient, pour chaque syndicat de copropriétaires, une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Art. 25. Le syndic peut exiger le versement:

1° De l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété;

2° Au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou, à défaut, des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder soit le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, soit la moitié de ce budget, si le règlement de copropriété ne prévoit pas le versement d'une avance de trésorerie permanente;

3° En cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré;

4° De provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux articles 26 à 32 de la loi du 16 mai 1975, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Art. 26. Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Art. 27. Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 25 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

SERVICE CENTRAL DE LEGISLATION

Art. 28. Toutes 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. Le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'il détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Art. 29. Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Art. 30. Dans l'hypothèse prévue à l'article 2 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal d'arrondissement, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Art. 31. Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit.

Art. 32. Notre Ministre de la Justice est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Mémorial.

Palais de Luxembourg, le 13 juin 1975
Jean

Le Ministre de la Justice,
Robert Krieps

Loi du 13 juin 1975 portant création d'une allocation compensatoire en faveur de certaines catégories de bénéficiaires de rentes et de pensions.

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 5 juin 1975 et celle du Conseil d'Etat du 10 juin 1975 portant qu'il n'y a pas lieu à second vote;

Avons ordonné et ordonnons:

Art. 1er. Le fonds national de solidarité accordera, sur demande, à partir du 1er janvier 1975, une allocation compensatoire aux bénéficiaires de pensions ou de rentes allouées par un service public ou par un établissement de sécurité sociale, luxembourgeois ou non-luxembourgeois, à condition que les bénéficiaires résident au Grand-Duché et qu'ils remplissent les conditions prévues dans la présente loi.