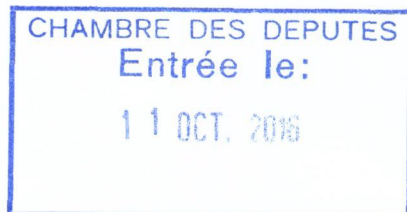




LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère d'État

Le Ministre aux Relations avec le Parlement

P 647 ID 2040



Monsieur le Président  
de la Chambre des Députés  
Luxembourg

Luxembourg, le 10 octobre 2016

Personne en charge du dossier:  
Roland Gaasch  
☎ 247 - 82953

SCL: PET 647 – 1426 / sp

Objet : Pétition n° 647 – Pour une surveillance des gérances de copropriétés.

Monsieur le Président,

Comme suite à la demande afférente de la Commission des Pétitions du 5 septembre 2016, j'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe la prise de position de Monsieur le Ministre de la Justice concernant la pétition n° 647 relative à l'objet sous rubrique.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma haute considération.

Le Ministre aux Relations  
avec le Parlement

Fernand Etgen



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de la Justice

Luxembourg, le 7 octobre 2016

Monsieur le Ministre aux Relations avec le  
Parlement

LUXEMBOURG

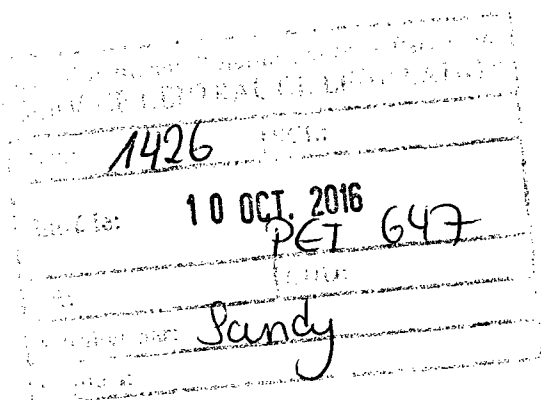
**Concerne :** Pétition n°647 – Pour une surveillance des gérances de copropriétés

Monsieur le Ministre,

Je vous prie de trouver en annexe ma prise de position au sujet de la pétition n°647 mentionnée sous rubrique, avec prière de bien vouloir la soumettre à Monsieur le Président de la Chambre des Députés.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Félix BRAZ  
Ministre de la Justice





## **Prise de position du Ministre de la Justice au sujet de la pétition no. 647** **demandant une institution de surveillance des syndic de copropriété.**

Dans le contexte de la pétition demandant la mise en place d'un organisme de contrôle de l'Etat contre les agissements des gérants et des conseils syndicaux de copropriétés *qualifiés d'abusifs* par l'auteur de la pétition, le Ministre de la Justice indique que la législation actuelle, en particulier la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que son règlement d'exécution, encadre juridiquement les faits décrits par la pétition.

Le Ministre de la Justice juge utile de rappeler que la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis vise à instaurer un équilibre en assurant une gestion efficace de la copropriété tout en garantissant la sauvegarde des droits individuels des copropriétaires, l'intérêt général étant bien sûr la conservation du patrimoine immobilier commun. A cette fin, l'immeuble doit être entretenu, voire amélioré, ce qui comporte évidemment des frais pour chaque copropriétaire. La loi de 1975 a pour objet de gouverner la matière en instaurant des règles précises sur les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires. Le recours aux consultations écrites dont le pétitionnaire exige l'interdiction, est encadré par l'article 14 et permet la prise de décision rapide lorsque les circonstances l'exigent. Pour justement éviter des abus, le recours à ce mode de votation est subordonné à l'accord préalable du conseil syndical, si cette institution est prévue. Dans tous les cas, le syndic qui sollicite l'accord écrit des copropriétaires doit leur soumettre tous les éléments d'information nécessaires, notamment le coût des travaux, ce qui se fait habituellement sur la base de devis de professionnels.

Concernant la proposition de la pétitionnaire d'instaurer un bureau de contrôle, le Ministre de la Justice rappelle que l'article 14, paragraphe 2, de la loi ci-avant indiquée prévoit la possibilité de placer le syndic, chargé de l'exécution des décisions du syndicat, auquel chaque copropriétaire fait obligatoirement parti et peut faire valoir ses droits lors des assemblées générales des copropriétaires, sous le contrôle d'un conseil syndical.

Si des abus devaient être commis, les lois actuellement déjà applicables, permettent aux propriétaires de disposer de la faculté de faire une plainte ou de recourir aux juridictions compétentes. Ainsi, si des difficultés persistent entre copropriétaires ou entre copropriétaires et leur syndic, la loi sur les copropriétés y prévoit un cadre légal et des possibilités de solutions.

Par conséquent, le Ministre de la Justice est d'avis que la requête de la pétitionnaire d'instaurer un organisme de contrôle de l'Etat n'est pas nécessaire, voire risquerait d'être considérée comme une immixtion de l'Etat dans le droit de propriété des personnes par d'autres citoyens.

\*