



PROPOSITION DE CLAUSES-TYPES A INCLURE DANS LES REGLEMENTS DE COPROPRIETE AU LUXEMBOURG

1. Définitions

Pour l'application [du présent règlement de copropriété / du présent article], on entend par :

"Infrastructure Physique" : l'infrastructure physique telle que définie par l'article 2(4) du Règlement (UE) 2024/1309 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2024 relatif à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux gigabit de communications électroniques, modifiant le règlement (UE) 2015/2120 et abrogeant la directive 2014/61/UE ("Règlement sur les infrastructures gigabit").

"Infrastructure Physique Intérieure" : l'Infrastructure Physique ou les installations situées dans le bâtiment telles que définies par l'article 2(6) du Règlement sur les infrastructures gigabit.

"Point de Terminaison du Réseau" : le point de terminaison du réseau tel que défini par l'article 2(9) de la Loi du 17 décembre 2021 portant transposition de la directive (UE) 2018/1972 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 établissant le code des communications électroniques européen.

2. Propriété du câblage vertical et des autres éléments du réseau

Sauf disposition contraire du présent règlement de copropriété, les câbles, ainsi que les équipements et les autres éléments propres des services de communications électroniques (les "éléments du réseau") destinés à desservir un lot privatif de manière exclusive sont considérés comme parties privatives appartenant au copropriétaire concerné dès qu'ils sortent du Point de Terminaison du Réseau situé dans les locaux correspondants et jusqu'à ce qu'ils arrivent au lot privatif, même s'ils circulent par des parties communes.

Si dans le contexte décrit à l'alinéa précédent, les câbles et les éléments du réseau, ont été installés à la demande exclusive d'un locataire ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit d'un des lots privatifs, ces éléments appartiendront au locataire ou à l'occupant ou au propriétaire dudit lot privatif selon les accords existants entre eux ou, à défaut de tels accords, au locataire ou à l'occupant ayant effectué la demande.

Dans le cas où le même câble ou élément du réseau dessert simultanément plusieurs lots privatifs clairement identifiables, et où ces éléments circulent ou sont situés dans des parties communes, leur propriété appartient aux propriétaires des lots privatifs desservis selon les accords existants entre eux ou, à défaut de tels accords, à parts égales à chacun.

Tout autre câble ou élément du réseau non destiné à desservir de manière exclusive un lot privatif et qui circule ou est situé dans les parties communes sera considéré comme appartenant à la copropriété.

Les gaines des câbles, ainsi que les autres éléments de l'Infrastructure Physique Intérieure sont considérées, en tout cas, comme des parties communes, sauf s'ils se situent exclusivement dans un lot privatif. Dans ce dernier cas, ils seront considérés comme biens privatifs.



3. Installations des câbles verticaux et d'autres éléments du réseau

Tout propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit d'un lot privatif dispose du droit d'accéder et d'utiliser les locaux où se situe le Point de Terminaison du Réseau pour faire installer par toute entreprise fournissant ou autorisée à fournir des réseaux de communications publics des câbles verticaux, ainsi que tout autre élément du réseau strictement nécessaire, afin de raccorder son lot privatif au réseau d'une telle entreprise.

Tout propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit d'un lot privatif, dispose du droit de faire passer les câbles verticaux à travers des gaines communes afin de raccorder son lot privatif au Point de Terminaison du Réseau. L'autorisation du syndicat de copropriétaires ne sera pas requise dans ce cas.

Tout raccordement aux réseaux de communications publics d'un propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit d'un lot privatif nécessitant, pour des raisons techniques, de traverser le lot privatif d'un autre copropriétaire, requiert l'autorisation du copropriétaire concerné. Une telle autorisation ne peut être refusée que si la traversée du lot privatif concerné est susceptible d'affecter le bon usage ou l'aspect esthétique du lot privatif ou de porter atteinte à des biens qu'y se situent. L'installation doit être faite en tout cas selon les règles de l'art et en minimisant toute gêne qui puisse être occasionnée au propriétaire du lot privatif. Tout coût lié à l'entretien du lot privatif qui serait éventuellement nécessaire comme conséquence du raccordement sera, le cas échéant, pris en charge par le copropriétaire qui a demandé le raccordement. Sans préjudice de la propriété des câbles ou des autres éléments du réseau, l'installation de ceux-ci dans des parties communes où ils restent visibles ou exposés (par exemple, dans les couloirs, escaliers, façades, etc.) exige l'autorisation du syndicat de copropriétaires.

De même, toute installation du câblage ou des autres éléments du réseau qui nécessite de réaliser des travaux susceptibles d'affecter l'intégrité ou l'esthétique des parties communes exige l'autorisation du syndicat de copropriétaires.

Dans les cas ci-dessus, l'autorisation du syndicat de copropriétaires sera octroyée par majorité simple conformément à l'article 15 de la Loi du 16 mai 1975, sauf s'il s'agit des travaux de réalisation d'infrastructures pour l'installation des gaines techniques ou des travaux de réparation, de réfection ou de remplacement des éléments d'équipement existants qui ne sont pas inutilisables ou avariés. Dans ces derniers cas, la majorité absolue sera nécessaire conformément à l'article 16 de la Loi du 16 mai 1975.

Sans préjudice de ce qui précède, les décisions relatives à l'entretien et la réfection du câblage ou des autres éléments du réseau, même s'il s'agit du remplacement d'un élément hors d'état de servir par une installation plus perfectionnée, peuvent être prises hors assemblée par voie de simple consultation écrite, à condition que le syndicat de copropriétaires ait soumis tous les éléments d'appréciation nécessaires et notamment le coût des travaux, conformément à l'article 14 de la Loi du 16 mai 1975.

L'installation de tout câble ou élément du réseau sera à la charge exclusive du copropriétaire concerné, dans les cas où ces éléments lui appartiennent selon les règles ci-avant établies au présent règlement de copropriété. A l'inverse, si ces éléments sont des biens communs à la copropriété, son installation sera financée par le fonds de travaux prévu à l'article 11 bis de la Loi du 16 mai 1975 ".



4. Obligations des copropriétaires par rapport à ces câbles

Chaque copropriétaire est tenu de faire effectuer, à sa charge et en temps utile, tous les travaux d'entretien, maintenance et réparation des câbles et des autres éléments du réseau lui appartenant de manière privative.

Dans le cas où l'inexécution de ces travaux risquerait d'exposer les autres lots ou les parties communes de l'immeuble à des dégâts ou dégradations quelconques, le syndicat de copropriétaires a tous pouvoirs pour les faire effectuer d'office, après sommation restée infructueuse, aux frais du propriétaire en défaut. Si les travaux d'entretien, maintenance ou réparation sont susceptibles d'affecter l'intégrité ou l'esthétique des parties communes, l'autorisation du syndicat de copropriétaires sera requise. Cette autorisation sera octroyée selon les règles applicables pour l'installation telles que prévues au précédent article.

Toutefois, il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications aux câbles et aux éléments du réseau communs se trouvant à l'intérieur de leurs lots privés, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale. Aux effets de la présente clause, "modification" signifie tout déplacement, remplacement, dégradation, altération, intervention technique, branchement ou débranchement, ainsi que toute action susceptible d'affecter le bon fonctionnement, l'intégrité, la sécurité ou la conformité desdits éléments du réseau commun.

De même, il est interdit à tout copropriétaire qui a donné son accord pour l'installation dans son lot privé des câbles et/ou des autres éléments du réseau privés appartenant à un autre copropriétaire d'y apporter des modifications sans accord préalable de celui-ci.

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, sauf dans les cas des préjudices prévus à l'article 31 de la Loi du 16 mai 1975¹, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires pour le câblage ou les autres éléments du réseau considérés comme des biens communs, qu'elle qu'en soit la durée, et en cas de besoin, livrer accès à leurs parties privées tant au syndic qu'aux techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Le syndicat de copropriété est tenu de faire effectuer, à sa charge et en temps utile, tous les travaux d'entretien, maintenance et réparation des câbles et des autres éléments du réseau considérés comme des biens communs. Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à la réparation des câbles et des autres éléments du réseau considérés comme des biens communs proportionnellement aux valeurs relatives des parties privées comprises dans leurs lots, sauf accord contraire pris par majorité des voix de tous les copropriétaires.

Dans le cas où la propriété des câbles et des autres éléments du réseau appartient à la copropriété mais la jouissance de ceux-ci est réservée à un copropriétaire, les charges liées aux travaux d'entretien, maintenance et réparation n'incombent qu'à celui-ci. Lorsque cette jouissance est réservée à plusieurs copropriétaires, cette charge est répartie entre eux proportionnellement à la valeur relative de leurs droits de jouissance sur cette partie commune.

Sans préjudice du paragraphe précédent, si la réparation de ces câbles ou éléments du réseau devient nécessaire en raison d'un événement de force majeure, y compris, l'intervention dolosive ou négligente d'un tiers qui n'est pas copropriétaire, locataire ou occupant d'un lot privé, les coûts de réparation seront financés par le fonds de travaux prévu à l'article 11bis de la Loi du 16 mai 1975.

¹ Article 31 de la Loi du 16 mai 1975: "Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 26 en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 30, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes."