



Réponse de Madame la Ministre de la Justice, Elisabeth MARGUE, à la question parlementaire n° 3717 du 3 mars 2026 de l'honorable Député, Laurent MOSAR, au sujet des conséquences de l'arrêt du 3 mars 2026 sur le cadre juridique et traitement des intrusions dans les parties communes d'immeubles en copropriété.

1. Quelle est, selon le Gouvernement, la frontière juridique entre « lieu accessible au public » et parties communes privées d'une copropriété ?

Le commentaire de l'article 8 du projet de loi n°8429 qui modifie certaines dispositions de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 précise qu'il faut entendre par « lieux accessibles au public » tout lieu public auquel on peut accéder facilement, indépendamment du régime de propriété (publique ou privée) ou des conditions d'accès (gratuit ou payant). Sont concernés les espaces ouverts à tous, sans autorisation spéciale, que l'accès soit permanent et inconditionnel ou soumis à certaines conditions générales. Le texte mentionne à titre d'exemple les parcs et espaces publics, ainsi que certains biens communaux tels que la maison communale, un centre culturel ou un centre sportif.

À l'inverse, les parties communes d'un immeuble en copropriété sont des espaces à usage collectif réservés aux copropriétaires et à leurs ayants droit. Bien qu'elles puissent être partagées entre plusieurs personnes, elles ne sont pas pour autant ouvertes au public. Leur accès est conditionné à un titre particulier (droit de propriété, bail, invitation, mission professionnelle, etc.).

La frontière juridique entre un « lieu accessible au public » et une partie commune privée réside dans la nature de l'accès : un lieu est considéré accessible au public lorsqu'il est ouvert à toute personne sans autorisation spécifique en raison de sa vocation générale, tandis qu'un espace dont l'accès est restreint à un cercle déterminé de personnes relève du domaine privé collectif.

2. Dans quels cas l'« intrusion » dans ces parties communes peut-elle être qualifiée (p.ex.tentative, repérage en vue d'un vol, harcèlement, menaces, violation de domicile, etc.) et quels sont les éléments requis ?

Les parties communes d'un immeuble ne sont pas, de plein droit, le « domicile » d'un copropriétaire ou d'un locataire — mais elles peuvent, selon les faits, être regardées comme des dépendances du domicile, lorsque ces parties communes sont nécessaires à l'accès ou sont intimement liées à l'usage privé du logement¹.

Commet le délit de violation de domicile, tel que prévu à l'article 439, alinéa 1^{er} du Code pénal, celui qui, sans ordre de l'autorité et hors les cas où la loi permet d'entrer dans le domicile des particuliers

¹ Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, 16 mai 2024, No. 266/2024.



contre leur volonté, se sera introduit dans une maison, un appartement, une chambre ou un logement habités par autrui, ou leurs dépendances, soit à l'aide de menaces ou de violences contre les personnes, soit au moyen d'effraction, d'escalade ou de fausses clefs. En revanche, une intrusion limitée aux parties communes ne relève pas forcément de cet article sauf si cette partie est assimilable aux dépendances du domicile.

La simple observation ou repérage n'est pas automatiquement une tentative pénale. En droit luxembourgeois, la tentative punissable existe si la résolution de commettre l'infraction s'est manifestée par des actes extérieurs formant un commencement d'exécution et que l'action n'a été interrompue que par des circonstances indépendantes de la volonté de l'auteur (articles 51–53 du Code pénal).

Si une personne revenait à plusieurs reprises dans les parties communes dans le but d'importuner une personne déterminée, cela peut tomber sous l'infraction dite de harcèlement obsessionnel : il faut un comportement répété et que l'auteur savait ou aurait dû savoir que son comportement affecterait gravement la tranquillité de la victime (article 442-2 du Code pénal).

3. Le ministère dispose-t-il de statistiques récentes sur les signalements et interventions liés à des intrusions dans des copropriétés, ainsi que sur les infractions connexes ?

Le ministère ne dispose pas de statistiques spécifiques relatives aux intrusions dans les parties communes d'un immeuble.

4. Le Gouvernement considère-t-il que le droit actuel permet une réponse suffisamment claire, proportionnée et dissuasive à ces intrusions dans les parties communes d'immeubles privés?

5. Le Gouvernement estime-t-il opportun d'introduire une infraction autonome sanctionnant l'entrée ou le maintien sans autorisation dans les parties communes d'un immeuble d'habitation ou de bureaux en copropriété indépendamment de l'existence d'une effraction ?

À l'état actuel du droit, un certain nombre de comportements liés à ces intrusions peuvent déjà être appréhendés au moyen d'incriminations existantes, notamment celles relatives aux atteintes aux biens (vols, tentatives, dégradations), aux atteintes aux personnes (menaces, violences, harcèlement) et, dans des configurations particulières, à la violation de domicile.

Des réflexions sont en cours pour renforcer de manière générale la protection de la propriété privée contre des phénomènes d'intrusion comme par exemple le squattage ou les raves sauvages.

Luxembourg, le 27 mars 2026

La Ministre de la Justice