

**N° 22 / 15.  
du 19.3.2015.**

**Numéro 3436 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, dix-neuf mars deux mille quinze.**

**Composition:**

Georges SANTER, président de la Cour,  
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,  
Irène FOLSCHEID, conseiller à la Cour de cassation,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Elisabeth WEYRICH, conseiller à la Cour d'appel,  
Simone FLAMMANG, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**A),** demeurant à (...),

**demandeur en cassation,**

**comparant par Maître Laurence LELEU,** avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu,

**et:**

**le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « B) »,** sis à (...), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOC1), anc. SOC2), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonction, immatriculée au registre de commerce et des sociétés sous le numéro (...),

**défendeur en cassation,**

**comparant par Maître Nicolas DECKER,** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

=====

## LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué rendu le 3 avril 2014 sous le numéro 36622 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 24 juin 2014 par A) au Syndicat des copropriétaires de la Résidence « B) », déposé au greffe de la Cour le 27 juin 2014 ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 12 août 2014 par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « B) » à A), déposé au greffe de la Cour le 21 août 2014 ;

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions de l'avocat général Serge WAGNER ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit non fondée la demande du demandeur en cassation tendant à l'annulation de deux assemblées générales des copropriétaires de la Résidence « B) » ; que, sur appel, la Cour d'appel a confirmé la décision entreprise ;

### **Sur les premier et deuxième moyens de cassation pris ensemble :**

tirés, **le premier**, *« de la violation de la loi suite au refus des juges du fond d'appliquer en l'espèce pour les travaux dits d'assainissement et de leurs coûts, l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée, texte de loi impératif,*

*En ce que la Cour d'appel énonce - page 12 - point 9 que : « Suivant l'article 17 c) de la loi sur la copropriété, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 d) sont décidés à la majorité des membres qui représentent au moins les trois quarts des voix (...) L'article 16 d) de la loi dispose que les décisions concernant les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipements existants sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*La Cour relève qu'au vu des développements des parties (...) les travaux suivants sont décidés. La chaufferie au mazout est remplacée par une chaudière à gaz (...) Ces travaux sont entrepris pour remplacer les composants vétustes et en fin de vie. Ils entraînent une amélioration en matière de sécurité et d'économie d'énergie.*

*Les parkings -1 et -2, comprenant 27 et 26 emplacements de voitures, soit plus de 50 emplacements, seront équipés par des installations de protection par sprinkler.*

*Les parkings et les locaux techniques seront équipés de ventilations.*

*Les installations sanitaires (...) et les équipements électriques seront renouvelés et adaptées.*

*Les ascenseurs construits en 1970 (...) seront remplacés par des ascenseurs d'un standard moderne. Des travaux dans l'intérêt d'une plus grande sécurité seront effectués (compartimentage incendie de différentes parties de l'immeuble, installation de portes coupe-feu, modification des systèmes de désenfumage). Des travaux d'étanchéité et de réfection de certaines façades et d'une partie des balcons sont prévus (...) Le faux-plafond extérieur au rez-de-chaussée sera remplacé. >> pour décider, prenant les travaux dans leur globalité que << (...) que les travaux décidés par le syndicat concernent des réparations d'éléments existants (...) ou constituent des travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipements existants (...) et confirmant la position des premiers juges que << (...) les travaux motivés par le souci d'adaptation aux standards actuels, notamment en matière de sécurité ou d'économie d'énergie, peuvent être décidés même si les standards ne sont pas définis par des normes légales contraignantes. >> pour en conclure que << les travaux décidés par le syndicat ne peuvent pas être considérés comme travaux comportant transformation, addition ou amélioration en dehors des conditions de l'article 16 d), qui seraient régis par les règles de majorité de l'article 17 de la loi. >> ,*

*Alors que, contrairement à ce qui est décidé par la Cour d'appel, les travaux concernés sont bel et bien des travaux de transformation, addition ou amélioration qui rentrent dans le cadre de l'article 17 de la loi précitée du 16 mai 1975, travaux qui se distinguent de ceux prévus par l'article 16 d) de cette même loi par le fait qu'ils dépassent ces derniers qui sont, eux, rendus nécessaires et imposés par une réglementation en vigueur pour des raisons de sécurité, d'hygiène et de salubrité.*

*Qu'il est en effet manifeste en l'espèce que les travaux concernés sont des travaux de transformation, d'addition ou encore d'amélioration non justifiés par des normes réglementaires rendues obligatoires, fait par ailleurs expressément reconnu par la Cour d'appel,*

*Qu'en effet, et bien que le Syndicat des copropriétaires de la «B») a invoqué notamment, pour justifier les travaux concernés, la loi du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ainsi que certaines règles ITM (ITM CL 501.1, CL 534.2 et CL 34.4), il s'avère cependant qu'en réalité aucun fondement légal ne trouve s'appliquer en l'espèce aux travaux concernés, point par ailleurs reconnu par les deux juridictions du fond,*

*Qu'en outre, l'immeuble «B»), construction des années cinquante, n'a aucunement perdu de son standing initial, élément qui aurait peut-être pu justifier*

*des travaux d'assainissement rentrant dans le champ d'application de l'article 16 d) de la susdite loi du 16 mai 1975.*

*Que, par contre et au regard de l'article 17 de cette même loi, le sens << transformation >> doit s'entendre de toute modernisation d'un équipement qui, sans nécessité voulue par une réglementation spécifique, est remplacé alors qu'il est cependant encore en état de fonctionner.*

*Que le sens << addition >> s'entend de l'ajout d'éléments nouveaux d'équipement non rendu nécessaire par une réglementation spécifique.*

*Que le sens << amélioration >> s'entend de l'aménagement de locaux ou équipements affectés à l'usage commun pour en permettre une meilleure utilisation et sans que cela ressorte d'une quelconque réglementation spécifique.*

*Qu'il est donc manifeste en l'espèce que les travaux concernés (installation d'une nouvelle chaudière << à condensation >> avec pour combustible le gaz ; création d'un système d'extinction automatique - installation sprinkler - pour les parkings ; installation d'une nouvelle ventilation spécifique dans les parkings et dans les locaux techniques ; nouvelles installations sanitaires - écoulement des eaux pluviales en provenance des toitures terrasse et cours intérieures remplacés / installation d'une pompe spécifique pour les écoulements des eaux des parkings / protection incendie spécifiques sur les différents niveaux des parkings / raccordements d'eau chaud et d'eau froide de chaque logement / mise en place d'un adoucisseur d'eau ; nouvelles installations électriques - installation d'un nouveau tableau compteurs - création dans un local technique électrique / nouveaux tableaux électriques secondaires aux étages / changement de l'éclairage des cages d'escaliers et des parkings / installation d'un éclairage de sécurité / une installation de détection incendie automatique dans le parking ; changement complet de tous les ascenseurs de l'immeuble ; << diverses mises en conformité >> pour prétendument adapter le bâtiment aux exigences des règlements en vigueur. De quels règlements parlent-ils ?) et leurs coûts devaient donc faire l'objet d'une acceptation par un vote à la majorité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois quarts des voix,*

*Qu'il en est notamment ainsi et sans être exhaustif de toute décision concernant la substitution d'énergie à une autre (remplacement de la chaudière au mazout par celle au gaz) ou encore celle prévoyant le changement d'ascenseur et ce, alors que le précédent était en parfait état de fonctionnement, comme le constate l'huissier de justice Gilles HOFFMANN lors de sa visite des lieux du 23 avril 2009 ; qu'il en est de même des nouvelles installations de protection par sprinkler ou encore des installations de porte coupe-feu ; des modifications des systèmes de désenfumage, nouvelles ventilations ; nouvelles installations sanitaires, nouveaux équipements électriques et d'éclairage ; travaux qui, rappelons-le, ne sont en aucun cas rendus nécessaires et imposés par une quelconque réglementation justifiant un vote à la majorité de tous les copropriétaires tel que prévu par l'article 16 d) de la loi du 16 mai 1975.*

*Qu'en statuant comme elle l'a fait, et en refusant de faire application de l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 précitée, les juges d'appel ont permis de*

*valider des décisions votées cependant illégalement tant lors de l'assemblée générale du 23 septembre 2008 que lors de l'assemblée générale du 13 octobre 2008.*

*Que leur arrêt doit pour ces raisons encourir la cassation. »*

**le deuxième,** *« de la violation de la loi suite au refus des juges du fond d'appliquer en l'espèce pour les travaux dits d'assainissement et de leurs coûts l'article 26 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée, texte de loi impératif,*

*En ce que les juges d'appel ont décidé que - page 13, §7 << les travaux décidés ne peuvent pas être considérés comme une amélioration, tels l'adjonction d'équipements nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, au sens de l'article 26 de la loi. >>,*

*Alors que, pour les raisons ci-avant exposées au point V.1 PREMIER MOYEN, les travaux en question (local sprinkler, changement de la chaudière au mazout par celle au gaz, changement non nécessaire de l'ascenseur qui n'était pas obsolète, porte coupe-feu, modifications des systèmes de désenfumage, nouvelles ventilations, nouvelles installations sanitaires, nouveaux équipements électriques et d'éclairage) rentrent cependant dans le champ d'application de l'article 26 de la loi du 16 mai 1975 précitée, travaux nécessitant pour être acceptés un vote à la majorité d'au moins les 3/4 de tous les copropriétaires.*

*Qu'en statuant comme elle l'a fait et en refusant de faire application de l'article 26 de la loi du 16 mai 1975 précitée, les juges d'appel ont permis de valider des décisions concernant des travaux d'assainissement et de leurs coûts votées illégalement tant lors de l'assemblée générale du 23 septembre 2008 que lors de l'assemblée générale du 13 octobre 2008.*

*Que leur arrêt doit pour ces raisons encourir la cassation. »*

Mais attendu que, sous le couvert de la violation des articles 17 et 26 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les moyens ne tendent qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine par les juges du fond de la qualification des travaux envisagés ;

Que les moyens ne sauraient être accueillis ;

### **Sur le troisième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation de la loi suite à la fausse application par les juges d'appel de l'article 16 d) de la loi 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2008,*

*En ce que la Cour d'appel a décidé - page 13, §5 que << La Cour retient que les travaux motivés par le souci d'adaptation aux standards actuels, notamment*

*en matière de sécurité ou d'économie d'énergie, peuvent être décidés même si les standards ne sont pas définis par des normes légales contraignantes. >> afin de considérer que les travaux et leurs coûts avaient finalement été valablement votés conformément à l'article 16 d) de la loi précitée de 1975 lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2008.*

*Alors que le critère prédominant permettant de distinguer les travaux prévus par l'article 16 d) de ceux prévus par l'article 17 de la loi de 1975 est la finalité des travaux entrepris : dans le cas de l'article 16 d), il s'agit de travaux utiles et rendus nécessaires par des normes réglementaires en vue du maintien en bon état des équipements alors que dans le cas de l'article 17, il s'agit de travaux utiles mais non nécessaires, comme en l'espèce, alors que les travaux en question ne sont rendus obligatoires par aucune norme obligatoire, le standing initial de l'immeuble en l'espèce n'étant par ailleurs en aucun cas affecté.*

*Qu'en l'espèce, ces travaux, ne concernant pas la rénovation d'équipements existants mais bien des adjonctions d'équipements nouveaux, ne se justifiaient aucunement par des dispositions légales les rendant nécessaires et ce, bien que le Syndicat des copropriétaires a tenté de le faire croire dès le départ.*

*Qu'ainsi, pour tous travaux comportant des adjonctions nouvelles ou encore la création de nouveaux équipements, comme en l'espèce, ceux-ci doivent être adoptés par un vote à la majorité de tous les copropriétaires représentant au minimum les 3/4 des voix.*

*Qu'en statuant comme elle l'a fait et en faisant une fausse application de l'article 16 d) de la loi du 16 mai 1975 précitée, les juges d'appel ont permis de valider des décisions concernant des travaux d'assainissement et de leurs coûts votées illégalement tant lors de l'assemblée générale du 23 septembre 2008 que lors de l'assemblée générale du 13 octobre 2008.*

*Que leur arrêt doit pour ces raisons encourir la cassation. »*

Mais attendu que le moyen procède d'une mauvaise lecture de l'article 16 d) de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis qui ne limite pas l'exécution de travaux de réparation, de réfection ou de remplacement aux seuls travaux rendus nécessaires par des normes réglementaires ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

#### **Sur le quatrième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation de la loi, en l'espèce de la mauvaise interprétation par les juges du fond de l'article 16, aliéna 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée concernant les mandats et leurs durées du conseil syndical ; du syndic ainsi que concernant le vote des travaux dits d'assainissement et leurs budgets.*

*En ce que la Cour d'appel a considéré que, tant en ce qui concerne le renouvellement du mandat du conseil syndical et de sa durée ; le renouvellement du mandat du syndic et de sa durée qu'en ce qui concerne le vote des travaux dits d'assainissements et de leur budget, ces décisions avaient été valablement décidées, conformément à l'article 16 c) et 16 d) de la loi du 16 mai 1975 précitée lors de l'assemblée générale du 13 octobre 2008, l'alinéa 2 du susdit article 16 étant à interpréter en ce sens qu'au cas où une majorité des voix de tous les copropriétaires ne s'est pas prononcée lors d'une première assemblée, la décision peut être prise lors d'une deuxième assemblée à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés et ce, indépendamment du fait ou non que les copropriétaires présents ou représentés à la première assemblée n'auraient pas représenté plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires, l'interprétation proposée par A) n'étant pas conforme à la disposition légale, ce texte n'exigeant pas de quorum de présence.*

*Alors que, la possibilité que les décisions précitées puissent être votées lors d'une deuxième assemblée générale par une majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, n'est logiquement ouverte que si la majorité des copropriétaires présents ou représentés n'était pas présente lors de la première assemblée du 23 septembre 2008 de sorte qu'un vote à la majorité absolue serait tout bonnement impossible lors de la première assemblée, ce qui justifierait la convocation de la seconde et un vote à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, ce qui n'était pas le cas en l'espèce, la majorité étant présente ou représentée lors de la première assemblée, les décisions concernées pouvant être valablement votées pour ou contre.*

*Que ce n'est donc que dans le cas où la première assemblée n'a pu prendre une décision, faute de réunir la majorité absolue (p.ex moins de 501 voix sur 1000), qu'il peut être procédé à la réunion d'une seconde assemblée où le vote se fera à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.*

*Que la possibilité d'une seconde délibération n'existe que, si la décision à la majorité absolue de tous les copropriétaires lors de la première assemblée n'a pas pu être prise, pour ou contre, en raison de l'absence au moment du vote de plus de la moitié des voix détenues par l'ensemble des copropriétaires lors de la première assemblée (cf. << Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire >> M. Elter et F. Schockweiler - Edition 1978, page 393, n° 521 et 522, concernant la méthode de calcul de la majorité des décisions à prendre à la majorité absolue et le principe de la seconde assemblée et de sa majorité relative qui, reprenant les termes mêmes de l'article 16 de la loi de 1975, énonce expressément que les décisions visées à l'article 16 de la loi de 1975 ne sont adoptées que si elles réunissent l'approbation de plus de la moitié de l'ensemble des voix appartenant à l'ensemble des membres (soit 501 millièmes), exigence de majorité qui impose donc un quorum de présence à l'assemblée.)*

*Que la deuxième assemblée n'est donc prévue que dans le but de remédier à une paralysie de la copropriété suite à l'absentéisme de certains copropriétaires.*

*Que, si la première assemblée était en nombre, et donc si elle réunissait plus de la moitié de l'ensemble des voix admises à prendre part au vote mais que la*

*résolution n'a pas été adoptée alors qu'elle n'a recueilli qu'une majorité relative (comme en l'espèce), une seconde assemblée n'a pas à être convoquée avec le même ordre du jour pour statuer à la majorité relative, cette faculté étant subordonnée à la condition que la première assemblée n'ait pas réuni un nombre de copropriétaires disposant de la majorité absolue des voix, position logique par ailleurs largement soutenue par la doctrine et la jurisprudence françaises actuelles qui disposent d'un texte de loi en tout point similaire à celui de l'article 16 d) de la loi luxembourgeoise de 1975 (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) en la matière (voir JCN Civil - version 2/2005 - pages 7 à 10 dont le numéro 286 page 8).*

*Que par conséquent, l'interprétation faite par la Cour d'appel ne peut raisonnablement être suivie, celle-ci ouvrant tout simplement la porte à toutes sortes d'abus alors qu'il suffirait, à la suivre, que, si une décision n'a pas pu être prise en raison du nombre de votes contre lors d'une première assemblée générale où la majorité est cependant bel et bien représentée, de convoquer une deuxième assemblée pour que, lors de celle-ci, la décision soit finalement prise, les règles de quorum et de vote étant simplifiées ...*

*Qu'en statuant tel qu'elle l'a fait et en déclarant non fondé l'appel du demandeur en cassation, la Cour d'appel - par une fausse interprétation de l'alinéa 2 de l'article 16 de la loi de 1975 précitée - a confirmé la validation de décisions de la deuxième assemblée générale du 13 octobre 2008 concernant tant le renouvellement des mandats du conseil syndical et du syndic que les travaux dits d'assainissement, dont la nature et leurs coûts - votés pourtant illégalement à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 septembre 2008, et ce, au lieu d'annuler ces décisions, les votes de la deuxième assemblée générale du 13 octobre 2008 ne pouvant pas légalement se substituer à ceux de celle du 23 septembre 2008.*

*Qu'il appartenait ensuite aux copropriétaires de nommer ultérieurement en nouvelle assemblée générale d'autres membres au sein du conseil syndical nouvellement proposés ; d'autres membres au sein du syndic nouvellement proposés ; et pour terminer, d'autres travaux ou non pour d'autres montants.*

*Que, pour ces raisons, l'arrêt entrepris doit être cassé par Votre Cour pour avoir fait en l'espèce une fausse interprétation de l'article 16, paragraphe 2 de la loi 1975 précitée. »*

*Mais attendu qu'en décidant « La Cour retient qu'au vu de l'article 16, alinéa 1, de la loi modifiée du 16 mai 1975 sur le statut de la copropriété, les membres du conseil syndical et le syndic sont désignés à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*Suivant l'article 16, alinéa 2, à défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, donc à une majorité simple.*

*L'alinéa 2 de l'article 16 est à interpréter en ce sens qu'au cas où une majorité des voix de tous les copropriétaires ne s'est pas prononcée pour la*

*désignation des membres du conseil syndical et du syndic, la décision peut être prise lors d'une deuxième assemblée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés. Seule la majorité des voix requise dans les deux assemblées est visée.*

*La deuxième assemblée aura lieu au cas où une décision n'aura pas été prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*L'article 16 ne précise pas qu'une deuxième assemblée aura lieu au cas où les copropriétaires présents ou représentés à la première assemblée n'auraient pas représenté plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires.*

*L'interprétation proposée par A) n'est pas conforme à la disposition légale » les juges du fond ont correctement appliqué la loi ;*

Que le moyen n'est pas fondé ;

#### **Sur le cinquième moyen de cassation :**

*tiré « de la violation de la loi suite à une mauvaise interprétation par les juges du fond de l'article 16 d) de la loi de 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2008 concernant les travaux dits d'assainissement et de leurs coûts et ce, après avoir fait une fausse interprétation de l'article 16, aliéna 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée,*

*En ce que la Cour d'appel a décidé que lors de l'assemblée du 13 octobre 2008, les copropriétaires avaient confirmé le projet de travaux d'assainissement et approuvé le budget de ces travaux à hauteur de 1.600.000.- Euros par le vote favorable de 36 copropriétaires représentant 576,20 millièmes conformément à l'article 16 d) de la loi de 1975 précitée, le tout en considérant que l'article 16, aliéna 2 de cette même loi est à interpréter en ce sens qu'au cas où une majorité des voix de tous les copropriétaires ne s'est pas prononcée lors d'une première assemblée, la décision peut être prise lors d'une deuxième assemblée à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés et ce, indépendamment du fait ou non que les copropriétaires présents ou représentés à la première assemblée n'auraient pas représenté plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires, l'interprétation proposée par A) n'étant pas conforme à la disposition légale, ce texte n'exigeant pas de quorum de présence.*

*Alors qu'il n'y a jamais eu de nouveau vote sur la nature des travaux et leurs coûts lors de l'assemblée générale du 13 octobre 2008 conformément à l'article 16 d) de la loi de 1975 précitée mais bel et bien confirmation par les copropriétaires que les travaux et leurs coûts avaient bel et bien valablement été votés à la majorité simple de l'article 15 de la loi du 16 mai 1975 précitée lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 septembre 2008.*

*Que, concernant l'alinéa 2 de l'article 16 de la loi du 16 mai 1975 ; et comme développé ci-dessus, la deuxième assemblée générale n'avait pas à avoir*

*lieu sur la question des travaux alors que la possibilité d'une seconde délibération n'existe que, si la décision à la majorité absolue de tous les copropriétaires lors de la première assemblée n'a pas pu être prise, pour ou contre, en raison de l'absence au moment du vote de plus de la moitié des voix détenues par l'ensemble des copropriétaires, la deuxième assemblée n'étant prévue que dans le but de remédier à une paralysie de la copropriété suite à l'absentéisme de certains copropriétaires.*

*Qu'en statuant tel qu'elle l'a fait, par une fausse interprétation de l'alinéa 2 de l'article 16 et de son point d), la Cour d'appel a validé des décisions qui ont été cependant votées illégalement lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 septembre 2008 par une majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.*

*Que leur arrêt doit pour ces raisons encourir la cassation.*

*Attendu qu'au vu des développements ci-dessus développés, et alors qu'il est manifeste que l'arrêt entrepris porte grief au demandeur en cassation, il est demandé à Votre Cour de le casser et de l'annuler dans les dispositions attaquées. »*

Mais attendu que les juges du fond ont retenu :

*« A) soutient que l'assemblée du 13 octobre 2008 n'aurait pas pris une nouvelle décision quant aux travaux d'assainissement.*

*Il est exact qu'en page 1 du procès-verbal le point 9 relatif aux travaux fait l'objet d'un compte-rendu : il y est fait mention de ce qu'A) considère que les travaux d'assainissement projetés seraient régis par l'article 17 c) de la loi sur le statut de la copropriété et devraient être décidés par au moins trois quarts des voix. Les autres copropriétaires considèrent que les travaux de remise en conformité du bâtiment seraient soumis à la majorité simple.*

*Suivant ce point du compte-rendu, les travaux d'assainissement font à nouveau l'objet des explications données le 23 septembre 2008.*

*La Cour constate qu'au vu des points 9 et 10 inscrits à la page 3 du procès-verbal, dont le libellé n'est pas remis en cause, repris ci-avant, les travaux d'assainissement et le budget afférent ont fait l'objet d'une décision lors de l'assemblée du 13 octobre 2008.*

*En effet, la confirmation des travaux et l'approbation du budget constituent des décisions. L'indication du nombre de copropriétaires qui ont voté pour ces travaux et le budget, ainsi que du nombre de millièmes qu'ils représentent, confirme qu'il y a eu décision. Il est même précisé qu'A) ayant 244 millièmes a voté contre ces travaux et le budget afférent (« Monsieur A) votant contre »).*

*Contrairement aux affirmations d'A), les travaux d'assainissement et le budget des travaux ont été décidés le 13 octobre 2008. Ils ont été décidés par 36*

*copropriétaires représentant 576,20 millièmes. Deux copropriétaires représentant 257,35 millièmes ont voté contre.*

*La Cour retient aussi que le conseil syndical a été désigné lors de l'assemblée du 13 octobre par 37 copropriétaires représentant 589,55 millièmes. A) a voté contre.*

*Le syndic a été désigné lors de cette assemblée par 36 copropriétaires représentant 576,20 millièmes. A) a voté contre. Un copropriétaire ayant 13,35 millièmes s'est abstenu.*

*Les quatre décisions de l'assemblée du 13 octobre 2008 qui sont critiquées ont donc été prises par 589,55 millièmes en ce qui concerne la désignation des membres du conseil syndical et par 576,20 millièmes en ce qui concerne la désignation du syndic, les travaux d'assainissement et le budget de ces travaux.*

*Ces quatre décisions ont été prises le 13 octobre 2008 à la majorité des voix de tous les copropriétaires » ;*

Qu'en se déterminant ainsi, ils ont fait une correcte application de la loi ;

Que le moyen n'est pas fondé ;

#### **Sur l'indemnité de procédure :**

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés en instance de cassation et non compris dans les dépens ; que la Cour de cassation fixe l'indemnité à lui allouer à la somme réclamée de 2.000.- euros ;

#### **Par ces motifs,**

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.000.- euros ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Madame Simone FLAMMANG, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.