

Audience publique du trois avril deux mille quatorze

Numéro 36622 du rôle

Composition:

Etienne SCHMIT, président de chambre;
Eliane EICHER, président de chambre,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Josiane STEMPER, greffier.

E n t r e :

X.), retraité, demeurant à L-(...), (...),

appelant aux termes d'un acte de l'huissier de justice Carlos Calvo de Luxembourg du 30 juin 2010,

comparant par Maître Laurence LELEU, avocat à Luxembourg,

e t :

**le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE
« RES1.) »**, représenté par son syndic, l'immeuble étant situé à L-(...),
(...),(...),

intimé aux fins du susdit acte Carlos Calvo,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

1. La procédure suivie

X.) a donné assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES1.)** » afin d'obtenir l'annulation de l'assemblée générale ordinaire du syndicat du 23 septembre 2008 et de l'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2008 en raison d'une violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi sur le statut de la copropriété.

Subsidiairement, **X.)** conclut à l'annulation des décisions inscrites aux points 6, 7, 9 et 10 du procès-verbal de l'assemblée du 23 septembre 2008 et des décisions inscrites aux points 6, 7, 9 et 10 du procès-verbal de l'assemblée du 13 octobre 2008. Ses demandes sont basées sur la violation des articles 17, 26 et 16 de la loi sur le statut de la copropriété ainsi que des articles 10, 11, 30, paragraphe 3, et 40 C, paragraphe 2, du règlement de la copropriété Le Monterey.

Par jugement du 20 janvier 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a enjoint le syndicat d'énumérer les travaux de mise en conformité des entrées, des sous-sols, des parkings et du tableau électrique votés lors des deux assemblées litigieuses et de préciser les normes réglementaires qui imposent les travaux.

Par jugement du 9 juin 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a déclaré non fondée la demande d'**X.)**.

Le 30 juin 2010, **X.)** a régulièrement formé appel contre le jugement du 9 juin 2010.

X.) conclut à la réformation du jugement. Comme dans son assignation, il demande l'annulation de l'assemblée générale ordinaire du syndicat du 23 septembre 2008 et de l'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2008 en raison d'une violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi sur le statut de la copropriété.

Subsidiairement, il conclut à l'annulation des décisions inscrites aux points 6, 7, 9 et 10 du procès-verbal de l'assemblée du 23 septembre 2008 et des décisions inscrites aux points 6, 7, 9 et 10 du procès-verbal de l'assemblée du 13 octobre 2008, notamment en raison de la violation des articles 17, 26 et 16 de la loi sur le statut de la copropriété.

2. Le moyen d'irrecevabilité de l'appel

Le syndicat relève que le tribunal a statué par deux jugements, les 20 janvier et 9 juin 2010 et qu'**X.)** n'a pas formé appel contre le jugement du 20 janvier 2010.

Il considère que ce premier jugement aurait rejeté la demande en nullité des assemblées générales basées sur l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 et la demande en nullité des désignations du conseil syndical et du syndic.

Le syndicat soutient que l'acte d'appel formé uniquement contre le jugement du 9 juin 2010 serait irrecevable.

X.) soutient que seul le jugement du 9 juin 2010 aurait statué sur la demande et pourrait faire l'objet d'un appel. Le dispositif du jugement du 20 janvier 2010 ne contiendrait aucune décision. Le moyen serait à rejeter.

La Cour retient qu'une juridiction tranche au dispositif de son jugement ou de son arrêt et que les conclusions retenues aux seuls motifs, qui ne sont pas reprises au dispositif, ne sont pas à considérer comme décision.

Au dispositif du jugement du 20 janvier 2010, le tribunal a uniquement enjoint le syndicat d'énumérer les travaux de mise en conformité des entrées, des sous-sols, des parkings et du tableau électrique votés lors des deux assemblées litigieuses et de préciser les normes réglementaires qui imposent les travaux.

Le dispositif du jugement ne contient aucune décision quant au bien-fondé des demandes d'**X.)**.

Certes, aux motifs du jugement, le tribunal a retenu que le moyen basé sur l'article 10 du règlement n'est pas justifié et que les votes relatifs à la désignation des membres du conseil syndical et du syndic sont valablement intervenus lors des assemblées générales des 23 septembre et 13 octobre 2008.

Ces conclusions n'étant inscrites qu'aux motifs et n'étant pas reprises au dispositif du jugement, il est inexact de soutenir que le jugement du 20 janvier 2010 aurait rejeté la demande en nullité basée sur l'article 10 et les demandes en nullité des désignations du conseil syndical et du syndic.

Aux motifs du jugement du 9 juin 2010, le tribunal a retenu ce qui suit : « *Il se déduit des développements et de ceux retenus dans le jugement du 20 janvier 2010 que la demande du requérant n'est pas fondée* ».

Au dispositif du jugement du 9 juin 2010, le tribunal a déclaré non fondée la demande d'**X.)**.

Seul le jugement du 9 juin 2010 a donc rejeté l'ensemble des demandes d'**X.)**.

Le moyen qui tend à l'irrecevabilité de l'appel formé uniquement contre ce jugement est sans fondement.

L'appel d'**X.**) du 30 juin 2010 contre le jugement du 9 juin 2010, interjeté dans le délai et la forme de la loi, est recevable.

3. Le cadre juridique

L'article 15 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose :

« Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier, tous les copropriétaires dûment convoqués, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. »

L'article 16 de cette loi est de la teneur suivante :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent;

b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci;

en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;

d) les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants: lorsque le règlement de copropriété met les dépenses relatives à ces travaux à la charge de certains copropriétaires seulement, ceux-ci seuls prennent part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article précédent. »

Suivant l'article 17 de la loi :

« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant:

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition;

b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;

c) les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d). »

L'article 26 dispose :

« L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 17, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, tels que l'adjonction d'éléments d'équipements nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

A la même majorité elle fixe la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 31 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part plus grande.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés. »

L'article 34, alinéa 2, est de la teneur suivante :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. »

Suivant l'article 40 :

« Toutes clauses contraires aux articles 2, 3 paragraphes 4, 5, 6, 7 alinéas 1er et 3, 8 à 31-1, 34 et 35 sont réputées non écrites. »

L'article 10 du 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 est libellé comme suit :

« 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. »

4. La recevabilité des demandes en annulation des assemblées générales

Le syndicat soutient que les demandes en annulation des deux assemblées générales seraient irrecevables, étant donné que ni la loi sur le statut de la copropriété ni son règlement d'exécution ne prévoient

l'annulation d'une assemblée générale et que l'article 34 de la loi ne prévoit que des actions ayant pour objet de contester les décisions d'une assemblée générale.

Ce moyen remet en cause la décision du tribunal qui en rejetant la demande d'**X.)** l'a implicitement déclaré recevable, et est à considérer comme appel incident, même si le syndicat ne le précise pas.

En effet, le tribunal a retenu que la demande en nullité des assemblées met implicitement en cause les décisions des assemblées et que la demande est donc recevable sur base de l'article 34 de la loi. Au dispositif du jugement du 9 juin 2010, le tribunal a rejeté la demande

X.) soutient qu'en concluant à l'annulation des assemblées il viserait l'annulation de toutes les décisions des assemblées. Le moyen ne serait pas fondé.

La Cour relève qu'**X.)** soutient que les procès-verbaux des deux assemblées générales ne feraient pas mention de ses contestations du vote à la majorité simple (première assemblée) et des débats sur la modification des dispositions du règlement de copropriété sur la répartition des charges (deuxième assemblée) et violeraient l'article 10 du règlement du 13 juin 1975. Il considère aussi que les décisions relatives aux travaux qu'il critique n'auraient pas été prises conformément aux règles de majorité prévues par la loi.

X.) conteste donc tant l'ensemble des décisions des deux assemblées que certaines décisions précises. Ses demandes en annulation des assemblées sont à considérer comme tendant à l'annulation de toutes les décisions des deux assemblées.

Les demandes en annulation des décisions des deux assemblées sont recevables au regard de l'article 34 de la loi sur le statut de la copropriété qui confère le droit de contester les décisions des assemblées.

L'appel en ce qu'il tend à l'irrecevabilité des demandes en annulation des deux assemblées n'est pas justifié.

5. Les décisions litigieuses des assemblées des 23 septembre et 13 octobre 2008

Suivant l'acte d'appel, la copropriété est composée de 47 copropriétaires.

X.) conclut à l'annulation des décisions des assemblées des 23 septembre et 13 octobre 2008 inscrites aux points 6, 7, 9 et 10 des procès-verbaux de ces assemblées.

Suivant compte-rendu de l'assemblée générale ordinaire du 23 septembre 2008, 26 copropriétaires représentant 647,75 millièmes sont présents ou représentés.

Les décisions suivantes sont prises :

Point 6 :

Trois personnes sont désignées comme membres du conseil syndical par 25 copropriétaires représentant 403,75 millièmes.

X.) ayant 244 millièmes a voté contre cette désignation.

Point 7 :

Le mandat du syndic est renouvelé par 25 copropriétaires représentant 403,75 millièmes.

X.) ayant 244 millièmes a voté contre cette désignation.

Il est mentionné aux points 6 et 7 que la majorité absolue requise lors du premier vote n'étant pas atteinte, ces points seront à l'ordre du jour d'une deuxième assemblée où la majorité simple des millièmes présents ou représentés suffira.

Point 9 :

Les travaux d'assainissement du bâtiment sont décidés par les copropriétaires représentant 403,75 millièmes.

X.) ayant 244 millièmes a voté contre ces travaux.

Point 10 :

Le budget extraordinaire pour ces travaux d'assainissement à hauteur de 1.600.000.- euros est décidé par 403,75 millièmes.

X.) ayant 244 millièmes a voté contre ce budget.

Suivant compte-rendu de l'assemblée générale extraordinaire du 13 octobre 2008, 38 copropriétaires représentant 833,55 millièmes sont présents ou représentés.

Les décisions suivantes sont prises :

Point 6 :

Trois personnes sont désignées comme membres du conseil syndical par 37 copropriétaires représentant 589,55 millièmes.

X.) ayant 244 millièmes a voté contre cette désignation.

Point 7 :

Le mandat du syndic est renouvelé par 36 copropriétaires représentant 576,20 millièmes.

Un copropriétaire ayant 13,35 millièmes s'est abstenu.

X.) ayant 244 millièmes a voté contre cette désignation.

Point 9 (page 3 du procès-verbal) :

Le projet d'assainissement est confirmé par 36 copropriétaires représentant 576,20 millièmes.

Un copropriétaire ayant 13,35 millièmes s'est abstenu.

X.) ayant 244 millièmes a voté contre ces travaux.

Point 10 (page 3 du procès-verbal) :

Le budget extraordinaire pour ces travaux à hauteur de 1.600.000.- euros est approuvé par 36 copropriétaires représentant 576,20 millièmes.

Un copropriétaire ayant 13,35 millièmes s'est abstenu.

X.) ayant 244 millièmes a voté contre ce budget.

6. Les décisions du 13 octobre 2008

X.) 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'**X.)** 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'**X.)** ayant 244 millièmes a voté contre ces travaux et le budget afférent (« *Monsieur X.) votant contre* »).

Contrairement aux affirmations d'**X.)**, 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. **X.)** a voté contre.

Le syndic a été désigné lors de cette assemblée par 36 copropriétaires représentant 576,20 millièmes. **X.)** 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.

7. La désignation des membres du conseil syndical et du syndic

X.) relève que lors de l'assemblée du 23 septembre 2008, 26 copropriétaires sur 47 étaient présents, représentant 647,75 millièmes, donc plus de la moitié des voix des copropriétaires.

Il considère que l'article 16 de la loi sur le statut de la copropriété prescrit la désignation du conseil syndical et du syndic à la majorité des voix et permet la tenue d'une deuxième assemblée qui peut désigner le conseil syndical et le syndic à la majorité simple. Cependant, une deuxième assemblée ne pourrait statuer à nouveau sur la composition du conseil syndical et la désignation du syndic que si la moitié des voix n'était pas réunie lors de la première assemblée.

Etant donné que la majorité des voix était réunie lors de l'assemblée du 23 septembre 2008, il n'y avait pas lieu à convocation d'une deuxième assemblée.

X.) soutient qu'il « *convenait ... de pourvoir au remplacement des mandataires sans repasser au vote à la majorité simple sur le renouvellement des anciens mandats lors d'une seconde assemblée* ». Il considère qu'il y avait lieu de « *proposer de nouveaux mandataires en remplacement et un vote sur ce remplacement* ».

Il conclut à l'annulation de la désignation des membres du conseil syndical et du syndic lors de l'assemblée du 13 octobre 2008.

Le syndicat conclut à la confirmation de la décision de rejet de la demande d'annulation.

Il considère qu'à défaut de majorité absolue lors de la première assemblée, l'article 16 permettait une deuxième assemblée. Lors de celle-ci, les membres du conseil syndical et le syndic ont été désignés par les copropriétaires représentant 589,55 millièmes (conseil syndical) et 576,20 millièmes (syndic), conformément à l'article 16.

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 X.) n'est pas conforme à la disposition légale.

Lors de l'assemblée du 23 septembre 2008, seuls les copropriétaires représentant 403,75 millièmes ont voté en faveur des membres du conseil syndical et du syndic proposés. La décision n'ayant pas été prise par plus de la moitié des voix de tous les copropriétaires, une deuxième assemblée a pu être réunie.

La demande d'annulation de la désignation des membres du conseil syndical par 37 copropriétaires représentant 589,55 millièmes et de celle du syndic par 36 copropriétaires représentant 576,20 millièmes lors de l'assemblée du 13 octobre 2008, donc à la majorité des voix de tous les copropriétaires et dès lors nécessairement à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 16 de la loi, n'est pas justifiée.

L'appel tendant à la réformation du jugement en ce qu'il concerne la désignation des membres du conseil syndical et du syndic lors de l'assemblée du 13 octobre 2008 n'est pas fondé.

Les membres du conseil syndical et le syndic ayant été régulièrement désignés lors de l'assemblée du 13 octobre 2008, et l'assemblée du 23 septembre 2008 n'ayant pas décidé la nomination des membres du conseil syndical et du syndic, à défaut de vote favorable de la majorité des voix de tous les copropriétaires, les demandes d'annulation de la désignation des membres du conseil syndical et du syndic lors de l'assemblée du 23 septembre 2008 ne sont pas fondées.

L'appel afférent est à rejeter.

8. La position des parties quant aux travaux

X.) conclut à l'annulation des décisions relatives aux travaux d'assainissement et de mise en conformité prises à la majorité simple lors de l'assemblée du 23 septembre 2008.

Il relève que lors de l'assemblée du 23 septembre 2008, les copropriétaires représentant moins de la moitié des voix de tous les copropriétaires ont décidé des travaux et arrêté un budget à hauteur de 1.600.000.- euros.

X.) résume les travaux comme suit :

1. remplacement intégral de la chaudière au mazout par une chaudière au gaz,
2. remplacement intégral des ascenseurs de la résidence,
3. autres travaux d'étanchéité,
4. mise en conformité des entrées, des sous-sols, des parkings, du tableau électrique.

Or, ces travaux seraient régis par l'article 17 de la loi sur la copropriété prescrivant la décision par la majorité des membres représentant les trois quarts de toutes les voix des copropriétaires, sinon par l'article 16 prescrivant la décision par la majorité des voix de tous les copropriétaires, et ne constitueraient pas des travaux à décider par la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

Au cas où il est retenu que les travaux sont régis par l'article 16, **X.)** conclut aussi à la réformation du jugement qui aurait décidé à tort que les travaux auraient été valablement décidés à la majorité absolue lors de l'assemblée du 13 octobre 2008

Il affirme que lors de cette assemblée seul le principe du vote à la majorité simple aurait été confirmé, mais il n'y aurait pas eu de décision quant aux travaux.

De toute manière, comme la majorité des voix des copropriétaires était réunie lors de l'assemblée du 23 septembre 2008, une deuxième assemblée n'aurait pas pu être réunie en application de l'article 16 de la loi.

La proposition du remplacement de la chaudière à mazout par une chaudière à gaz n'ayant pas été adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires prescrite à l'article 16, cette proposition aurait été rejetée et il n'y aurait pas eu lieu de procéder à une deuxième délibération. De même, la proposition de remplacement des ascenseurs aurait été rejetée par la première assemblée, à défaut de majorité des voix de tous les copropriétaires, et une deuxième assemblée n'aurait pas été possible.

Le syndicat conclut à la confirmation du jugement qui a rejeté les demandes en annulation des décisions relatives aux travaux et au budget afférent.

Il soutient que les travaux décidés seraient à considérer comme travaux d'entretien et d'assainissement à décider conformément à l'article 15 de la loi à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Subsidiairement, les travaux seraient à considérer comme travaux d'adaptation d'éléments vétustes par des équipements adaptés aux normes nouvelles d'hygiène, de confort et de sécurité.

Il considère que ces travaux ne sont pas des travaux de réparation, de réfection ou de remplacement au sens de l'article 17 de la loi, à décider par la majorité des membres représentant les trois quarts des voix.

Il relève que les travaux ont été décidés par les copropriétaires représentant 403,75 millièmes le 23 septembre 2008 et par les copropriétaires représentant 576,20 millièmes le 13 octobre 2008.

9. Le moyen tiré des articles 17 et 26

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 26 permet à l'assemblée de décider à cette même majorité toute amélioration, tels que l'adjonction d'éléments d'équipements nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'article 16 d) de la loi dispose que les décisions concernant 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 et notamment du document relatif à la mise en conformité et aux travaux d'assainissement établi en septembre 2007 par le bureau d'ingénieurs, 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. Un local sprinkler où sera installé le réservoir d'eau sera aménagé au niveau parking -2.

Les parkings et les locaux techniques seront équipés de ventilations.

Les installations sanitaires (notamment écoulement d'eau pluviale, réseaux d'eau potable, traitement d'eau potable) et les équipements électriques seront renouvelées et adaptées (entre autres les tableaux électriques, l'éclairage des cages d'escaliers et des parkings, le système de désenfumage des escaliers).

Les ascenseurs construits en 1970, soignés par les usagers, mais dont la mécanique présente de fortes usures au niveau des portes automatiques, de la machine et de la suspension 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, modifications des systèmes de désenfumage).

Des travaux d'étanchéité et de réfection de certaines façades et d'une partie des balcons sont prévus (revêtements des sols de balcons, adaptation des garde-corps aux standards modernes, étanchéisation du passage autour de l'immeuble) Le faux-plafond extérieur au rez-de-chaussée sera remplacé.

La Cour retient que les travaux décidés par le syndicat concernent des réparations d'éléments existants (tels le renouvellement des sols des balcons, la remise à neuf de l'éclairage des parkings et des cages d'escaliers, l'étanchéisation des alentours de l'immeuble) ou constituent des travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipements existants (tels le remplacement des ascenseurs de 1970 par des ascenseurs qui correspondent au standard moderne, le remplacement de la chaudière par une nouvelle chaudière qui répond aux standards actuels de sécurité et d'économie d'énergie, l'installation d'équipements de sécurité sur des éléments existants tel le système sprinkler aux parkings ou l'installation d'un réservoir d'eau pour ce système).

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.

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.

De même, les travaux décidés ne peuvent pas être considérés comme une amélioration, tels l'adjonction d'éléments 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.

Les travaux décidés par le syndicat n'étant pas de la nature de ceux régis par les articles 17 et 26 et par la règle du vote à la majorité des membres qui représentent les trois quarts des voix des copropriétaires, les demandes en annulation aux motifs que les décisions auraient été prises en violation des articles 17 et 26 de la loi ne sont pas justifiées.

10. Les décisions de la deuxième assemblée relatives aux travaux et au budget

Par analogie à ce qui a été retenu au point 7 en ce qui concerne la désignation des membres du conseil syndical et du syndic régie par l'article 16, 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 des travaux et un budget de travaux régis par la règle de majorité de cet article, la décision peut être prise lors d'une deuxième assemblée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'article 16 ne peut pas être entendu en ce sens que la proposition des travaux qui n'a pas été adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais uniquement par une majorité des copropriétaires présents ou représentés est à considérer comme définitivement rejetée.

De toute manière, ni l'article 16 ni aucune disposition légale n'interdisent à un syndicat de soumettre au vote, lors d'une deuxième assemblée, la proposition de travaux ou le budget afférent dans l'espoir d'obtenir la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Une décision prise lors d'une deuxième assemblée à la majorité des voix de tous les copropriétaires ne peut pas être considérée comme contraire à la loi au motif que lors d'une première assemblée cette majorité n'avait pas été obtenue, et que la décision adoptée uniquement par la majorité simple des copropriétaires présents et représentés vaudrait rejet définitif de la proposition.

Ainsi que la Cour l'a retenu au point 5, l'assemblée du 13 octobre 2008 a 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

Contrairement aux affirmations d'X.), ces deux décisions ont bien été prises lors de l'assemblée du 13 octobre 2008.

Les deux décisions ont été prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les demandes en annulation au motif que la deuxième assemblée aurait été contraire aux dispositions de la loi n'est pas fondée.

Il a été retenu au point 9 qu'en raison de leur nature les travaux n'étaient pas soumis à la majorité qualifiée prévue à l'article 17, à savoir la majorité des membres qui représentent les trois quarts des voix.

Or, lors de l'assemblée du 13 octobre 2008 les travaux et le budget ont été décidés à la majorité des voix de tous les copropriétaires, donc nécessairement à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ces décisions sont donc régulières tant au regard de la règle de majorité applicable lors de la première assemblée (article 16, alinéa 1) que de celle applicable lors de la deuxième assemblée (article 16, alinéa 2).

Les travaux et le budget ayant été décidés par la majorité des voix de tous les copropriétaires, les demandes en annulation au motif que ces travaux et le budget n'auraient été décidés qu'à la majorité simple des voix des copropriétaires présents et représentés ne sont pas justifiées.

Etant donné que les travaux et le budget ont été régulièrement adoptés par la majorité absolue prévue à l'article 16, alinéa 1, les demandes d'annulation de ces décisions lors de l'assemblée du 23 septembre 2008 en raison d'une prétendue violation de la règle de la majorité absolue ne sont pas justifiées.

11. Les demandes en annulation basées sur la violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975

X.) demande l'annulation de toutes les décisions des assemblées des 23 septembre et 13 octobre 2008 au motif que les prescriptions de l'article 10 du règlement d'exécution n'auraient pas été respectées.

Il soutient que les réserves qu'il aurait formulées quant à la régularité des délibérations n'auraient pas été actées aux procès-verbaux et il y aurait dès lors violation de l'article 10.

Il soutient que le procès-verbal de l'assemblée du 23 septembre 2008 ne mentionnerait pas ses contestations du vote des travaux par une majorité simple. Les délibérations elles-mêmes seraient dès lors irrégulières.

Il critique le procès-verbal de l'assemblée du 13 octobre 2008 concernant les délibérations sur les modifications du règlement de copropriété et de celles du règlement d'ordre intérieur relatifs au partage des charges de la communauté, « *cette absence de mention privant un de ses membres opposants d'exprimer des réserves sur la régularité des votes et des délibérations effectuées* ».

Le syndicat conclut à la confirmation du rejet de ces demandes d'annulation.

La Cour retient que la mention des observations quant à la régularité des délibérations est prescrite dans un but de protection des copropriétaires, mais si ce but de protection n'est pas compromis, le défaut de mention ne peut pas entraîner l'annulation de toutes les décisions de l'assemblée.

La Cour retient que le procès-verbal du 23 septembre 2008 mentionne aux points 9 et 10 qu'**X.)** a voté contre les travaux et le budget. Le procès-verbal retenant qu'**X.)** est opposant à ces deux décisions, son action judiciaire en contestation de la régularité des décisions est recevable.

Le défaut de mention du point de vue d'**X.)** sur la majorité requise ne lui fait pas grief, de sorte que le défaut de mention n'est pas à sanctionner par la nullité de toutes les décisions de l'assemblée.

Sans en tirer argument, la Cour relève que les quatre décisions qu'**X.)** critique ont été régulièrement prises lors de l'assemblée du 13 octobre 2008, de sorte que l'annulation de toutes les décisions du 23 septembre 2008 ne lui permettrait pas d'obtenir le résultat qu'il recherche.

La Cour constate que l'assemblée du 13 octobre 2008 n'a pas pris de décision quant à la modification du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur relatifs aux charges. L'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 précise que sur demande d'un copropriétaire, le procès-verbal mentionne les réserves qu'il a formulées sur la régularité des délibérations.

La demande d'**X.)** d'inscrire des observations, formellement contestée par le syndicat, n'est pas prouvée. L'obligation d'inscrire des observations n'est donc pas établie.

Au vu du procès-verbal, l'assemblée du 13 octobre 2008 n'a pas pris de décision quant à une modification du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

D'ailleurs, suivant courrier du 2 octobre 2008 du syndicat aux copropriétaires, l'ordre du jour est complété à la demande d'**X.)** notamment d'un point relatif au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur, sans autre précision.

L'assemblée n'était donc pas saisie d'une demande de modification précise de ces textes.

Comme l'assemblée n'a pas pris de décision relative à la modification des deux règlements, des observations quant à la régularité d'une telle décision ne devaient pas être inscrites au compte-rendu.

A défaut de décision, **X.)** ne peut de toute manière pas agir en contestation d'une telle décision de l'assemblée.

Les demandes en annulation de toutes les décisions des deux assemblées ne sont donc pas fondées.

12 Les dispositions du règlement de copropriété

X.) soutient que les décisions litigieuses des deux assemblées auraient été prises en violation des dispositions des articles 10, 11, 30, paragraphe 3, et 40 C, paragraphe 2, du règlement de copropriété.

En effet, les travaux de modification aux choses communes ne pourraient être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix (article 10).

Une modification concernant le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourrait être décidée qu'à une majorité des quatre cinquièmes des votants (article 11).

Les décisions relatives aux transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes et intéressant l'harmonie des façades et accès exigeraient l'unanimité des voix (article 30, paragraphe 3).

En ce qui concerne les réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration, l'exécution des travaux serait décidée par la majorité des trois cinquièmes des voix. Les modifications au système de chauffage seraient décidées par une majorité représentant au moins 750 millièmes (article 40 C, paragraphe 2).

Les décisions relatives aux travaux, prises en violation de ces dispositions du règlement de copropriété, seraient à annuler.

Le syndicat considère que ces dispositions seraient contraires à la loi sur le statut de la copropriété et qu'en application de l'article 40 de cette loi elles seraient réputées non écrites.

Il conclut à la confirmation du jugement qui a rejeté les demandes en annulation basées sur la violation de ces dispositions du règlement de copropriété.

La Cour retient que les articles 10, 11, 30, paragraphe 3, et 40 C, paragraphe 2, du règlement de copropriété exigent des majorités distinctes et plus importantes que la majorité des voix de tous les copropriétaires requise par l'article 16 d) de la loi de 1975 pour les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration d'éléments d'équipements existants. En application de l'article 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ces dispositions du règlement de copropriété sont réputées non écrites.

Les demandes d'annulation basées sur la violation de ces dispositions du règlement de copropriété ne sont donc pas justifiées et l'appel afférent est à rejeter.

13. Conclusion

Au vu des motifs développés ci-avant, l'appel d'**X.**) tendant à la réformation du jugement du 9 juin 2010 et à l'annulation des décisions de désignation des membres du conseil syndical et du syndic, et des décisions relatives aux travaux d'assainissement et au budget afférent, inscrites aux points 6, 7, 9 et 10 des procès-verbaux des assemblées générales des 23 septembre 2008 et 13 octobre 2008 et de toutes les décisions de ces deux assemblées n'est pas justifié.

14. Les indemnités de procédure

X.) perdant le procès et devant supporter les dépens des deux instances, sa demande d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'est pas justifiée.

Il est inéquitable de laisser à charge du syndicat l'intégralité des sommes qu'il a exposées qui ne sont pas comprises dans les dépens.

L'appel d'**X.)** tendant à être déchargé de la condamnation au paiement d'une indemnité de 1.000.- euros, qui est appropriée au vu de la nature de l'affaire, n'est donc pas fondé.

Au regard de la nature de l'affaire, la demande du syndicat d'une indemnité de 2.500.- euros pour l'instance d'appel formée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

déclare l'appel recevable mais non fondé,

condamne **X.)** à payer au syndicat de la copropriété de la résidence « **RES1.)** » le montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

rejette la demande d'**X.)** d'une indemnité basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne **X.)** aux dépens et ordonne la distraction des dépens au profit de Maître Nicolas DECKER.

La lecture de cet arrêt a été faite à l'audience publique indiquée ci-dessus par Etienne SCHMIT, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPEL.