

**N° 21 / 2020**  
**du 06.02.2020.**  
**Numéro CAS-2019-00034 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du**  
**jeudi, six février deux mille vingt.**

**Composition:**

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,  
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,  
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,  
Roger LINDEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Lotty PRUSSEN, conseiller à la Cour de cassation,  
Sandra KERSCH, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

**X**, demeurant à (...),

**demanderesse en cassation,**

**comparant par Maître Radu DUTA**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

**le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « Y »**, sise à (...), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée Soc1), établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés (...),

**défendeur en cassation,**

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

---

Vu l'arrêt attaqué, numéro 130/18, rendu le 25 octobre 2018 sous le numéro 43589 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 16 janvier 2019 par X au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « Y », déposé le 22 mars 2019 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 8 mars 2019 par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « Y » à X, déposé le 12 mars 2019 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du président Jean-Claude WIWINIUS et les conclusions de l'avocat général Isabelle JUNG ;

### **Sur les faits :**

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, saisi par X d'une demande dirigée contre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE Y, tendant à l'annulation d'un point du procès-verbal d'une assemblée générale relatif à des frais de chauffage, avait déclaré cette demande irrecevable. La Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris.

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

*« tiré de la violation de l'article 89 de la Constitution luxembourgeoise suivant lequel tout jugement doit être motivé et de l'article 54 du nouveau Code de Procédure civile,*

*en ce que la Cour d'Appel, aux termes de l'arrêt, a purement et simplement rejeté l'action de la demanderesse en cassation en jugeant qu'en << tant qu'elle n'est pas susceptible de connaître une quelconque suite contraignante pour la copropriété, celle qui a été délivrée, ne constitue pas une décision au sens de la loi et ne peut partant pas être attaqué en justice >>,*

*alors que les premiers juges ont omis de se prononcer sur le moyen tiré du fait que la résolution 1.) du procès-verbal de l'assemblée générale du 2 mai 2013 n'est pas inscrite à l'ordre du jour de la convocation à l'assemblée générale et contrevient l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 disposant que la convocation doit contenir << l'ordre du jour précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée >> et ainsi d'annuler la résolution en question,*

*et que la résolution n° 11 du procès-verbal de l'assemblée générale du 2 mai 2013 est entachée de nullité sur base du principe << fraus omnia corrumpit >>, ayant le caractère de disposition impérative d'ordre public devant être analysée d'emblée. ».*

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le moyen articule, d'une part, la violation de l'article 89 de la Constitution, qui constitue un vice de forme et qui donne ouverture à cassation et, d'autre part, la violation de l'article 54 du Nouveau code de procédure civile, qui donne ouverture à requête civile.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

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

*« tiré de la violation de l'article [il faut ajouter << 3 >>] 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 bâtis,*

*en ce que la Cour d'appel a considéré, aux termes de l'arrêt entrepris, qu'en << tant qu'elle n'est pas susceptible de connaître une quelconque suite contraignante pour la copropriété, celle qui a été délivrée, ne constitue pas une décision au sens de la loi et ne peut partant pas être attaquée en justice. >>*

*alors qu'avant d'entrer dans des considérations d'appréciation subjectives afférentes à l'appréciation du caractère décisionnel de la délibération attaquée, il aurait appartenu au juges du fond d'analyser d'emblée le moyen tiré de la violation de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 disposant que la convocation doit contenir << l'ordre du jour précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée >> et ainsi d'annuler la résolution en question. ».*

En retenant, avant d'arriver à la conclusion telle que reproduite au moyen,

*« Aux termes de l'article 34 al. 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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.*

*Pour qu'on soit en présence d'une véritable décision, susceptible d'être attaquée en justice, il faut que l'assemblée exprime un vote qui traduise son intention réelle d'adopter une mesure, positive ou négative, génératrice de droits ou d'obligations pour les copropriétaires. Il est nécessaire qu'il y ait adoption définitive d'une position consacrée par un vote et produisant un effet juridique.*

(...)

*Indépendamment de la question de savoir si le point litigieux figurait à l'ordre du jour et quelle est, au regard des contestations afférentes formulées par X, la valeur juridique de la mention du procès-verbal que l'assemblée se serait prononcée par un vote unanime, le mandat, tel qu'il aurait été conféré en vertu de la formule employée, ne donne aucun pouvoir au syndic d'engager la copropriété. Il n'est autorisé ni à dénoncer le contrat de fourniture de chauffage existant, ni à en conclure un nouveau. Sa mission consiste uniquement à explorer les possibilités qui*

*existent et, même si cela n'est pas précisé spécifiquement, à en référer ultérieurement aux copropriétaires.*

*Dans la mesure où une telle initiative fait partie du pouvoir d'administration de l'immeuble dans l'intérêt des copropriétaires, que le syndic tient de l'article 21 de la prédite loi de 1975, il aurait même pu se dispenser de solliciter une autorisation de l'assemblée.*

*En tant qu'elle n'est pas susceptible de connaître une quelconque suite contraignante pour la copropriété, celle qui a été délivrée, ne constitue pas une décision au sens de la loi et ne peut partant pas être attaquée en justice. »,*

les juges d'appel, après avoir correctement appliqué les dispositions pertinentes de la loi 16 mai 1975, n'étaient plus tenus d'examiner la disposition réglementaire visée au moyen et n'ont partant pas pu violer celle-ci.

Il en suit que le moyen n'est pas fondé.

#### **Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure :**

Il serait inéquitable de laisser à charge du défendeur en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens. Il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

#### **PAR CES MOTIFS,**

#### **la Cour de cassation :**

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation à payer au défendeur en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de l'avocat général Sandra KERSCH et du greffier Viviane PROBST.