

Arrêt N°132/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du quatre juillet deux mille dix-huit

Numéro 44739 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Carine FLAMMANG, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

le SYNDICAT, sis à L-(...), représenté par la SOC.1 en sa qualité de syndic, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 12 janvier 2017,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

A), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Joseph HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 24 avril 2013, le SYNDICAT (ci-après le SYNDICAT) a fait donner assignation à A) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à lui payer le montant de 21.139,91 euros avec les intérêts légaux à partir d'une mise en demeure du 30 août 2012, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

La demande portait sur le paiement d'arriérés de charges de copropriété rédues pour les années 1999 à 2011.

A) résistait à la demande en soulevant le moyen de la prescription tiré de l'article 2277 du code civil, sinon le moyen de la prescription décennale prévu à l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Après avoir écarté le moyen tiré de la prescription quinquennale et la question préjudicielle que A) concluait à voir soumettre à la Cour Constitutionnelle, le tribunal a, par jugement du 13 juillet 2016, déclaré prescrites les créances antérieures au 24 avril 2003 sur base de l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975, et, après avoir retenu que A) était forclos à critiquer les décisions adoptées par les assemblées générales des copropriétaires des années 2008 à 2012, a dit la demande fondée pour le seul montant de 4.777,01 euros correspondant aux décomptes individuels des charges pour les années 2009, 2010 et 2011. Pour les autres années, la demande a été déclarée non fondée, faute de pièces justificatives, les décomptes individuels, respectivement les procès-verbaux d'approbation des décomptes par les assemblées générales des copropriétaires n'étant pas versés en cause.

De ce jugement signifié en date du 14 décembre 2016, appel a été relevé par le SYNDICAT en date du 12 janvier 2017.

Le SYNDICAT reproche au jugement entrepris de ne pas avoir condamné l'intimé à l'intégralité des montants réclamés.

Dans la mesure où l'intimé aurait chaque année été rendu attentif aux montants qu'il redevait, ce serait à tort que le tribunal a retenu une prescription partielle des montants rédus.

Les décomptes individuels des charges relatifs aux années 2007 et 2008 auraient été communiqués à A), de même que les procès-verbaux des années antérieures à l'assemblée générale du 28 août 2008.

L'intimé A) soulève l'irrecevabilité de l'appel interjeté pour défaut de qualité à agir du syndic, la SOC.1, au motif que celle-ci ne saurait

représenter le SYNDICAT étant donné que suivant rapport de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété tenue le 8 juin 2016, le mandat de syndic a été confié pour l'année 2016 à la SOC.2 et non à la SOC.1.

Le syndic ayant seul qualité pour exercer l'action syndicale, l'appel serait irrecevable.

L'intimé conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel, faisant valoir qu'il dispose pour seul revenu d'une rente mensuelle du Fonds national de solidarité.

Le SYNDICAT estime que l'acte d'appel est valable, dès lors que même si effectivement le syndic SOC.1 a été remplacé par le syndic SOC.2, l'assemblée générale se serait tenue dans le local de l'ancien syndic et l'ancienne gérante de la SOC.1, B), ne serait autre que la gérante actuelle de la SOC.2.

La SOC.1 aurait intenté l'action au nom du SYNDICAT en première instance sans que le défaut de qualité ne soit soulevé par A) qui lui aurait en outre signifié le jugement entrepris.

L'appelant se prévaut encore d'un arrêt de la Cour de Cassation du 4 juin 1964 (P19, page 342), suivant lequel la qualité qui a été reconnue au demandeur devant les juges de première instance ne peut plus être contestée devant la Cour d'appel.

Les parties s'accordent pour qu'il soit statué sur la recevabilité de l'appel interjeté par un arrêt séparé.

Appréciation de la Cour

Aux termes de l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant et l'article 14 prévoit sub. 4 que « *le syndic représente le syndicat ... en justice* » ainsi que sub. 5 que « *le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété* ».

L'article 14.4. de la même loi dispose que « *le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci* ».

En l'espèce, il résulte du rapport de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 juin 2016 que le mandat de syndic pour l'année 2016 a été confié à la société SOC.2 et non à la SOC.1. La circonstance que l'assemblée se soit tenue dans le local de la SOC.1 et que la gérante de la SOC.2 soit l'ancienne gérante de cette société ne saurait avoir pour conséquence d'autoriser la SOC.1 à agir en justice pour le compte du SYNDICAT.

De même, le fait que la SOC.1 a agi pour le syndicat en première instance est dépourvu de pertinence, dès lors qu'en l'espèce le problème ne porte pas sur la qualité à agir de l'appelant, mais sur le pouvoir de la SOC.1 pour représenter le SYNDICAT en justice, en l'absence de tout mandat de syndic lui confié par l'assemblée générale des copropriétaires.

La qualité à agir définie comme le titre juridique conférant le droit d'agir, c'est-à-dire le droit de solliciter du juge qu'il examine le bien-fondé d'une prétention, doit en effet être distinguée des notions voisines de capacité ou de pouvoir.

Or, en l'espèce, c'est la question du pouvoir d'agir de la SOC.1 pour le compte du SYNDICAT en tant que du syndic qui est en cause.

Même si l'article 14 sub. 5 de la loi dispose qu'une autorisation d'agir en justice émanant de l'assemblée générale n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créances, le syndic doit à tout le moins être titulaire d'un mandat en cours de validité pour pouvoir agir pour le compte du SYNDICAT.

Tel n'étant pas le cas en l'espèce, c'est à bon droit que l'intimé conclut à l'irrecevabilité de l'appel, « *le défaut d'autorisation du syndic, entraînant l'absence de pouvoir de cet organe de représenter le syndicat de copropriété en justice, constituant une irrégularité de fond qui ne peut être couverte* » (C.A. 26.01.2006, n° 29641 et 29787 du rôle).

L'appel est partant irrecevable.

Il n'y a pas lieu d'allouer à A) une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, dès lors qu'il ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser l'intégralité des frais exposés à sa charge, le fait qu'il dispose de ressources financières limitées n'étant pas à lui seul de nature à justifier l'allocation d'une indemnité de procédure .

PAR CES MOTIFS

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

donne acte aux parties que les débats sont limités à la question de la recevabilité de l'appel,

dit l'appel irrecevable,

déboute A) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne le SYNDICAT aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Joseph HANSEN sur ses affirmations de droit.