

- Arrêt civil -

**Audience publique du six mars deux mille quatorze**

**Numéro 37775 du rôle**

**Composition:**

Eliane EICHER, président de chambre,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Danielle SCHWEITZER, conseiller,  
Josiane STEMPEL, greffier.

**E n t r e**

**JA.)**, sans état connu, demeurant à (...),

**appelant** aux termes d'un exploit d'un acte de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de Carlos CALVO, huissier de justice à Luxembourg, du 12 août 2011, et d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 9 août 2011;

comparant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour à Luxembourg,

**e t**

**1) le syndicat des copropriétaires de la résidence MI.)**, sise (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée SG.) s.à r.l., sise à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimé** aux fins du susdit exploit MULLER,

comparant par Maître Edith REIFF, avocat à la Cour à Diekirch,

**2) KS.)** , demeurant à (...), agissant en sa qualité d'administrateur provisoire de la résidence MI.) , sise à (...), représentant le syndicat des copropriétaires de la résidence MI.) , nommée à cette fonction suivant ordonnance des référés n° 947/04 rendue en date du 17 décembre 2004 par le juge des référés près le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,

**intimée** aux fins du susdit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Edith REIFF, avocat à la Cour à Diekirch,

### **LA COUR D'APPEL :**

JA.) a été nommé gérant administratif de la Résidence MI.) sise à (...), par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 mars 1990.

Les copropriétaires de la résidence, reprochant à JA.) une gestion négligente et irrégulière à partir de 1993 et lui réclamant, de ce chef, la restitution des rémunérations perçues entre juillet 1993 et septembre 2004 et celles touchées en mars et avril 2005, ainsi que le paiement de loyers, sinon d'indemnités d'occupation pour le garage qu'il a utilisé et de divers frais et dommages et intérêts, ont, par exploit d'huissier du 18 février 2009, assigné JA.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement aux fins de voir constater que sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle ou quasi-délictuelle est engagée sur base des articles 1991 et 1192 du code civil, sinon des articles 1142 et 1147, sinon des articles 1382 et 1383 du même code et le voir condamner JA.) à leur payer la somme de 77.500,99 EUR avec les intérêts légaux.

Par jugement du 25 mai 2011, le tribunal a

- quant à la demande principale, déclaré la demande recevable en ce que le Syndicat des copropriétaires de la résidence MI.) était valablement représenté par son administrateur provisoire, KS.) ,

- déclaré la demande relative aux loyers pour le garage non fondée,

- donné acte au Syndicat des copropriétaires de l'augmentation de sa demande au titre de charges échues au montant de 4.445,25 EUR, mais l'a déclarée non fondée de ce chef,

- déclaré la demande en remboursement de salaires prescrite pour la période antérieure à mars 2004,

- déclaré la demande recevable pour les indemnités payées entre mars et septembre 2004 et pour celles payées pour les mois de mars et d'avril 2005,

- déclaré ce volet de la demande d'ores et déjà fondée pour le montant de 937,04 EUR et condamné JA.) à payer au Syndicat des copropriétaires le montant de 937,04 EUR avec les intérêts légaux à partir du 17 janvier 2008, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

- avant tout autre progrès en cause, a nommé expert, SE.), expert-comptable, demeurant à (...), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé,

- *de prendre inspection des documents relatifs à la gestion de la résidence MI.) remis par JA.) à l'administrateur provisoire, KS.) suite à l'ordonnance de référé no 947 rendue le 17 décembre 2004 par le juge des référés près le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg,*
- *de dresser la liste des devoirs et obligations accomplis par JA.) en sa qualité de syndic de la résidence MI.) entre le mois de mars 2004 et le mois de septembre 2004,*
- *de constater les négligences, manquements, omissions et irrégularités commis par JA.) dans l'exécution de son mandat de syndic de la résidence MI.) pendant cette période,*
- *en tenant compte de l'indemnité de 171,05 euros, versée mensuellement par le Syndicat des copropriétaires de la résidence MI.) à JA.) en contrepartie de la partie administrative de son mandat de syndic, d'évaluer quel montant doit lui revenir pour la gestion administrative exécutée en sa qualité de syndic de la résidence MI.) entre le mois de mars et le mois de septembre 2004,*

- déclaré la demande en paiement des frais non recouverts dans l'affaire GC.) fondée à hauteur de 7.660.- EUR et a condamné JA.) à payer au Syndicat des copropriétaires ledit montant avec les intérêts légaux à partir du 17 janvier 2008, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde,

- déclaré la demande en remboursement des frais d'avocat exposés dans l'affaire GC.) fondée à hauteur de 1.239,47 EUR et a condamné JA.) à payer au Syndicat des copropriétaires ledit montant avec les intérêts légaux à partir du 18 février 2009, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

- déclaré la demande en paiement des frais d'administration provisoire fondée à hauteur de 9.710.- EUR et a condamné JA.) à payer au Syndicat des copropriétaires ledit montant avec les intérêts légaux à partir du 18 février 2009, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

- déclaré la demande en paiement des frais et honoraires de Maître Edith REIFF fondée à hauteur de 2.084,29 EUR et a condamné JA.) à payer au Syndicat des copropriétaires ledit montant avec les intérêts légaux à partir du 18 février 2009, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

- déclaré la demande en réparation du préjudice moral subi fondée à hauteur de 1.000.- EUR et condamné JA.) à payer au Syndicat des copropriétaires ledit montant avec les intérêts légaux à partir du 18 février 2009, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

- quant aux demandes reconventionnelles, a donné acte à JA.) de ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure et en remboursement des frais déboursés pour le compte du Syndicat des copropriétaires,

- a déclaré cette dernière fondée à hauteur du montant de 10.688,42 EUR et condamné le Syndicat des copropriétaires à payer à JA.) ledit montant avec les intérêts légaux à partir du 11 novembre 2009, date de la demande en justice, jusqu'à solde, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais.

JA.) a régulièrement relevé appel de ce jugement par exploits d'huissier de justice des 9 et 12 août 2011 pour

- voir réformer le jugement concernant les demandes principales et pour se voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre, et

- se voir donner acte de ce qu'il serait disposé à payer les frais d'administration provisoire et de bureau à hauteur de 3.021,20 EUR.

Il demande, par ailleurs, l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR pour l'instance d'appel.

Le Syndicat des copropriétaires demande la confirmation pure et simple du jugement entrepris, à l'exception des points suivants quant auxquels il interjette régulièrement appel incident :

- il demande que le jugement, en ce qu'il a déclaré prescrite sa demande en paiement de loyers, sinon d'indemnités d'occupation, pour le garage pour la période antérieure à mars 2004 et en ce qu'il a déclaré non fondée sa demande en condamnation de JA.) à lui restituer la somme de 23.091,75 EUR, augmentée des intérêts légaux, représentant les loyers / indemnités

d'occupation pour la période de juillet 1993 à septembre 2004 inclus, soit réformé,

- il demande également que le jugement soit réformé en ce qu'il a déclaré non fondée la demande relative aux charges irrécouvrables pour la période de juillet 1993 à décembre 2004 et il sollicite la condamnation de JA.) , de ce chef, au paiement du montant de 4.445,25 EUR augmenté des intérêts légaux et

- il demande encore qu'un montant de 10.000.- EUR lui soit alloué au titre de réparation du dommage moral subi, le montant de 1.000.- EUR alloué par les juges de première instance lui paraissant insuffisant.

### Motifs de la décision

Les juges de première instance ont retenu que le Syndicat des copropriétaires avait été valablement assigné en tant que représenté par son administrateur provisoire, KS.) , nommé à cette fonction par ordonnance de référé du 17 décembre 2004.

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence MI.) déclare qu'à l'heure actuelle, la société à responsabilité limitée SG.) exercerait les fonctions de syndic, mais que KS.) aurait toujours mandat en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 janvier 2011 pour représenter le SYNDICAT dans le cadre du présent litige, ce en raison de la connaissance approfondie que celle-ci aurait du dossier.

L'article 27, alinéa 3, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que « *Les syndics sont autorisés à ester en justice pour le syndicat et sont représentés dans les instances par le président* ».

Il s'ensuit que l'acte d'appel est recevable en ce qu'il a été dirigé contre le Syndicat des copropriétaires de la résidence MI.) représenté par la société à responsabilité limitée SG.) . Au vu de ce qui précède, la demande en tant qu'elle est dirigée, en ordre tout à fait subsidiaire, contre KS.) en nom personnel est sans objet.

Etant donné que tous les points qui ont été examinés par les juges de première instance se trouvent contestés, soit par l'effet de l'appel principal, soit par l'effet de l'appel incident, la Cour les examinera dans l'ordre qui avait été suivi en première instance.

1) demande en restitution des indemnités perçues par JA.) en sa qualité de syndic entre juillet 1993 et septembre 2004 et durant les mois de mars et avril 2005

Le SYNDICAT demande la restitution des rémunérations perçues par JA.) pour la gestion administrative entre juillet 1993 et septembre 2004, ainsi que les indemnités indûment touchées en mars et avril 2005, soit un total de (23.091,75 + 937,04 =) 24.028,79 EUR.

JA.) s'oppose à la restitution des indemnités qu'il a perçues en se prévalant de la prescription de l'article 2277 du code civil pour la période antérieure à mars 2004. Il s'étonne, en outre, que malgré les reproches qui lui sont adressés par les copropriétaires dans le cadre du présent litige, son mandat de syndic a été renouvelé d'année en année et ses indemnités lui ont été régulièrement versées.

JA.) a exercé les fonctions de syndic de la Résidence MI.) du 19 mars 1990, date de sa nomination par le Syndicat des copropriétaires, au 17 décembre 2004, date de l'ordonnance de référé qui a nommé KS.) aux fonctions d'administrateur provisoire en remplacement du syndic. Les montants perçus ne sont pas contestés en cause.

L'article 2277 du code civil prévoit la prescription, par cinq ans, des actions de paiement de « *tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts* ».

Les indemnités mensuelles perçues par JA.) pour ses prestations de gestion administrative présentent les caractères de périodicité et de fixité requis pour l'application de l'article 2277, l'interruption de cette prescription quinquennale ne peut s'opérer, suivant l'article 2244 du code civil, que par une citation en justice, un commandement ou une saisie. En l'espèce, l'assignation en justice aux termes de laquelle le SYNDICAT demande à JA.) la restitution des indemnités perçues est du 18 février 2009 et constitue le premier acte susceptible d'interrompre la prescription. Il s'ensuit que c'est à juste titre que les juges de première instance ont déclaré la demande du Syndicat des copropriétaires en restitution des indemnités prescrite pour la période antérieure au mois de mars 2004, mais recevable pour le surplus de ce volet de la demande.

JA.) reconnaît ne plus avoir émis de décomptes de charges à partir de 1997 et ne pas avoir réagi au courrier de mise en demeure du 29 décembre 2003 aux termes duquel le SYNDICAT le priait de convoquer une assemblée des copropriétaires. Ces deux tâches sont parmi les plus importantes qui incombent au syndic.

Au vu des éléments du dossier et de l'enjeu des montants en cause, la Cour décide ne pas recourir à la mesure d'expertise qui avait été ordonnée en première instance et qui est reprise ci-avant, mais de procéder à une évaluation ex aequo et bono des montants au remboursement desquels le SYNDICAT peut prétendre pour la période de mars à septembre 2004 inclus. Il n'est pas reproché à JA.) de ne plus avoir assuré la correspondance de la copropriété, ni le règlement des factures échues. La Cour évalue l'exécution de ces tâches à un forfait mensuel de 30.- EUR, de sorte que la somme de (7 mois x 30.- EUR =) 210.- EUR devra être déduite du montant de (7 mois x 171,05 EUR =) 1.197,35 EUR que JA.) devra retourner au SYNDICAT pour la période concernée.

Concernant les indemnités à hauteur de 937,04 EUR perçues par JA.) en mars et avril 2005 au titre de gestion administrative et technique de la Résidence MI.) , c'est encore à juste titre que les juges de première instance ont déclaré la demande fondée en ce qu'ils ont retenu que JA.) a cessé ses fonctions de syndic en décembre 2004, de sorte que les versements d'indemnités relatives à son mandat de syndic effectués plusieurs mois plus tard étaient sans cause et doivent faire l'objet d'une restitution.

2) Frais de réfection de la façade et des balcons non réglés par les copropriétaires GC.) (7.660.- EUR)

Afin de se voir décharger de la condamnation prononcée à son égard de ce chef, JA.) fait exposer que les copropriétaires de la résidence MI.) , dont les époux GC.), réunis en assemblée générale le 14 septembre 1995, ont décidé de faire procéder à la réfection des balcons de la résidence après avoir consulté les devis établis pour les travaux en question.

Le procès-verbal de l'assemblée n'a pas pu être produit aux débats. Selon JA.) , aucun procès-verbal n'a été établi après l'assemblée. Les époux GC.) , dont l'appartement était en vente à l'époque des travaux, n'ont pas payé leur part.

Le SYNDICAT demande la confirmation du jugement de première instance sur ce point.

Il ressort des éléments du dossier, notamment du jugement du 3 mai 2004 rendu par le juge de paix dans l'affaire qui opposait le SYNDICAT aux conjoints GC.) , que le recouvrement desdits frais a été rendu impossible par les manquements de JA.) dans le cadre de ses fonctions : il a fait procéder à des travaux dans l'immeuble sans avoir préalablement soumis la question au Syndicat des copropriétaires, ni, à supposer que lesdits travaux aient été urgents, ne les a soumis à l'approbation de l'assemblée au cours de l'exécution de ces travaux.

Le jugement du 25 mai 2011 est, par conséquent, à confirmer quant à ce point.

### 3) Frais et honoraires d'avocat engagés dans l'affaire GC.) (1.239,47 EUR)

JA.) fait valoir que les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la procédure judiciaire de recouvrement engagée contre les époux GC.) ne lui incomberaient pas contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance.

Le SYNDICAT requiert la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré fondée sa demande en remboursement de ces frais.

Le syndic ayant décidé d'engager une telle procédure sans s'être assuré, auparavant, l'autorisation du Syndicat des copropriétaires, le tribunal a déclaré sa première demande en justice irrecevable. La seconde a été déclarée non fondée pour les raisons exposées sub 2).

L'échec de ces actions étant imputable à JA.) pour les motifs relatés ci-dessus, c'est à juste titre que les juges de première instance ont condamné JA.) au paiement de ces frais.

### 4) Loyers/indemnités d'occupation pour le garage

Concernant les loyers, sinon indemnités d'occupation pour le garage, JA.) fait exposer qu'il a habité dans la résidence MI.) depuis 1975 ; qu'il y a assumé les fonctions de concierge lesquelles l'obligeaient à effectuer certaines tâches pour le compte de la copropriété (nettoyage, poubelles, dégagement de la neige en hiver, entretien du gazon etc) en contrepartie desquelles il pouvait disposer d'une partie de l'entrepôt commun au titre de garage. Il verse à cet égard un contrat de mise à disposition de l'entrepôt commun signé entre le Syndicat des copropriétaires et lui et son épouse.

L'appel incident du SYNDICAT tend à voir réformer le jugement intervenu en ce qu'il avait déclaré la demande en paiement de 139 mois (de juillet 1993 à janvier 2005) de loyers à 100.- EUR par mois, non fondée. Le SYNDICAT conteste la validité du contrat invoqué et soutient que, même à le supposer valable, il serait devenu sans objet le 1<sup>er</sup> avril 1990 avec la nomination de JA.) aux fonctions de syndic de la résidence.

Il est constant en cause que JA.) est locataire d'un appartement situé dans la résidence MI.) depuis le 15 novembre 1989. A partir du 1<sup>er</sup> avril 1990, il a reçu une indemnité mensuelle pour ses prestations de gérant administratif à

hauteur de 171,05 EUR et pour ses prestations en tant que gérant technique à hauteur de 297,47 EUR.

Le contrat de mise à disposition du dépôt, non daté, prévoit la mise à disposition des époux AN.) « (...) de l'entrepôt commun qui leur servira de garage » en échange d'une série de services que les époux AN.) devaient fournir au niveau de l'entretien et du nettoyage de la résidence ; les dispositions de ce contrat n'ont pas été revues lors de l'entrée en fonctions de JA.) en tant que syndic, ni d'ailleurs durant toutes les années durant lesquelles JA.) a exercé ces fonctions. Il s'y ajoute que ledit contrat concernait également Madame AN.) , à laquelle les tâches de nettoyage prévues aux points 5) et 6) du contrat incombaient probablement et dont l'exécution n'est pas autrement critiquée.

Il en découle que le contrat en question est resté en vigueur entre les parties, de sorte que c'est à juste titre que les juges de première instance ont décidé que JA.) n'était redevable d'aucun loyer, ni indemnité d'occupation pour la période de juillet 1993 à juillet 2005.

5) Décompte individuel des charges irrécouvrables de juillet 1993 à décembre 2004 (4.445,25 EUR)

Le SYNDICAT soutient qu'en raison de la mauvaise gestion de JA.) , notamment par le défaut d'avoir établi certains décomptes de charges individuels, le montant de 4.445,25 EUR au titre de charges échues aurait été perdu, puisqu'il n'aurait pas pu être récupéré auprès de certains copropriétaires.

JA.) conteste le montant qui lui est réclamé et fait valoir qu'il aurait toujours tout tenté afin de recouvrer les charges restées impayées ; que suite à l'ordonnance de référé du 17 décembre 2004, il a remis tous les documents et pièces relatifs à la résidence MI.) qui étaient en sa possession à l'administrateur provisoire, KS.) , lequel a établi les décomptes individuels sur base des documents reçus.

Le décompte que le SYNDICAT verse afin de justifier le solde réclamé est sommaire : il consiste en la liste des copropriétaires-débiteurs et l'indication des montants redus par chacun d'eux. Les noms suivis d'un astérisque sont des ex-propriétaires et la somme des charges qu'ils redoivent s'élève à 4.445,25 EUR. Aucune autre pièce ne vient étayer ce décompte ; ainsi, la période pour laquelle les charges demeurent impayées n'est pas précisée, rendant impossible toute vérification quant à une éventuelle prescription. Toujours est-il que le SYNDICAT n'indique pas les raisons pour lesquelles il n'a pas tenté lui-même de recouvrer lesdits montants.

Il y a, par conséquent, lieu de confirmer la décision de première instance sur ce point.

#### 6) Frais d'administration provisoire (9.710.- EUR)

Suite à la nomination de l'administrateur provisoire, le SYNDICAT expose avoir dû déboursier la somme de 9.710.- EUR + p.m. pour l'établissement des décomptes de charges individuels pour la période de juillet 1993 à janvier 2005, JA.) ayant failli à cette obligation en tant que syndic.

JA.) ne conteste pas ne pas avoir effectué de décomptes entre janvier 1997 et janvier 2004. Il demande, par conséquent, acte de ce qu'il reconnaît uniquement le bien-fondé de la demande du SYNDICAT à hauteur de (84 décomptes individuels x 35.- EUR =) 2.940.- EUR augmenté des frais de bureau de 81,20 EUR, soit la somme de 3.021,20 EUR.

Dans ses conclusions du 2 octobre 2012, le SYNDICAT conteste le calcul de JA.) et explique que l'administrateur provisoire a dû établir, pour la période de 1993 à 2005, 266 décomptes individuels à 35.- EUR chacun et que ses frais de bureau s'élevaient à 400.- EUR.

JA.) n'a plus pris position par rapport à ses déclarations, mais s'est borné à renvoyer aux développements faits dans son acte d'appel.

Compte tenu du nombre d'appartements, studios, caves et garages situés dans la résidence MI.) et du nombre d'années pour lesquelles des décomptes ont dû être établis par l'administrateur provisoire, le montant de 9.710.- EUR n'est pas exagéré. Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer sur ce point.

#### 7) Honoraires de Maître REIFF (2.084,29 EUR)

JA.) estime avoir été condamné à tort au paiement de la note d'honoraires de Maître REIFF du 20 octobre 2005 par les juges de première instance puisqu'une telle demande ferait double emploi avec la demande du SYNDICAT en allocation d'une indemnité de procédure.

Le SYNDICAT explique que la note d'honoraires litigieuse concerne la procédure de désignation d'un administrateur provisoire par le juge des référés ; que cette procédure s'est avérée nécessaire face à l'inertie de JA.) en tant que syndic, notamment après avoir été mis en demeure, le 29 décembre 2003, de convoquer une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires aux fins de présentation des décomptes de charges pour les

années 1997 à 2002 et de rapport quant à l'affaire GC.). Le SYNDICAT ajoute que malgré le fait qu'il avait sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure devant le juge des référés et qu'aux termes de la motivation de l'ordonnance, le bien-fondé de sa demande avait été reconnue, la condamnation avait été omise au dispositif. Il n'y aurait, par conséquent, aucun double emploi comme le soutient JA.) .

La note d'honoraires versée en cause a bien trait à la procédure de désignation d'un administrateur provisoire ; cette procédure a été nécessaire en raison du comportement de JA.). Les contestations de l'appelant ne portent pas sur le montant des honoraires. C'est, par conséquent, pour de justes motifs que les juges de première instance ont fait droit à la demande du SYNDICAT en condamnation au paiement du montant de 2.084,29 EUR, représentant les honoraires que le SYNDICAT a dû avancer dans le cadre d'une autre procédure que celle dont la Cour est actuellement saisie. Cette demande ne se confond, dès lors, pas avec la demande formulée dans le présent litige et basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure.

#### 8) Dommage moral

Le Syndicat des copropriétaires, qui réclamait, aux termes de son assignation, un montant de 10.000.- EUR, a obtenu, en première instance, la condamnation de JA.) à leur payer une indemnité de 1.000.- EUR en réparation du préjudice moral subi. Il interjette appel incident pour se voir allouer le montant initialement réclamé de 10.000.- EUR.

De son côté, JA.) demande à être déchargé de la condamnation intervenue à ce titre au motif que l'allocation d'une telle indemnisation à la « *résidence [serait] absolument incompréhensible* » et que le lien entre un éventuel agissement fautif de sa part et un dommage issu de cette faute laisserait d'être établi.

Il ressort des éléments du dossier que JA.) a commis de nombreuses négligences et omissions dans le cadre de ses fonctions de syndic, ce qui a causé de nombreux désagréments aux copropriétaires de la résidence, tous tributaires d'une bonne exécution par le syndic de ses obligations. Le montant de 1.000.- EUR alloué en première instance au SYNDICAT constitue, partant, un dédommagement adéquat ; ce volet sera également confirmé en instance d'appel.

#### - Demande reconventionnelle

Le SYNDICAT se rapporte à prudence de justice quant au bienfondé de la demande reconventionnelle formulée par JA.) s'élevant à 10.688,42 EUR.

En l'absence de contestations précises quant à la demande émanant de JA.) , il y a lieu de confirmer le jugement entrepris.

- Indemnités de procédure

Le Syndicat des copropriétaires demande, par réformation, une indemnité de procédure de 2.500.- EUR pour la première instance et une indemnité de 3.500.- EUR pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation de JA.) aux frais des deux instances avec distraction au profit de l'avocat concluant.

JA.) , qui avait sollicité une indemnité de 1.000.- EUR en première instance, demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- EUR pour l'instance d'appel et la condamnation du SYNDICAT aux frais de l'instance.

Au vu de l'issue de l'appel, l'équité ne commande pas, en l'espèce, de faire application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ; les parties sont toutes deux à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, ce pour les deux instances.

## **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,

dit les appels principal et incident recevables,

dit l'appel principal non fondé,

dit l'appel incident partiellement fondé,

réformant,

condamne JA.) à payer au SYNDICAT des copropriétaires le montant de 987,35 EUR au titre de la restitution partielle des indemnités perçues entre mars et septembre 2004, ce montant avec les intérêts légaux à partir du 18 février 2009, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à compensation entre les différentes créances,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

donne acte aux parties de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

les déclare non fondées, en déboute,

fait masse des dépens des deux instances et condamne chacune des parties à la moitié des frais de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Edith REIFF, avocat de la partie intimée qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPER.