-Arrêt civil-

Audience publique du quatre juin deux mille quinze

Numéro 40599 du rôle

Composition:

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

Entre :

AA.) , salarié, demeurant à (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} août 2013,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

le **BB.)** , sis à (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée CC.) , établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, anciennement représenté respectivement par la société à responsabilité limitée DD.) , en tant que syndic, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant, et par la société à responsabilité limitée EE.) , en tant que syndic, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant,

intimé aux fins du susdit exploit GLODEN,

comparant par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par acte d'huissier de justice du 5 septembre 2012, le BB.) - ci-après le syndicat des copropriétaires - a fait donner assignation à AA.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 39.591,49 €, outre les intérêts, du chef d'arriérés de charges de copropriété et d'avances sur charges pour les années 2006 à 2011 et au paiement de la somme de 2.065,44 €, outre les intérêts, du chef d'arriérés d'avances sur charges pour l'année 2012.

Le syndicat des copropriétaires a augmenté sa demande en cours d'instance des montants de 687,48 € du chef d'arriérés d'avances sur charges et de 3.932,90 € du chef de frais d'avocat du 15 juillet 2012 au 20 février 2013.

Par jugement du 5 juin 2013, le tribunal a condamné AA.) à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 46.277,31 € avec les intérêts au taux légal à partir du 21 juin 2010 sur la somme de 39.591,49 € et à partir de la demande en justice sur la somme de 6.685,82 €, le tout jusqu'à solde, en tenant compte des paiements intervenus par AA.) au profit du syndicat des copropriétaires en exécution d'une ordonnance de référé n° 149/2012 du 21 février 2012, il a dit non fondées les demandes des parties présentées en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné AA.) aux frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du premier août 2013, AA.) a relevé appel de ce jugement.

Il demande de le réformer, de débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande; en ordre subsidiaire, il demande de nommer un consultant avec la mission de déterminer les montants exacts qui seraient redus par lui à titre de charges de copropriété pour la période de mars 2006 jusqu'à avril 2013.

Par conclusions notifiées le 3 février 2014, le syndicat des copropriétaires a interjeté appel incident et augmenté sa demande.

Le syndicat des copropriétaires soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'appel au motif que l'indication du destinataire de l'acte d'appel est erronée ; le syndicat des copropriétaires ne pourrait pas être représenté par plusieurs syndicats et l'indication de la représentation du syndicat serait erronée, le syndic en fonctions au moment de la signification de l'acte d'appel ayant été la société à responsabilité limitée CC.) , et non pas la société à responsabilité limitée EE.) . Il s'agirait d'une nullité de fond. Si la Cour estime qu'il s'agit d'une simple nullité de forme, l'intimé donne à considérer qu'il a subi un préjudice certain dans la mesure où l'acte d'appel ne lui a pas été signifié et

qu'il n'en a eu connaissance que lorsque le mandataire adverse l'a envoyé au mandataire du syndicat des copropriétaires.

Pour le surplus, le syndicat des copropriétaires se rapporte à la sagesse de la Cour en ce qui concerne la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

AA.) conclut au rejet du moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité soulevé par l'intimé; l'acte d'appel ne mentionnerait pas que le syndicat des copropriétaires serait représenté par plusieurs syndics, l'acte d'appel serait avant tout adressé au BB.) , représenté par le syndic actuellement en fonctions, il serait dirigé contre les parties présentes en première instance, il n'y aurait pas de nullité par le fait qu'entre le jugement entrepris et la signification de l'acte d'appel, la copropriété a changé à plusieurs reprises de syndic; subsidiairement, l'intimé demeurerait en défaut d'établir l'existence d'un grief.

L'article 12 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que : « Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires (...). »

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. »

L'acte d'appel est dirigé contre le BB.) , sis à (...), anciennement représenté par la société à responsabilité limitée DD.) , en tant que syndic, établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 104 345, et représenté par le syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée EE.) , établie et ayant son siège social à (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 45 062.

Il résulte du procès-verbal d'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 26 juin 2013 que tous les copropriétaires présents et représentés ont accepté la démission écrite du 10 juin 2013 du syndic EE.) et qu'à l'exception d'un copropriétaire, l'assemblée a voté pour la société CC.) comme nouveau syndic. Parmi les noms des copropriétaires qui ont voté pour CC.) figure celui de AA.) .

Au moment de la signification de l'acte d'appel, le syndicat des copropriétaires était donc représenté par le syndic CC.) , fait connu par l'appelant.

L'acte d'appel a été signifié au BB.) , représenté par le syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée EE.) , au siège de son syndic

où personne n'a pu être trouvé, copie y a été laissée et copie a été envoyée par voie postale.

L'acte d'appel figurant dans la farde de procédure de la partie intimée est une copie de l'acte d'appel ayant été signifié à la société EE.) ,41389 qui a été transmise par télécopie le 18 septembre 2013 par le mandataire de l'appelant.

L'acte d'appel n'a pas été signifié au syndic ayant représenté le syndicat des copropriétaires au moment de la signification de l'acte d'appel. Une signification de l'acte d'appel au syndicat des copropriétaires, représenté en justice par son syndic, n'est dès lors pas intervenue.

A défaut de signification de l'acte d'appel à la partie intimée, l'instance n'est pas régulièrement introduite. Il s'ensuit que l'appel est entaché d'une nullité de fond.

Ne se greffant pas sur un appel principal régulier, l'appel incident portant sur la demande de l'intimé en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et l'augmentation de la demande du syndicat des copropriétaires sont à déclarer irrecevables.

AA.) et le syndicat des copropriétaires concluent en instance d'appel à l'octroi d'une indemnité de procédure de respectivement 1.500 € et 6.500 €.

La demande de AA.) est à rejeter, une partie qui succombe dans ses moyens ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande de l'intimé est à accueillir à concurrence de 500 € puisqu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes par lui exposées, non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

déclare l'appel principal nul,

déclare l'appel incident et l'augmentation de la demande du BB.) irrecevables,

dit la demande présentée par AA.) en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée,

en déboute,

dit la demande présentée par le BB.) en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile partiellement fondée,

condamne AA.) à payer au BB.) une indemnité de procédure de 500 € pour l'instance d'appel,

condamne AA.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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.