

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement Civil (IIIe chambre)
2025TALCH03/00140

Audience publique du mardi, quinze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-02835

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,
Marc PUNDEL, premier juge,
Laura MAY, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

E N T R E :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) ». sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl (précédemment dénommée SOCIETE3.) Sàrl), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son agent actuellement en fonctions,

appellante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 29 mars 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl, établie à L-2155 Luxembourg, 78 Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, en l'étude duquel domicile est élu,

E T :

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),

3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.)

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tom NILLES,

sub 1) comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

sub 2) et 3) comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-02835 du rôle fut appelée à l'audience publique du mardi, 23 avril 2024, lors de laquelle elle fut distribuée à la 14^{ème} Chambre. Après plusieurs refixations et pour des raisons d'organisation interne, l'affaire fut finalement redistribuée à la 3^{ème} Chambre et fut fixée au mardi, 24 juin 2025 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Ralph PEPIN, avocat, en remplacement de l'Etude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, avocat à la Cour, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses moyens.

Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE1.), répliqua.

Maître Alexandre GRIGNON, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, comparant pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.), répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 15 juillet 2025 le

JUGEMENT QUI SUIT :

Par exploit d'huissier de justice du 3 août 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SOCIETE1.) (ci-après dénommé le SYNDICAT) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de voir condamner, principalement, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, subsidiairement, les trois parties citées solidairement et, plus subsidiairement, le SYNDICAT à lui payer la somme de 6.687,19 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 10 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon encore du jugement, jusqu'à solde.

Il a encore demandé à voir déclarer le jugement commun à toutes les parties et a réclamé une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

Par exploit d'huissier de justice du 13 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner recitation au SYNDICAT en application des dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont conclu au rejet de la demande formulée à leur encontre.

En ordre subsidiaire, au cas où la demande devrait être déclarée fondée, il y aurait lieu de surseoir à statuer en attendant une taxation des honoraires de Maître Charles MULLER par le Bâtonnier.

Ils ont en outre réclamé chacun une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Le SYNDICAT a conclu pareillement au débouté de la demande de PERSONNE1.) et a sollicité une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Par jugement du 19 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, a reçu la demande en la forme, l'a dit non fondée à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) et l'a dit partiellement fondée à l'encontre du SYNDICAT.

Il a condamné le SYNDICAT à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.500.- euros avec les intérêts au taux légal à partir du 3 août 2023 jusqu'à solde et a débouté PERSONNE1.) du surplus de sa demande.

Il a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Il a finalement dit non fondée la demande en déclaration de jugement commun formulée à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) et a condamné le SYNDICAT aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2024, le SYNDICAT a interjeté appel contre le prédit jugement, lui signifié en date du 13 mars 2024.

Par réformation du jugement entrepris, il demande à se voir décharger de la condamnation en paiement du montant de 3.500.- euros à PERSONNE1.).

Il réclame une indemnité de procédure de 750.- euros pour la première instance et encore une fois de 750.- euros pour l'instance d'appel.

Il demande à voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande à voir déclarer l'appel irrecevable pour défaut d'indication des modes de comparution, sinon pour défaut de mandat dans le chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent également à voir déclarer l'appel irrecevable pour défaut d'indication des modes de comparution, sinon pour défaut de mandat dans le chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.).

Par avis du 4 avril 2025, le tribunal a informé les parties que les débats seront limités, dans un premier temps, à la seule question de la recevabilité de l'appel.

Position des parties

1. PERSONNE1.)

L'acte d'appel du 29 mars 2024 serait tout d'abord à déclarer irrecevable pour défaut d'indication des modes de comparution tel que prévu à l'article 553 du nouveau code de procédure civile. Le mode de comparution en justice constituerait une formalité capitale et son irrégularité entraînerait l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte ou non d'un texte.

Sinon, l'acte d'appel serait encore à déclarer irrecevable pour défaut de mandat dans le chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE6.).

A l'occasion de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 mars 2024, la société SOCIETE2.) aurait été nommée syndic et le syndic sortant, la société SOCIETE7.), agissant sous l'enseigne commerciale SOCIETE8.), aurait confirmé ne jamais avoir donné mandat à qui que ce soit pour interjeter appel contre le jugement *a quo*.

L'acte d'appel aurait été signifié à PERSONNE1.) le 29 mars 2024. Le même jour, ce dernier se serait adressé par courriel à la société SOCIETE2.) en sa qualité de syndic au moment de la signification de l'acte d'appel, s'étonnant du fait qu'un appel ait été interjeté au nom du syndic, sans même l'en informer. Par courriel du 2 avril 2024, la société SOCIETE2.), l'aurait informé n'avoir « (...) *entrepris aucune action concernant votre copropriété dans l'attente d'un rendez-vous pour la remise des documents de votre résidence* ».

PERSONNE1.) aurait dès lors rapporté la preuve de l'absence de mandat au profit de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) pour interjeter appel à l'encontre du jugement *a quo*.

2. PERSONNE2.) et PERSONNE3.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) disent se rallier entièrement aux développements et moyens d'irrecevabilité de PERSONNE1.).

3. Le SYNDICAT

Le SYNDICAT estime que l'omission de mentionner au sein de l'acte d'appel l'article 553 du nouveau code de procédure civile ne serait actuellement plus constitutive d'une nullité de fond. Un revirement de jurisprudence en ce sens serait intervenu.

Il pourrait s'agir tout au plus d'une nullité de forme. Or, en application de l'article 264 du nouveau code de procédure civile et faute par les appelants d'établir un quelconque préjudice dans leur chef résultant de l'absence d'indication du prédit article 553, le moyen de nullité serait à rejeter.

Ensuite, la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) aurait bien reçu mandat pour interjeter appel à l'égard du jugement entrepris. Un avocat serait cru sur parole et n'aurait pas besoin de justifier de son mandat.

Il aurait appartenu aux appelants d'intenter une procédure de désaveu si jamais ils contestent la réalité du mandat de la société à responsabilité limitée SOCIETE9.). Telle procédure n'aurait cependant pas été initiée en l'espèce.

S'y rajouterai que le SYNDICAT aurait été partie défenderesse en première instance, de sorte qu'il n'aurait pas besoin de vote au sein d'une assemblée pour pouvoir utilement se défendre en justice.

Motifs de la décision

1. Quant au défaut d'indication des modes de comparution

Aux termes de l'article 114 du nouveau code de procédure civile « *Les appels des jugements des Juges de paix rendus en toutes matières seront portés devant le tribunal d'arrondissement. Ces appels seront introduits, instruits et jugés conformément aux articles 547 et suivants [soit la procédure commerciale].* »

L'article 553 du nouveau code de procédure civile, applicable aux procédures devant les tribunaux d'arrondissement siégeant en matière commerciale, prévoit que « *(1) les parties sont tenues de comparaître en personne ou par le ministère d'un avocat. (2) Elles peuvent se faire assister ou représenter par leur avocat, leur conjoint, leurs parents ou alliés en ligne directe, leurs parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus, les personnes exclusivement attachées à leur service personnel ou à leur entreprise. Le représentant s'il n'est avocat doit justifier d'un pouvoir spécial* ».

Contrairement aux citations devant le tribunal de paix, pour lesquelles l'article 101 du nouveau code de procédure civile prévoit expressément que la citation doit mentionner les conditions dans lesquelles le défendeur peut se faire assister ou représenter, il n'existe aucune disposition légale prévoyant que l'acte introductif d'instance en matière

commerciale doit donner au défendeur l'information sur la façon dont il peut ou doit se faire représenter.

Il n'est ainsi pas requis de reproduire l'article 553 du nouveau code de procédure civile dans l'acte introductif d'instance. L'article 114 précité du nouveau code de procédure civile rendant la procédure ordinaire prévue en matière commerciale applicable aux actes d'appel, il n'existe aucune disposition légale exigeant l'indication de la façon dont l'intimé peut ou doit se faire représenter dans l'acte d'appel.

Les jurisprudences invoquées par PERSONNE1.) à l'appui de son moyen d'irrecevabilité ont trait au mode de comparution de l'intimée. Par mode de comparution, on entend la manière dont la partie assignée doit comparaître, à savoir par constitution d'avocat dans le délai prévu à cet effet par la loi ou à date fixe. **Dans les procédures commerciales (tel qu'en l'espèce), les parties ne sont pas tenues de comparaître par ministère d'avocat.** L'acte introductif d'instance ne doit dès lors pas indiquer un délai endéans lequel il est tenu de faire notifier une constitution d'avocat mais il doit indiquer une salle d'audience du tribunal ainsi que la date et l'heure d'une audience pour laquelle l'assignation à comparaître est donnée et à laquelle la partie assignée doit se présenter ou se faire représenter (PERSONNE5.), Le droit judiciaire privé au grand-duché de Luxembourg, 2^{ième} éd., 2019, n° 436).

Il est exact, comme le soutient PERSONNE1.), que les dispositions relatives au mode de comparution, par voie de constitution d'avocat dans le délai prévu à cet effet par la loi ou à date fixe, relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, étrangère aux dispositions de l'article 264 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, et a pour effet l'irrecevabilité de l'appel (Cass. 28 avril 2005, P. 33, p. 2).

Cependant, le SYNDICAT a, en l'occurrence, donné assignation à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître à l'audience du mardi 23 avril 2024 devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg à 15.00 heures, salle TL 0.11. Le SYNDICAT a donc indiqué le mode de comparution dans son acte d'appel, à savoir la comparution à date fixe prévue pour les procédures commerciales et par voie de conséquence également pour les procédures d'appel des décisions du tribunal de paix siégeant en matière civile.

Le fait que le SYNDICAT ne reproduit pas, dans son acte d'appel, les dispositions de l'article 553 du nouveau code de procédure civile ayant trait à la comparution des parties en personne ou par le ministère d'un avocat, ne porte cependant pas à conséquence. Le tribunal rappelle que l'indication de ces mentions dans l'acte d'appel n'est prévue par aucun texte légal, de sorte que l'absence d'indication de ces mentions n'affecte pas la validité de l'acte d'appel.

Au vu de tout ce qui précède, tel moyen d'irrecevabilité est partant à rejeter.

2. Quant au défaut de mandat

Il est admis que la représentation procède d'un mandat du client de le représenter dans l'accomplissement de missions et d'actes très divers destinés à la satisfaction de ses intérêts. Elle se distingue de l'assistance dans laquelle l'avocat n'est, juridiquement parlant, qu'un porte-parole qui n'engage pas le client. Dans la représentation, au contraire, l'avocat se substitue au client, agit en son nom et l'engage : c'est l'effet du mandat. L'avocat peut recevoir deux types de mandat. Le classique mandat *ad litem* donné en vue d'assurer la représentation du client en justice et qui engage ce dernier pour tous les actes de procédure. Pour les autres activités non judiciaires de l'avocat, il peut s'agir d'un contrat d'entreprise ou d'un mandat de droit commun (Rép. civ. Dalloz, verbo Avocat (Responsabilité), n°55).

Dans le cadre d'un mandat *ad litem*, l'avocat n'a pas à justifier de son mandat. Cette dispense est traditionnelle et elle constitue un privilège de la profession. L'avocat est cru sur parole lorsqu'il déclare à l'instance de se présenter au nom de telle partie.

Cette présomption de mandat peut être renversée par le biais de la procédure en désaveu conformément aux articles 496 et suivants du nouveau code de procédure civile, ce qui a pour objet de renverser la présomption issue du mandat *ad litem* et de remettre en cause la régularité des actes de procédure accomplis sous le couvert de ce mandat.

Une telle procédure n'a pas été introduite en l'espèce.

La présomption peut encore être renversée par la preuve de l'absence de mandat. L'absence de mandat ne peut toutefois être déduite de suppositions, sous peine de faire perdre à l'avocat le bénéfice du privilège dont il est question. L'appréciation des éléments produits appartient à la juridiction saisie du litige (Cour, 22 novembre 1999, LJUS 99858197).

En l'espèce, le prétendu mandat a été donné à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS en vue d'une représentation en justice. Il s'agit dès lors d'un mandat *ad litem* pour l'existence duquel l'avocat est cru sur parole.

S'il faut vraiment des circonstances assez exceptionnelles pour que le mandat *ad litem* d'un auxiliaire de justice soit contesté dans son principe même (cf. PERSONNE6.), RTD civ. 1994, p.160), **il est toutefois admis que la présomption de l'existence du mandat peut être combattue par la preuve contraire.** (Cour, 5 juillet 2017, n° 44466 du rôle)

Il incombe donc à PERSONNE1.) d'établir le défaut de mandat de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS.

L'appel a été interjeté par acte d'huissier de justice du **29 mars 2024.**

Pour rappel, **le syndic représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes civils et en justice** (article 14 de la loi de 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Or, par courriel du **29 mars 2024**, PERSONNE1.) s'est adressé à la société SOCIETE2.), en sa qualité de syndic, s'étonnant du fait qu'un appel ait été interjeté au nom du syndic. Le **2 avril 2024**, la société SOCIETE2.) l'informe n'avoir « (...) *entrepris aucune action concernant votre copropriété dans l'attente d'un rendez-vous pour la remise des documents de votre résidence* » (pièce 2 de la farde I de PERSONNE1.)).

Il résulte encore des pièces versées en cause que le syndic sortant, la société SOCIETE7.), agissant sous l'enseigne commerciale SOCIETE8.), confirme également ne jamais avoir donné mandat à la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) pour interjeter appel contre le jugement actuellement entrepris (pièce 1, point 4 « *Divers* » de la farde I de PERSONNE1.)).

PERSONNE1.) a dès lors rapporté à suffisance de droit la preuve que la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) **a introduit une procédure d'appel** pour compte du SYNDICAT sans en avoir reçu mandat par le syndic, représentant le SYNDICAT. A cet égard, il est encore sans aucune incidence que le SYNDICAT a été partie défenderesse en première instance.

Au vu des éléments et principes exposés ci-avant, le tribunal de céans décide que l'acte d'appel du 29 mars 2024 est à déclarer nul et que l'appel est partant à déclarer irrecevable, faute pour la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) d'avoir dûment reçu mandat pour introduire une procédure d'appel à l'encontre du jugement du 19 février 2024.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner le SYNDICAT aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

déclare l'acte d'appel du 29 mars 2024 nul,

partant dit l'appel irrecevable,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SOCIETE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, aux frais et dépens de l'instance d'appel.