Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3619/25
L-CIV-185/25

Audience publique du 12 novembre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

partie demanderesse

comparant par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Sébastien COUVREUR, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

partie défenderesse

comparant par Maître Hayri ARSLAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIOGLU, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

F a i t s

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES du 14 mars 2025, la société SOCIETE1.) SA fit donner citation à la société SOCIETE2.) SA à comparaître le jeudi, 24 avril 2025 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Yusuf MEYNIOGLU se présenta pour la société SOCIETE2.) SA et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 11 juin 2025, puis refixée au 15 octobre 2025.

Lors de la prédite audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, en remplacement de Maître Sébastien COUVREUR, et Maître Hayri ARSLAN, en remplacement de Maître Yusuf MEYNIOGLU, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

1. Citation

Par citation du 14 mars 2025, la société SOCIETE1.) SA a donné citation à la société SOCIETE2.) SA afin d'obtenir le paiement de la somme de 4.543,17.- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la date d'émission de la facture finale, à savoir le 10 juin 2024, sinon à partir de la citation en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) SA sollicite en outre le versement d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR, ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Elle demande également qu'il soit dit que le taux d'intérêt légal sera automatiquement majoré de trois points à compter du troisième mois suivant la signification du jugement à intervenir.

Elle demande enfin que la société SOCIETE2.) SA soit condamnée aux frais et dépens de l'instance, et qu'il en soit ordonné la distraction au profit de Maître Sébastien COUVREUR, affirmant en avoir fait l'avance.

À l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que la société SOCIETE2.) SA aurait pris contact avec elle courant du mois de décembre 2023,

et lui aurait demandé un certain nombre de diligences, notamment la rédaction d'un premier avis juridique concernant la résiliation de son contrat de mandat avec la résidence Centre Blériot.

Plus précisément, elle soutient avoir accompli plusieurs diligences à cet égard, notamment :

- la rédaction de plusieurs courriers adressés au client et au nouveau syndic,
- des entretiens téléphoniques avec les différentes parties et avec le client,
- la rédaction d'un avis juridique concernant la résiliation du contrat de mandat par le syndicat des copropriétaires de la résidence Centre Blériot ;
- conseils,
- etc.

Le montant total des honoraires pour l'ensemble de ces prestations s'élèverait à 4.543,17.-EUR.

En date du 10 juin 2024, elle aurait adressé à la partie défenderesse son mémoire pour frais et honoraires n° NUMERO3.) pour ledit montant.

Un premier rappel aurait été envoyé en date du 11 juillet 2024, et un deuxième rappel en date du 12 août 2024.

Or, cette facture n'aurait jamais été payée, de sorte qu'il resterait un solde dû de 4.543,17.-EUR.

Étant donné que la partie citée refuserait sans rime ni raison de payer le restant de sa dette, il y aurait lieu de recourir à la contrainte judiciaire.

2. <u>Débats à l'audience des plaidoiries</u>

À l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE2.) SA conclut au débouté de la demande formulée par la partie demanderesse. Elle sollicite en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

<u>À titre principal</u>, elle soutient n'avoir jamais donné mandat à la partie demanderesse. En effet, bien que PERSONNE1.), employée de la société SOCIETE2.) SA, ait pris contact avec l'étude d'avocats, celle-ci n'aurait pas disposé du pouvoir d'engager valablement la société, en vertu de l'article 53, alinéa 4 de la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales.

En effet, il ressortirait de l'extrait RCS versé aux débats que la société SOCIETE2.) SA ne peut être valablement engagée que par la signature collective des deux administrateurs ou par la signature individuelle de l'administrateur délégué.

Or, PERSONNE1.) n'aurait pas été l'administrateur délégué et donc n'aurait pas été habilitée à engager seule la société.

La partie défenderesse conclut dès lors qu'elle n'a jamais donné mandat à la société SOCIETE1.) SA dans cette affaire et qu'elle ne saurait donc être tenue au paiement du montant réclamé.

En réplique, la société SOCIETE1.) SA se réfère à la pièce n°4, consistant en un courriel émanant de PERSONNE1.), par lequel celle-ci lui confie expressément le dossier. Elle soutient qu'il ne s'agissait pas du premier dossier ainsi confié par PERSONNE1.), qui aurait toujours été son interlocutrice habituelle.

Sur cette base, la demanderesse invoque la théorie du mandat apparent, selon laquelle une partie cocontractante peut légitimement croire, au vu des circonstances, que la personne avec laquelle elle traite dispose des pouvoirs nécessaires pour engager valablement la société.

La partie défenderesse conteste l'application de la théorie du mandat apparent, estimant que la société SOCIETE1.) SA, en sa qualité d'étude d'avocats et de professionnel du droit, ne pouvait ignorer les règles relatives à la représentation d'une société, une telle erreur de sa part étant inexcusable. Il aurait appartenu à la partie demanderesse de vérifier les pouvoirs de PERSONNE1.) avant de conclure le contrat, et en s'abstenant de le faire, elle ne saurait se prévaloir d'un mandat apparent.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) SA conclut à l'irrecevabilité de la demande dirigée à son encontre. Elle invoque à cet égard l'arrêt n°19-10.385 rendu par la Cour de cassation française le 22 octobre 2020, selon lequel un syndic ne peut être condamné personnellement pour un contrat signé au nom du syndicat des copropriétaires. Seul le syndicat peut être engagé et poursuivi en justice dans ce cadre. La défenderesse soutient ainsi que la partie demanderesse aurait dû agir contre le syndicat directement et non contre le syndic.

En réponse à ce moyen, la société SOCIETE1.) SA fait valoir que la prestation litigieuse concernait une problématique propre au syndic, notamment relative à la question de son mandat, et non une question relevant du syndicat des copropriétaires. Elle soutient en conséquence que l'arrêt n°19-10.385 de la Cour de cassation ne serait pas applicable à la présente affaire.

3. Appréciation

Le tribunal relève que la défenderesse soulève à la fois un moyen d'irrecevabilité et un moyen de fond relatif à la validité du mandat. Pour des raisons de logique juridique, il convient d'examiner en premier lieu le moyen d'irrecevabilité avant d'aborder la question du mandat et du bien-fondé de la demande.

Sur la recevabilité de la demande

Le tribunal constate, à la lecture de la facture du 10 juin 2024 et des pièces versées aux débats, que les prestations facturées concernent des conseils juridiques relatifs au contrat de syndic.

Il apparaît donc que ces prestations sont liées à une question personnelle du syndic, et non à un acte accompli au nom ou pour le compte du syndicat des copropriétaires de la résidence Centre Blériot.

La partie défenderesse n'a d'ailleurs pas développé davantage ce moyen après les explications fournies par la partie demanderesse.

En conséquence, le moyen d'irrecevabilité invoqué ne peut être retenu.

Sur le fond

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Aux termes de l'article 1315 du Code civil :« *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) SA poursuit le recouvrement d'une facture d'honoraires datée du 10 juin 2024 pour un montant de 4.543,17.-EUR.

La réalité des prestations facturées n'est pas contestée, pas plus que le montant réclamé.

Le litige porte en réalité exclusivement sur la validité du mandat conféré à l'étude d'avocats SOCIETE1.) SA.

Il ressort des pièces versées au dossier, et notamment du courriel daté du 14 décembre 2023 (pièce n°4), que PERSONNE1.) a pris contact avec l'étude d'avocats demanderesse afin de lui confier un dossier, précisant qu'elle souhaitait s'entretenir par téléphone. Elle indiquait également qu'elle transmettrait, après cet entretien, un courriel contenant les documents nécessaires à la mission.

Toutefois, il ressort de l'extrait du Registre de commerce et des sociétés produit par la défenderesse (pièce n°1 de sa farde de pièces) que la société SOCIETE2.) SA ne peut être engagée que par la signature collective des deux administrateurs ou par la signature individuelle de l'administrateur délégué.

PERSONNE1.), n'étant pas administrateur délégué, ne disposait d'aucun pouvoir individuel pour engager la société SOCIETE2.) SA.

Il convient dès lors d'examiner si la théorie du mandat apparent peut trouver à s'appliquer en l'espèce.

En vertu de la théorie du mandat apparent, une personne peut être engagée sur le fondement du mandat à condition que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire était légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier lesdits pouvoirs.

La théorie du mandat apparent a pour effet de rendre opposable au mandant le contrat signé entre le prétendu mandataire et le tiers (Encycl. Dalloz V° Mandat n°374).

Pour qu'un tiers puisse se prévaloir de la théorie du mandat apparent, il faut donc la réunion de deux conditions: il faut une apparence de mandat, c'est-à-dire une personne se comporte en fait comme un mandataire, alors qu'elle n'en a pas les pouvoirs ou les outrepasse. Il faut encore la bonne foi du tiers, il faut que ce dernier ait commis une erreur commune, vraisemblable et excusable, donc une croyance légitime à l'étendue des pouvoirs du mandataire, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes des pouvoirs dudit mandataire (Cass. Fr. 1. Civ. 30 novembre 1965, JCP 1966, 14631 ; Tr. arr. Luxembourg, 2ème chambre, n° 902/11).

La charge de la preuve que ces conditions sont remplies incombe à celui qui se prévaut de l'apparence, c'est-à-dire en l'espèce la société civile immobilière SOC.1.) qui est le tiers qui a contracté avec le pseudo-mandataire. Cette preuve peut être rapportée par tous moyens et notamment par présomptions (JCL Civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 61).

La bonne foi du tiers, de même que sa croyance légitime, doivent s'apprécier au moment de la conclusion du contrat litigieux et non à une date postérieure. En effet, si à ce moment-là, il avait eu des raisons légitimes pour ne pas mettre en doute la réalité des pouvoirs du mandataire apparent, il n'avait aucune raison de s'abstenir de contracter, via le mandataire apparent, avec le mandant.

La théorie du mandat apparent ne saurait faire échec aux règles de l'opposabilité aux tiers des dispositions des statuts d'une société relatives aux pouvoirs des organes de la société, telles que ces règles sont prévues par la loi du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales. L'article 53 de cette loi prévoit que les statuts d'une société anonyme peuvent donner qualité à un ou plusieurs gérants pour représenter la société, seuls ou conjointement, et que ces clauses sont opposables aux tiers si elles ont été régulièrement publiées.

Dans la mesure où il n'est pas contesté que la résolution dont se prévalent les défenderesses a été dument publiée, elle est opposable à la demanderesse par application de l'article 53 de la loi précitée sur les sociétés.

La partie demanderesse ne saurait se prévaloir de la théorie du mandat apparent pour faire échec à l'application de cette disposition (Cour d'appel 17 janvier 2008, numéro du rôle 31726 ; Jurisclasseur, droit civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 74 ; TA 20 novembre 2013, n°153.134).

Conformément à l'article 441-5 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales telle que modifiée « *les statuts peuvent donner qualité à un ou à plusieurs administrateurs pour représenter la société dans les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement. Cette clause est opposable aux tiers dans les conditions prévues au titre Ier, chapitre Vbis de ladite loi.* »

En l'espèce, la résolution relative à la représentation de la société SOCIETE2.) SA ayant été dûment publiée, est opposable à la partie demanderesse, laquelle ne saurait dès lors se prévaloir d'un mandat apparent pour en contester les effets.

Ainsi, la société demanderesse, professionnelle du droit, ne pouvait ignorer les règles de représentation de la société défenderesse et aurait dû vérifier, par une simple consultation du RCS, les pouvoirs de PERSONNE1.). Une telle vérification lui aurait aisément révélé que celle-ci ne pouvait engager seule la société.

De surcroît, force est de constater que la société demanderesse, qui prétend avoir légitimement cru pouvoir se fier aux pouvoirs de PERSONNE1.) au motif qu'elle traitait habituellement avec elle, n'en rapporte aucune preuve. Il ne s'agit que de simples affirmations, non étayées par des éléments concrets.

Le tribunal en conclut qu'aucun mandat valable n'a été donné et qu'aucun lien contractuel ne liait les parties.

La demande en paiement d'honoraires est, dès lors, non fondée et doit être rejetée.

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la partie demanderesse est également à déclarer non fondée.

Le même sort est à réserver à la demande de la société SOCIETE2.) SA basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors que la condition d'iniquité fait défaut.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'occurrence la société SOCIETE1.) SA.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA contre la société anonyme SOCIETE2.) SA, partant en **déboute** ;

rejette les demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES
juge de paix

Martine SCHMIT
greffière