Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00543

Audience publique du jeudi, vingt novembre deux mille vingt-cinq.

Numéros de rôle TAL-2020-03145 et TAL-2021-10238

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Muriel WANDERSCHEID, premier juge;
Claude ROSENFELD, greffier.

I. TAL-2020-03145

Entre :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, signifié en date du 11 février 2020,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, signifié en date du 11 février 2020,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par l'Etude d'Avocats Gross et Associés SARL, établie et ayant son siège social 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 B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

II. TAL-2021-10238

Entre :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, signifié en date du 7 décembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

1) le **ORGANISATION1.)**, représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, signifié en date du 7 décembre 2021,

comparant par l'étude F&F Legal SARL, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 230842, représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, signifié en date du 7 décembre 2021,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par l'Etude d'Avocats Gross et Associés SARL, établie et ayant son siège social 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 B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Faits

La société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1.) ») a émis les factures suivantes à destination du ORGANISATION1.) (ci-après le « ORGANISATION1.) ») :

- facture n° 2018/4552 du 24 mai 2018 pour le montant de 11.939,50 EUR, retenue de garantie de 10 % inclue, dont le montant de 10.919,03 EUR a été réglé,
- facture n° 2018/9043 du 13 novembre 2018 pour le montant de 54.724,68 EUR, retenue de garantie de 10 % inclue, dont un montant de 41.267,46 EUR a été réglé,
- facture n° 2018/10051 du 13 décembre 2018 pour le montant de 15.591,37 EUR, retenue de garantie de 10% inclue (ci-après ensemble les « Factures litigieuses).

Suivant courrier du 18 juin 2019, SOCIETE1.) a mis en demeure la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) »), syndic du ORGANISATION1.) DES CORPROPRIETAIRES, de régler les montants impayés.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 17 octobre 2019, le mandataire de SOCIETE1.) a mis en demeure SOCIETE2.) de régler le montant de 30.069,12 EUR.

Procédure

Par exploit d'huissier du 11 février 2020, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-03145 du rôle.

Par exploit d'huissier du 7 décembre 2021, SOCIETE1.) a donné assignation au ORGANISATION1.) et à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-10238 du rôle.

Par ordonnance du 26 janvier 2022, la jonction des rôles TAL-2020-03145 et TAL-2021-10328 a été ordonnée.

La clôture de l'instruction a été ordonnée en date du 27 novembre 2024 et l'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 octobre 2025.

Prétentions et moyens

Au dernier stade de ses conclusions, **SOCIETE1.)** sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, d'SOCIETE2.) et du ORGANISATION1.) à lui régler le montant de 30.069,12 EUR, au titre du solde des Factures litigieuses, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande au tribunal d'ordonner la majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Elle réclame en outre l'allocation d'une indemnité d'un montant de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle conclut à voir assortir le présent jugement du bénéfice de l'exécution provisoire, sans caution et sur minute.

Elle conclut enfin à la condamnation d'SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) expose qu'il ressort du procès-verbal de négociation signé en date du 19 octobre 2017, que le maître de l'ouvrage est SOCIETE2.), que le procès-verbal est basé sur le cahier de charges du 28 juillet 2016 et que les parties avaient convenu de fixer le prix des travaux en fonction du métré.

Elle souligne qu'SOCIETE2.) s'est en tout état de cause toujours comportée comme le maître de l'ouvrage, en vertu de la théorie du mandat apparent. La demanderesse n'aurait jamais eu le moindre contact avec le ORGANISATION1.). SOCIETE2.) aurait d'ailleurs elle-même réglé une partie des factures émises par SOCIETE1.), confirmant ainsi du moins tacitement qu'elle avait donné mandat à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après « SOCIETE3.) ») pour passer les commandes litigieuses. La demanderesse explique en effet que la commande de travaux supplémentaires a été confirmée suivant courrier du 12 décembre 2017 de SOCIETE3.), agissant au nom et pour le compte du maître de l'ouvrage, SOCIETE2.), et cette dernière, en copie du prédit courrier, ne s'y serait jamais opposée.

Bien que SOCIETE3.) ait été mandatée par les parties défenderesses pour la gestion du projet et la mise en conformité du parking, les limites du mandat réellement conféré à SOCIETE3.) ne seraient pas opposables à SOCIETE1.), qui, n'étant pas partie à la convention conclue entre SOCIETE3.) et les parties défenderesses, n'aurait pas été en mesure de connaître l'envergure du mandat donné à SOCIETE3.). SOCIETE1.) renvoie à cet égard également à la théorie du mandat apparent. Elle argue que la question de l'envergure du mandat de SOCIETE3.) ne serait pas pertinente, puisque la théorie du mandat apparent trouverait application tant en cas de dépassement par un mandataire de ses pouvoirs, qu'en cas d'absence de pouvoirs. Pendant toute la planification du chantier, ainsi que pendant son exécution, SOCIETE1.) aurait légitimement pu croire que SOCIETE3.) agissait au nom et pour le compte d'SOCIETE2.), qui elle-même agissait au nom et pour le compte du ORGANISATION1.), en sa qualité de syndic. SOCIETE1.) souligne qu'SOCIETE2.) ne saurait se retrancher derrière le fait que certaines factures auraient été réglées par « *la Résidence* », puisqu'il s'agirait tout au plus de paiements pour autrui, au sens de l'article 1236 alinéa 2 du Code civil.

Le courrier de confirmation de commande de SOCIETE3.) du 12 décembre 2017 aurait précisé une seule réserve, la commande devant encore faire l'objet d'un vote favorable de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 16 janvier 2018. SOCIETE1.) souligne qu'elle n'a pas d'informations quant à cette assemblée générale, dont elle ne dispose ni de l'ordre du jour fixé, ni du procès-verbal, et dont elle ne saurait même pas si elle s'est effectivement tenue le 16 janvier 2018. Toutefois, ni SOCIETE2.), ni le ORGANISATION1.) ne l'auraient informée d'un refus par l'assemblée générale des copropriétaires de la commande. D'ailleurs, SOCIETE3.), en tant que mandataire d'SOCIETE2.) et du ORGANISATION1.), aurait en date du 16 avril 2018, émis une nouvelle confirmation pour

une intervention sur le chantier litigieux, de sorte qu'il y aurait lieu d'en conclure que les travaux ainsi commandés ont été validés.

SOCIETE1.) indique qu'elle aurait établi un décompte détaillé en date du 5 décembre 2018, faisant état pour chaque prestation effectuée de son prix unitaire, du métré finalement retenu sur le chantier et de la modification du prix faite en fonction dudit métré. Le montant total des prestations pour les travaux effectivement réalisés s'est finalement élevé à 70.303,88 EUR. Cette augmentation de prix aurait été validée par le bureau d'études SOCIETE4.) SA (ci-après « SOCIETE4.) »), qui aurait retourné le décompte de SOCIETE1.) signé et tamponné.

Contrairement à la position soutenue par les parties défenderesses, SOCIETE1.) estime que les échanges de courriels qu'elle a eus avec SOCIETE3.) et SOCIETE4.) ne laissent aucun doute que les travaux supplémentaires, dont le paiement est réclamé dans le cadre du présent litige, ont bien été commandés.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande de SOCIETE1.) en la forme.

Elle indique qu'elle est une société à responsabilité limitée et serait représentée par ses gérants en fonction, et non par un conseil d'administration tel qu'erronément indiqué dans l'assignation. Elle en conclut qu'il y a lieu « *d'en tirer les conséquences juridiques qui s'imposent* ».

Au fond, elle conclut au rejet des demandes de cette dernière.

Elle sollicite, à titre reconventionnel, la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 1.500,- EUR à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente instance.

Enfin, elle réclame l'allocation d'une indemnité d'un montant de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'étude d'avocats Gross & Associés, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) conteste toute relation contractuelle avec SOCIETE1.). Elle souligne que le procès-verbal de négociation du 19 octobre 2017 renseigne comme maître de l'ouvrage le ORGANISATION1.), représenté par son syndic, SOCIETE2.). SOCIETE2.) argue qu'elle est une entité juridique distincte du ORGANISATION1.), et qu'elle n'agit qu'en représentant de ce dernier. Aucun contrat, aucune confirmation de commande, pour autant qu'une confirmation de commande aurait eu lieu, n'aurait jamais été signé par SOCIETE2.) en nom propre. SOCIETE1.) reconnaîtrait elle-même dans un courrier du 17 octobre 2019 que ses seuls interlocuteurs auraient été SOCIETE3.) et SOCIETE4.), qui auraient toujours pris les « *décisions qui s'imposaient dans la réalisation et l'exécution des travaux* ». Toutes les factures de SOCIETE1.) auraient été adressées à la copropriété, et les deux paiements d'acomptes intervenus renseigneraient comme donneur d'ordre le ORGANISATION1.). A défaut de l'existence d'une relation contractuelle avec la demanderesse, SOCIETE2.) estime que sa responsabilité contractuelle ne saurait être engagée. Elle précise que SOCIETE1.) ne peut pas non plus se prévaloir d'un mandat apparent dans son chef.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait l'existence d'une relation contractuelle entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.), cette dernière plaide que les Factures litigieuses ne sont pas dues, dans la mesure où les prestations faisant l'objet des Factures litigieuses n'auraient jamais été commandées à SOCIETE1.). Dès qu'SOCIETE2.) aurait eu connaissance des Factures litigieuses, elle les aurait contestées par courriers recommandés des 11 et 26 juin 2019.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à l'application de la théorie du mandat apparent en ce qui concerne SOCIETE3.). Elle précise que la mission confiée à SOCIETE3.) concernait la négociation et la préparation du contrat, de sorte qu'elle ne lui permettait pas d'engager le ORGANISATION1.) contractuellement avec SOCIETE1.). SOCIETE3.) n'aurait pas pu, à elle seule, donner ordre à SOCIETE1.) de valider des travaux au nom et pour le compte du ORGANISATION1.). Les courriers de SOCIETE3.) versés en cause ne seraient d'ailleurs pas contresignés par la copropriété.

Contrairement aux affirmations de la demanderesse, il ne ressortirait pas du procès-verbal de négociation signé le 19 octobre 2017, qui de surcroît serait un document préalable et ne constituerait pas une confirmation de commande, que les parties auraient convenu d'une facturation suivant métré. Au contraire, les passages relatifs à une telle facturation auraient été biffés, et ne seraient dès lors pas à prendre en considération.

Les échanges de courriels avec SOCIETE3.), qui seraient imprécis et opaques, ne permettraient pas non plus d'appuyer la position soutenue par SOCIETE1.). Il en ressortirait tout au plus que cette dernière exécuterait des travaux avant même d'obtenir une confirmation de commande. SOCIETE2.) renvoie aux dispositions de l'article 7.5 du procès-verbal de négociation selon lequel « *les modifications sont exécutées que lorsqu'elles font l'objet d'un accord entre le commettant et l'entrepreneur* », soit en l'espèce entre SOCIETE1.) et le ORGANISATION1.). Or, pour les travaux dont le paiement est actuellement réclamé, aucun tel accord n'aurait été donné ni par la copropriété, ni encore par SOCIETE2.) elle-même.

SOCIETE2.) conclut de l'ensemble de ces développements que SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter la preuve de la commande des travaux dont elle réclame le paiement.

En tout état de cause, SOCIETE2.) souligne que SOCIETE1.) ne rapporte pas non plus la preuve de la réalisation des travaux prétendument commandés, de sorte qu'elle ne saurait réclamer paiement pour lesdits travaux.

Le ORGANISATION1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande de SOCIETE1.) en la forme.

Au fond, il conclut au rejet des demandes de SOCIETE1.).

Il réclame en outre l'allocation d'une indemnité d'un montant de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il expose que les factures dont le paiement est réclamé sont basées sur des travaux supplémentaires, qui n'auraient jamais été commandés auprès de SOCIETE1.).

Le procès-verbal de négociation auquel se référerait la demanderesse ne serait qu'un document préalable, et ne constituerait pas une confirmation de commande. D'ailleurs, selon les dires de SOCIETE1.) elle-même, le procès-verbal de négociation aurait été signé avec le maître de l'ouvrage, SOCIETE2.), et non pas avec le ORGANISATION1.). Dans son courrier du 12 décembre 2017, SOCIETE3.) indiquerait agir pour le compte d'SOCIETE2.), et non pour le compte du ORGANISATION1.). Il en serait de même en ce qui concerne le courrier du 16 avril 2018 de SOCIETE3.). Le ORGANISATION1.) en déduit qu'il n'existe aucun lien contractuel entre lui et la demanderesse, qui indiquerait elle-même que ses seuls interlocuteurs étaient SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

A titre subsidiaire, et dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait que le maître de l'ouvrage est en réalité le ORGANISATION1.), ce dernier donne à considérer que toute commande de travaux, pour être valablement faite, doit avoir fait l'objet d'un vote favorable de l'assemblée générale des copropriétaires. En l'espèce, aucun élément ne permettrait de prouver que les commandes supplémentaires auraient été approuvées.

En tout état de cause, s'il devait être considéré qu'il y a eu une commande ferme relative aux travaux supplémentaires, cette commande aurait alors été effectuée par SOCIETE3.), et non pas par le ORGANISATION1.). Or, la conclusion de commandes auprès de SOCIETE1.) n'aurait pas fait partie des missions conférées à SOCIETE3.), de sorte que cette dernière n'aurait pas pu valablement engager le ORGANISATION1.).

Le ORGANISATION1.) indique que même à supposer que SOCIETE3.) ait agi pour le compte du ORGANISATION1.), SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir tant les commandes dont elle se prévaut, que la réalisation effective des travaux facturés. Les échanges de courriels entre parties seraient opaques et ne contiendraient aucune indication précise quant aux travaux concernés.

Appréciation

D'emblée, le tribunal relève que si SOCIETE2.) fait remarquer que l'assignation du 11 février 2020 indique qu'elle est « *représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions* », alors qu'elle serait une société à responsabilité limitée, et demande au tribunal d'en « *tirer les conséquences juridiques qui s'imposent* », elle ne tire elle-même aucune conséquence juridique de cet argument.

Il est constant en cause que SOCIETE2.) est une société à responsabilité limitée et qu'elle est dès lors représentée par un ou plusieurs gérants.

D'ailleurs, dans le cadre de l'assignation du 7 décembre 2021, il est indiqué à juste titre qu'SOCIETE2.) est représentée par son conseil de gérants actuellement en fonction.

Aux termes de l'article 163, 4° du Nouveau Code de procédure civile, les sociétés sont assignées en la personne ou l'organe qualifié pour les représenter en justice et aux termes de l'article 165 du même code, cette prescription est à observer sous peine de nullité.

Il est constant en cause que le conseil de gérance était, au moment de la signification de l'exploit du 11 février 2020, l'organe habilité pour représenter SOCIETE2.), de sorte que l'exploit critiqué contient une désignation incorrecte de l'organe qualifié pour représenter cette société.

Or, cette désignation incorrecte est à qualifier de vice de forme soumis à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, car dans cette hypothèse la société assignée comme telle et dont l'identité est suffisamment précisée par l'indication de sa dénomination, de sa nature juridique et de son siège social, a toute possibilité de comparaître par ses organes compétents (Cour d'appel, 11 juillet 1995, P. 29, p. 441).

Cette solution s'explique par la considération que des irrégularités au niveau de l'indication du représentant n'affectent que la rédaction purement matérielle de l'acte. Elles n'ont aucune incidence sur l'identification de la personne du défendeur à l'action ou la qualité dans laquelle ce dernier est recherché. En toute hypothèse, celui qui doit répondre de la demande est la personne morale elle-même, quel que soit par ailleurs le représentant qui est indiqué dans l'acte de saisine des juridictions.

Pour que la procédure soit régulière au regard des prescriptions de l'article 163 du Nouveau Code de procédure civile, il suffit dès lors que l'entité juridique visée par la demande ait connaissance et puisse prendre inspection de l'acte introductif d'instance dirigé à son encontre, afin qu'elle soit en mesure de prendre les dispositions qui s'imposent en vue de faire respecter ses droits (TAL, 10 octobre 2012, n° 251/2012 du rôle ; TAL, 20 mars 2013, n° 72/2013 du rôle).

En l'occurrence, SOCIETE2.) a comparu en justice. Par ailleurs, elle n'a pas pu avoir le moindre doute quant à l'identité de la personne assignée et a utilement pu assurer la défense de ses intérêts, de sorte qu'une lésion de ses droits – qui n'est d'ailleurs même pas alléguée – n'est pas donnée. Le moyen n'est partant pas fondé.

L'erreur dans la désignation de l'organe représentatif d'SOCIETE2.), contenue dans l'assignation du 11 février 2020, ne porte partant pas à conséquence.

Les demandes principale et reconventionnelles, introduites selon les forme et délai de la loi, sont à déclarer recevables.

I. <u>Quant à la demande principale</u>

A) Quant aux relations contractuelles entre parties

Les parties sont en désaccord quant à la question de savoir qui est le maître de l'ouvrage du chantier litigieux – le syndic, le syndicat des copropriétaires ou un tiers au litige – et partant le cocontractant de SOCIETE1.).

Il convient de relever que si le syndic ne mentionne pas qu'il intervient ès qualité pour le compte du syndicat des copropriétaires, le tiers avec lequel il a contracté est en droit de le considérer comme débiteur de l'engagement souscrit. Ainsi, quand un syndic n'a jamais fait état de sa qualité à l'égard de l'entrepreneur avec lequel il a passé le marché, ni révélé que les travaux étaient commandés pour le compte de son mandant, ni davantage protesté au reçu des factures établies à son nom, il doit assurer sur ses propres deniers le règlement des sommes dues au fournisseur qui a pu légitimement croire que le syndic avait contracté à titre personnel. De même, le syndic qui n'a jamais réclamé à un fournisseur l'établissement des factures faisant apparaître sa qualité de mandataire n'a pas suffisamment informé

l'entrepreneur des conséquences de sa situation de mandataire, et est dès lors tenu du paiement des factures des travaux commandés.

En revanche, lorsqu'il est expressément stipulé que le maître de l'ouvrage est la copropriété et que les travaux sont demandés par et pour le compte de cette même copropriété, que la qualité de syndic de celui qui a signé le contrat a été mentionnée à plusieurs reprises, l'entrepreneur n'a pas pu se méprendre sur l'identité réelle de son cocontractant et ignorer que le signataire n'intervenait qu'en sa qualité de mandataire du syndicat. Il s'ensuit que le syndic ne peut être condamné au paiement d'un solde de travaux effectués pour le compte de son mandant lorsqu'il n'existait aucun doute possible sur l'identité du cocontractant réel de l'entrepreneur.

Le syndicat des copropriétaires est engagé sur le fondement de la théorie jurisprudentielle de l'apparence si les tiers avec lesquels le syndic a traité ont pu légitimement croire à l'étendue des pouvoirs de ce dernier pour conclure les contrats pour le compte du syndicat.

La notion de mandat apparent s'applique dans les rapports entre le syndic et les tiers. Ces derniers ne peuvent être tenus de vérifier à chaque fois les pouvoirs du représentant du syndicat lorsque les opérations, objets des contrats et marchés relèvent du domaine de l'administration normale de la copropriété. On ne peut exiger des entreprises qu'elles se livrent à de investigations qui leur paraissent superflues à propos de transactions en relation directe avec les besoins normaux de l'immeuble en copropriété et les activités habituelles du syndic. En revanche, pour les actes importants dépassant le cadre de la gestion courante de l'immeuble, les tiers sont dans l'obligation de vérifier l'existence des pouvoirs du syndic.

Le mandat apparent oblige le syndicat des copropriétaires à respecter les engagements souscrits par le syndic hors de sa compétence. Il doit toutefois être tempéré par l'attitude fautive du syndic ayant laissé croire à son cocontractant qu'il intervenait ès qualités, auquel cas il devra supporter les conséquences financières de ses transactions irrégulières.

Lorsqu'il résulte des circonstances de la cause que l'entreprise chargée par le syndic d'exécuter des travaux n'a pas pu identifier les mandants pour lesquels il lui a été demandé d'intervenir, le syndic doit être considéré comme ayant traité en son nom propre. En conséquence, il est tenu de régler le montant des prestations facturées à son nom (cf. Jursiclasseur Copropriété, Fasc. 90-20 : Syndic de copropriété – représentation du syndicat, §9 et s.).

En l'espèce, le tribunal relève que le procès-verbal de négociation du 19 octobre 2017 renseigne comme soumissionnaire SOCIETE1.), et comme maître de l'ouvrage le « *ORGANISATION1.) c/o SOCIETE2.)* », c'est-à-dire le ORGANISATION1.), représenté par son syndic SOCIETE2.).

Les Factures litigieuses ont toutes été émises par SOCIETE1.) au nom du ORGANISATION1.), entre les mains de son syndic.

Le tribunal note encore que les paiements intervenus sur les factures n° 2018/9043 et 2018/4552 ont été effectués par le ORGANISATION1.).

Suivant courrier du 12 décembre 2017, SOCIETE3.), qui indique son intention de confirmer une commande auprès de SOCIETE1.), précise qu'elle agit au nom et pour le compte du

« *ORGANISATION1.) c/o SOCIETE2.)* ». La référence à la notion de « *Syndic* » doit en l'espèce s'analyser comme relevant d'une erreur matérielle, dans la mesure où SOCIETE3.) se réfère dans le même courrier également à l'assemblée générale des copropriétaires devant se tenir le 16 janvier 2018. Il y a lieu d'en conclure que SOCIETE3.) indique agir au nom et pour le compte de la copropriété, représentée par son syndic, SOCIETE2.).

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que SOCIETE1.) n'a pas pu se méprendre sur le fait que son cocontractant est le ORGANISATION1.), et que le syndic SOCIETE2.) n'agissait qu'ès qualités de syndic, pour le compte de la copropriété.

Il convient ensuite de retenir qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause que SOCIETE2.) aurait fait croire à SOCIETE1.) qu'il agissait pour le compte du ORGANISATION1.), tout en dépassant les pouvoirs lui confiés par la copropriété, ou qu'il agissait en nom propre, de sorte que le moyen de la demanderesse tiré du mandat apparent dans le chef de SOCIETE2.) n'est pas pertinent.

Il s'ensuit qu'SOCIETE2.) ne peut en tout état de cause pas être condamnée au paiement du solde des travaux réclamé par SOCIETE1.), ni en qualité de cocontractant de cette dernière, ni sur base d'un mandat apparent, de sorte que la demande principale est d'ores et déjà à déclarer non fondée en ce qu'elle est dirigée à l'encontre d'SOCIETE2.).

Le moyen subsidiaire du ORGANISATION1.) suivant lequel toute commande devait faire l'objet d'un vote favorable de l'assemblée générale des copropriétaires et qu'il ne serait pas prouvé en l'espèce que l'assemblée ait voté favorablement est à rejeter.

En effet, il ressort des éléments du dossier que, lors de la commande litigieuse des travaux, SOCIETE1.) a été informée de la tenue d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 16 janvier 2018. Aucune information n'est fournie ni par le ORGANISATION1.), ni par le syndic SOCIETE2.), sur la tenue de ladite assemblée et le cas échéant sur le résultat du vote.

Le tribunal retient qu'il aurait dès lors appartenu au ORGANISATION1.), respectivement à son syndic ès qualités, d'informer SOCIETE1.) le cas échéant d'un vote négatif, ou d'un report de ladite assemblée générale, ou de toute autre raison empêchant le cas échéant la commande litigieuse.

En l'absence d'autres éléments, le tribunal retient que SOCIETE1.) et le ORGANISATION1.) sont en relation contractuelle.

B) Quant au bien-fondé de la demande

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi ».

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.

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *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'espèce, au vu des contestations émises par les parties défenderesses à cet égard, il appartient à SOCIETE1.), qui se prévaut de l'exécution d'un contrat, de rapporter la preuve tant de la commande par le ORGANISATION1.) des travaux supplémentaires dont elle réclame le paiement, que de leur réalisation effective.

Il convient de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties. Son rôle ne consiste pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions. C'est en effet aux parties qu'il appartient d'exploiter en termes de conclusions les pièces versées en cause dans le sens de leurs plaidoiries afin de convaincre le tribunal de la recevabilité, de l'utilité, de la pertinence et du bien-fondé de leurs prétentions.

Afin de prouver la réalisation des travaux dont le paiement est réclamé, SOCIETE1.) fournit un décompte des prestations et matériaux, établi en date du 5 décembre 2018.

Force est de constater que ledit décompte ne constitue qu'un listing des travaux, dont il ne ressort pas que les travaux énumérés ont effectivement été réalisés. Si certes un tampon de SOCIETE4.) a été apposé sur la dernière page dudit décompte, et qu'une signature figure à côté du tampon, ni l'identité de la personne physique ayant signé le décompte, ni sa qualité ne sont renseignées dans ledit document. Le tribunal relève que SOCIETE1.) ne fournit aucune information à ce sujet : elle n'explique notamment pas quel était concrètement le rôle de SOCIETE4.) – qui n'est pas partie au présent litige – par rapport aux travaux supplémentaires prétendument commandés après l'établissement par SOCIETE4.) du bordereau de soumission, et dont le paiement est actuellement réclamé. Par ailleurs, le tribunal note que la date apposée à côté de la signature, le « *12.12.2019* », est largement postérieure à l'émission des Factures litigieuses datant de 2018. Les prédits tampon et signature ne sont dès lors à eux seuls pas suffisants pour prouver que les travaux repris au listing ont été réalisés.

S'il est établi que des paiements partiels ont été réalisés sur les factures n° 2018/9043 et 2018/4552, toujours est-il que ces factures mettent en compte des acomptes, soit des avances, de sorte qu'il ne saurait pas non plus être déduits de ces paiements partiels que les travaux dont le paiement est actuellement réclamé auraient été réalisés.

SOCIETE1.) verse encore divers courriels échangés entre les différents intervenants. Le tribunal constate que seuls deux courriels semblent faire référence à des travaux concrets, à savoir des courriels envoyés en date des 5 et 26 juillet 2018. Ainsi, le tribunal note que s'il est vrai que par courriel du 5 juillet 2018, adressé à SOCIETE3.), SOCIETE1.) évoque une offre de prix reprise en pièce jointe, ainsi que des photos des travaux qui auraient déjà été réalisés, toujours est-il que ni l'offre de prix, ni les photos mentionnées ne sont versées au tribunal, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer la nature voire l'envergure des travaux y référencés.

Il n'est pas non plus établi que les « *travaux de resserrage des installations existantes* » évoqués par SOCIETE1.) dans son courriel du 26 juillet 2018 adressé à « *RESIDENCE* », sont les travaux supplémentaires dont le paiement est actuellement réclamé. En tout état de cause, l'offre de prix référencée dans le courriel du 26 juillet 2018 n'est pas non plus versée au dossier.

Force est de constater que les courriels échangés entre parties, qui sont lacunaires et imprécis, ne permettent pas de conclure à la réalisation des travaux dont le paiement est réclamé par SOCIETE1.).

Enfin, SOCIETE1.) n'offre pas non plus de prouver la réalisation des travaux par expertise.

A défaut de tout autre élément soumis à l'appréciation du tribunal et face aux contestations adverses, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de la réalisation des travaux dont elle réclame le paiement.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer non fondée la demande de SOCIETE1.), sans qu'il n'y ait lieu d'analyser les moyens de SOCIETE1.) portant sur la prétendue commande des travaux par SOCIETE3.) et sur le mandat apparent dans le chef de cette dernière.

II. Quant à la demande reconventionnelle en indemnisation pour frais et honoraires d'avocat exposés

La jurisprudence admet qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, numéro 2881 du registre ; Cour d'appel, 22 décembre 2015, arrêt n° 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd., n° 1144).

A défaut pour SOCIETE2.) de verser une quelconque pièce à l'appui de sa demande en indemnisation et partant de rapporter la preuve du préjudice qu'elle affirme avoir subi, sa demande tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour la présente instance est à déclarer non fondée.

III. Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure est à déclarer non fondée.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge d'SOCIETE2.) et du ORGANISATION1.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer fondées en leur principe.

Le tribunal évalue *ex aequo et bono* les frais non compris dans les dépens au montant de 1.500,- EUR, à allouer à chacune des deux parties défenderesses.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent litige, les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce.

Quant à l'exécution sur minute, celle-ci n'est pas prévue par ladite disposition.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de laisser les frais et dépens des instances jointes à la charge de SOCIETE1.), avec distraction au profit de l'étude d'avocat Gross & Associés, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

dit la demande principale non fondée et en déboute ;

dit la demande reconventionnelle non fondée et en déboute ;

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable, mais non fondée et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et fondée ;

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL le montant de 1.500,- EUR de ce chef ;

dit la demande du ORGANISATION1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et fondée ;

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer au ORGANISATION1.) le montant de 1.500,- EUR de ce chef ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution ou sur minute du présent jugement ;

laisse les frais et dépens des instances jointes à la charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA, avec distraction au profit de l'étude d'avocats Gross & Associés, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.