

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-06484

**No. 2025TALREFO/00223
du 4 avril 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 4 avril 2025, tenue par Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

E N T R E

le SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son **ALIAS1.)** 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 NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire

partie défenderesse sur contredit comparant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T

PERSONNE1.), née le DATE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse originaire

partie demanderesse par contredit comparant par Maître David VILAS BOAS PEREIRA, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suite au contredit déposé le 26 juillet 2024 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n°2024TALORDP/00375, délivrée en date du 26 juin 2024 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 4 juillet 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 23 septembre 2024.

Après quatre remises, l'affaire fut retenue à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 24 mars 2025, lors de laquelle Maître Laurent HARGARTEN et Maître David VILAS BOAS PEREIRA furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par requête du 12 juin 2024, déposée le 17 juin 2024 au greffe du tribunal, SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.) (ci-après « **SOCIETE3.)** »), représenté par son **ALIAS1.)** actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « **SOCIETE4.)** » ou le « **ALIAS1.)** »), a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'égard de PERSONNE1.) pour un montant de 28.804,95 euros, augmenté des intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde, ainsi que d'un montant de 84,24.- euros au titre des frais d'huissier pour l'établissement de la requête.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n°2024TALORDP/00375, rendue le 26 juin 2024 et notifiée le 4 juillet 2024 à PERSONNE1.), il a été fait partiellement droit à la susdite requête et il a été enjoint à cette dernière de payer au SOCIETE3.) la somme de 28.804,95 euros, avec les intérêts légaux sur cette somme à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Par courrier déposé le 26 juillet 2024 au greffe du tribunal, PERSONNE1.), par l'intermédiaire de son conseil, Maître Arsène KRONSHAGEN, a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement.

- **Demande en nullité de la requête et de l'ordonnance conditionnelle de paiement subséquente**

PERSONNE1.) soulève principalement la nullité de la requête tendant à la délivrance de l'ordonnance conditionnelle de paiement pour cause de libellé obscur en se prévalant de l'article 920 alinéa 2, 2° du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la nullité subséquente de l'ordonnance conditionnelle de paiement émise L'exposé des moyens ne serait pas indiqué par le SOCIETE3.) et aucune preuve de la créance alléguée ne serait produite, la base de calcul ainsi que la composition dudit montant ne seraient pas indiquées. La SOCIETE4.) n'apporterait pas non plus à l'appui de sa demande « *tous documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la provision et à en établir le bien-fondé* », tel qu'il est requis par le dernier alinéa de l'article précité.

Aux termes de l'article 920, alinéas 2 et 3 du Nouveau Code de procédure civile, la requête en obtention d'une provision doit contenir, sous peine de nullité, notamment « *l'objet de la demande et l'exposé des moyens* ». L'alinéa 3 du même article prévoit en outre que « *[à] l'appui de la demande, il est joint tous documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la provision et à en établir le bien-fondé* ».

Il convient d'abord de relever que si on peut certes tirer de ce dernier alinéa une obligation à charge du demandeur de fournir les pièces justifiant sa demande, obligation qui résulte par ailleurs du principe directeur énoncé à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, on ne saurait cependant en déduire que le demandeur est tenu de fournir tous les documents en relation avec sa créance qui se trouvent en sa possession, y compris ceux qui remettent éventuellement en question le bien-fondé de sa demande.

Il appert ensuite de la lecture de l'article 920 précité que seul l'omission d'indiquer les mentions énumérées aux points 1° et 2° du deuxième alinéa est sanctionnée par une nullité, aucune sanction n'étant prévue en relation avec l'obligation de fournir les documents justificatifs.

En l'espèce, la requête déposée le 17 juin 2024 indique bien l'objet de la demande en ce qu'elle vise à voir délivrer une ordonnance conditionnelle de paiement à l'encontre de PERSONNE1.) pour le montant de 28.804,95 euros. Elle précise par ailleurs que la cause de la créance invoquée par le SOCIETE3.) réside dans « *Principal Appel de fonds – 6^{ème} étage* ». Il résulte du dossier du tribunal que l'appel de fonds litigieux du 14 mai 2024 adressé par le ALIAS1.) à PERSONNE1.) était joint à la requête au moment de son dépôt au greffe.

Il faut partant retenir que la requête du SOCIETE3.) remplissait les conditions de forme prévues par l'article 920 précité, de sorte que le moyen de nullité soulevé par PERSONNE1.) est à rejeter.

▪ Demande en obtention d'une provision

La requête initiale est basée sur l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que le juge peut accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Cette disposition rejoint celle qui figure à l'article 933 alinéa 2 du même code.

L'ordonnance sur requête étant rendue sans débat contradictoire préalable, le contredit a pour effet de soumettre la demande en obtention d'une provision à un débat contradictoire.

Il appartient ainsi au juge saisi d'apprécier dans le cadre du débat contradictoire si les contestations avancées par PERSONNE1.) sont sérieuses, de nature à faire échec à la demande en provision du ALIAS1.).

La contestation sérieuse faisant obstacle à l'allocation d'une provision par le juge des référés est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond (*Cour d'appel, 20 janvier 1986, Pas. 26, p. 368*).

A l'audience des plaidoiries du 24 mars 2025, le SOCIETE3.) conclut au rejet du contredit et demande que PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer le montant principal de 28.804,95 euros, tel que retenu dans l'ordonnance conditionnelle de paiement, outre les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance conditionnelle, jusqu'à solde. Il sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SOCIETE3.) poursuit le recouvrement de la somme de 28.804,94 euros en se prévalant d'un appel de fonds impayé concernant les travaux de balcon du 6^{ème} étage.

PERSONNE1.) conteste la créance alléguée en son principe et quantum et conclut à voir déclarer non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement. Elle réclame encore une indemnité de procédure de 2.500.- sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en raison de l'attitude procédurale adverse.

Au niveau des faits, PERSONNE1.) fait valoir :

- qu'en date du 20 mars 2024, la SOCIETE4.) lui a adressé un « *appel de fonds – 6^{ème} étage* » pour des « *Travaux (balcon) 6^{ème} étage* » et « *Travaux (balcon) 6^{ème} étage privé Index* » pour la somme de 28.804,94 euros ;

- qu'il ressort cependant de plusieurs échanges écrits et oraux que la partie contredisante ne serait pas concernée par les travaux de réfection des terrasses du 6^{ème} étage;
- qu'en effet en 2004, le ALIAS1.) a demandé aux copropriétaires des terrasses-toitures au 6^{ème} étage desquelles certains carrelages se décollaient et menaçaient la sécurité, de faire refaire leurs dites terrasses-toitures ;
- qu'en 2006, PERSONNE1.) a fait refaire sa terrasse-toiture au 6^{ème} étage ;
- que cette réfection de la terrasse-toiture incluait, le décapage complet des revêtements, une nouvelle chape de pente, la pose d'un isolant dans un bain de bitume, la pose d'une membrane d'étanchéité également relevée le long des murs, la pose d'un matelas drainant et la pose d'une gouttière le long de la terrasse ;
- que ces frais ainsi que les frais liés à la fourniture et la pose d'un échafaudage pour accéder à la terrasse y compris consignes de sécurité et des frais d'autorisations ont été mis à charge de la copropriété ;
- qu'en revanche, la pose d'une chape y compris treillis en fer galvanisé, feuille plastifiée, et la fourniture et pose de dalles épaisse sur pilotis, l'ensemble tel qu'exigé et validé par le syndic, ont été refaits à la charge de PERSONNE1.) ;
- que par courrier électronique du 28 avril 2020, la société SOCIETE4.) a confirmé que la terrasse-toiture de PERSONNE1.) ne serait pas à refaire, que sa quote-part serait calculée sans réfection et uniquement pour les millièmes relatifs aux parties communes ;
- que par un courrier du 8 octobre 2020, la SOCIETE4.) a confirmé que la quote-part prévisionnelle de PERSONNE1.) est de 4.422,75 euros ;
- que suite au refus de certains propriétaires du 6^{ème} étage, malgré rapport d'expertise, d'effectuer les travaux, il a été voté à l'assemblée générale des copropriétaires du 21 novembre 2022 de procéder à la réfection de toutes les terrasses du 6^{ème} étage, ce que la partie contredisante a fermement contesté en date du 28 novembre 2022 ;
- que ledit appel de fonds a été contesté par courrier du 15 avril 2024 aux motifs que l'appel de fonds n'était ni clair, ni en ligne avec les différents échanges antérieurs entre les parties ;
- que la société SOCIETE4.), sans donner suite au courrier de PERSONNE1.), a procédé à une sommation de payer du 17 mai 2024 pour le montant total de 29.312,86.- euros ;
- qu'en date du 14 juin 2024, le mandataire de PERSONNE1.) a contesté, au nom et pour le compte de la partie contredisante, tant le principe que le quantum de la sommation de payer alors que sa mandante n'a jamais eu connaissance du détail composant la somme dont il est fait mention dans l'appel de fonds (éventuels devis, répartition des tantièmes, justificatifs des montants, etc.).
- que la SOCIETE4.) a refusé de faire droit à la demande d'accès à la documentation justifiant l'appel de fonds, ainsi qu'au détail des montants et de leur répartition ;
- que par un courrier électronique du 25 juillet, le mandataire de la partie contredisante a réitéré sa demande d'accès à la documentation justifiant l'appel de fonds et au détail des montants et leur répartition.

Plus particulièrement, PERSONNE1.) conteste la créance alléguée en son principe et quantum pour les motifs suivants :

1. le courrier du 8 octobre 2020 de la société SOCIETE4.) prévoyait une quote-part prévisionnelle de 4.422,75 euros, courrier faisant suite à une série d'échanges entre la SOCIETE4.) et PERSONNE1.) au sujet de la quote-part de cette dernière dans la somme totale des travaux de réfection de la façade et des balcons de la ALIAS2.). Dans ledit courrier, la SOCIETE4.) a confirmé : « *Votre (quote part prévisionnel) est (calculé) hors frais (privatif) (Pas de réfection de votre terrasse) et ne (prends) en compte que la part commune des travaux. Votre (quote part prévisionnel) est de 4.422,75.- € (...)* » ;
2. la composition de l'« *appel de fonds – 6^{ème} étage* » est obscure en ce qu'il est impossible de comprendre (i) à quoi correspondent respectivement les postes n° NUMERO2.) et NUMERO3.) ; (ii) sur base de quels documents/devis, le montant total de 119.297,85 euros, soit les montants respectifs de 80.453,89 euros et 39.473,96 euros pour les deux postes susmentionnés ont été obtenus ; et (iii) la méthode de calcul employée, à savoir les millièmes et la quote-part retenue; le SOCIETE3.) a contrevenu à ses obligations d'information et de transparence en ne faisant pas suite à la demande d'accès à ces documents et informations (rapport(s) d'expertise justifiant la réfection de la terrasse de la partie contredisante ainsi qu'une copie du cadastre vertical (tableau(x) et plan(s)) ;
3. les contradictions répétées de la part du ALIAS1.) en ce qu'il ressort des échanges, que la SOCIETE4.) avait connaissance des travaux de réfection de la terrasse et du dallage de PERSONNE1.) effectués en 2006 (dont la partie dallage aux frais de cette dernière) et avait assuré à PERSONNE1.) que ces travaux allaient être pris en compte en cas de travaux futurs. Lorsqu'en 2019, le sujet de la réfection des terrasses a refait surface, la SOCIETE4.) confirme alors qu'il n'est pas prévu d'inclure la terrasse de PERSONNE1.) dans ces derniers, celle-ci ayant déjà été refaite. Dans un courrier électronique du 28 octobre 2019, il est apparu que certains copropriétaires ont refusé de procéder à la réfection de leurs terrasses-toitures respectives. Les travaux de rénovation du bâtiment ont eu lieu courant de l'année 2021, avec pose d'un échafaudage complet, mais sans la réfection des terrasses-toitures du 6^{ème} étage. Le 14 novembre 2022, le débat sur la réfection des terrasses des derniers étages de la ALIAS2.) a été rouvert dans la lettre de convocation à l'assemblée générale des copropriétaires. Lors de l'assemblée générale il est voté pour « (...) la réfection des terrasses de l'ensemble du 6^{ème} étage (au vu) des sinistres constatés dans les appartements du 5^{ème} étage se situant sous les terrasses non refaites (humidité, infiltration) et sur les façades extérieures sous les susdites terrasses. (...) Les travaux (dont les échafaudages à mettre en place dans ce cadre) seront financés uniquement par

les propriétaires du 6^{ème} étage suite à leur refus en 2019 (malgré le rapport d'expert) d'effectuer les travaux. (...).

Il ressort de cette résolution plusieurs contradictions :

- Premièrement, ce sont l'ensemble des terrasses du 6^{ème} étage qui sont concernées par la décision de réfection, alors qu'il s'agit de réparer et prévenir les dégâts liés à l'humidité et aux infiltrations d'eau sous les terrasses non refaites, sachant que la terrasse de PERSONNE1.) a été refaite et qu'à plusieurs reprises la SOCIETE4.) a confirmé que sa réfection ne serait plus à l'ordre du jour ;
- Deuxièmement, la réfection des terrasses serait à charge uniquement des propriétaires du 6^{ème} étage « *suite à leur refus en 2019* » serait contraire au courrier électronique du 17 septembre 2019 envoyé par la SOCIETE4.) à PERSONNE1.) relevant que sa terrasse ne serait pas à refaire ;
- Finalement, suite au rapport d'expert établi par le cabinet d'expertises Hélène GAROFOLI le 21 mars 2019, il ressort d'un échange entre la société SOCIETE4.) et PERSONNE1.) que la terrasse de cette dernière n'est pas à refaire.

Le SOCIETE3.) demande à voir écarter les contestations émises par PERSONNE1.) comme étant non sérieuses au motif que l'argument suivant lequel la terrasse aurait été refaite ne saurait valoir contestations sérieuses et conclut au rejet du contredit pour être infondé en l'absence de contestations sérieuses. Il fait encore valoir qu'il faut refaire tous les revêtements des balcons du 6^{ème} étage, également celui de PERSONNE1.).

Au vu des éléments du dossier soumis et compte tenu des principes ci-avant énoncés, il est à retenir que l'appréciation des moyens de défense soulevés par PERSONNE1.) échappe au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés.

En effet, l'analyse des développements de PERSONNE1.), et notamment la question de l'existence de la créance invoquée par le SOCIETE3.), suppose un examen approfondi des éléments de la cause, examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

Il suit de ce qui précède PERSONNE1.) justifie de contestations sérieuses faisant échec à la demande en obtention d'une provision, de sorte que son contredit est à déclarer fondé.

■ **Demandes d'indemnité de procédure**

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763 du registre*).

Au vu de l'issue de la présente instance, le SOCIETE3.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) n'établissant pas l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

P A R C E S M O T I F S

Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

rejetons le moyen de nullité de la requête tendant à la délivrance de l'ordonnance conditionnelle de paiement ;

recevons le contredit en la forme ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

déclarons le contredit fondé ;

partant,

disons que l'ordonnance conditionnelle de paiement n°2024TALORDP/00375 rendue le 26 juin 2024 et notifiée le 4 juillet 2024 est à considérer comme non avenue ;

rejetons les demandes en allocation d'une indemnité de procédure ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

laissons les frais de l'instance à charge du SOCIETE3.), sise à L-ADRESSE1.).