

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-03952
No. 2025TALREFO/00352
du 20 juin 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 juin 2025, tenue par Nous Dilia COIMBRA, 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 de la greffière assumée Stéphanie RIBEIRO.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société anonyme **SOCIETE1.**), 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,

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée **DF LAWYERS S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-2668 Luxembourg, 14, rue Julien Vesque, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Esbelta DE FREITAS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse comparant par Maître Virginie HEIB, avocat, en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme **SOCIETE2.**), 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Bob BIVER, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 5 juin 2025, Maître Virginie HEIB donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Le juge des référés refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 12 juin 2025, lors de laquelle Maître Virginie HEIB et Maître Bob BIVER furent entendus en leurs conclusions.

Sur ce, le juge 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 exploit d'huissier du 29 avril 2025, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé ordinaire, aux fins de voir nommer l'expert Romain FISCH avec la mission d'enjoindre à la société SOCIETE2.) à délivrer à la société SOCIETE1.) les clefs d'accès suivantes et ce endéans les huit jours du prononcé de la décision à intervenir: quatre clefs du local à poubelles, quatre clefs du local technique, six badges, six télécommandes d'accès, ainsi que six clefs des deux portes d'entrée avant et arrière de l'immeuble et ce sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard. La société SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La société SOCIETE1.) base sa demande de délivrance des clefs d'accès de l'immeuble sur les dispositons de l'article 932, alinéa 1er, sinon 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle est copropriétaire d'un immeuble sis à ADRESSE2.), ensemble avec la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) Selon la partie demanderesse, la société SOCIETE2.) se comporte comme syndic de fait de l'immeuble et elle s'est appropriée de la gestion de la copropriété et ce sans titre ou autorisation valable de l'assemblée générale des copropriétaires. La partie demanderesse serait dans l'impossibilité d'user et de jouir librement des parties privatives lui appartenant ainsi que des parties communes, vu que la société SOCIETE2.) refuserait de délivrer aux autres copropriétaires la totalité des clefs d'accès à l'immeuble et aux parties communes. Les badges d'accès au bâtiment auraient été intégralement changés à l'initiative de la société SOCIETE2.) et ce au mépris des droits des autres copropriétaires.

Lors des audiences de plaidoiries, la société SOCIETE1.) a précisé qu'au cours du mois de mars 2025, la société SOCIETE2.) aurait procédé au changement du système d'ouverture par badges des portes ainsi qu'au changement de la serrure de la porte arrière de l'immeuble. La demande de délivrance des clefs d'ouverture serait basée, principalement, sur les dispositions de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile: il existerait un trouble manifestement illicite, étant donné que les locataires de la société SOCIETE1.) ne

profiteraient pas d'une jouissance paisible de leur appartement. La partie demanderesse a modifié sa demande en ne réclamant plus que 4 badges, ainsi que quatre clefs des deux portes d'entrée arrière de l'immeuble.

La société SOCIETE2.) a soulevé *in liminie litis* le libellé obscur de la demande adverse ainsi que l'incompétence *ratione valoris* du juge saisi. La partie assignée conclut à l'irrecevabilité et au rejet de toutes les demandes formulées par la partie adverse. Elle conteste que l'accès à l'immeuble ne serait pas possible et elle fait valoir qu'il y a des serrures au niveau de chaque porte. Selon la partie assignée, ce serait la société SOCIETE4.) qui aurait assuré la gérance de l'immeuble depuis le début et qui aurait dressé les décomptes. La société SOCIETE2.) conteste se comporter en tant que syndic et elle conteste avoir procédé au changement des serrures. La société SOCIETE1.) réclamerait la délivrance de clefs à la mauvaise personne.

La société SOCIETE2.) réclame une indemnité de procédure de 3.000 euros à l'égard de la partie demanderesse sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision:

- *quant au libellé obscur*

La société SOCIETE2.) a soulevé en premier lieu le libellé obscur de la demande formulée par la société SOCIETE1.), alors qu'elle ne comprendrait pas ce qui lui est demandé. Les moyens en droit de la partie demanderesse auraient été inversés lors de l'audience des plaidoiries.

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1) du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...] à peine de nullité ». Concernant la sanction du libellé obscur, il faut rappeler que ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

Pour qu'une demande en justice satisfasse aux dispositions de l'article 154 précité et échappe à la sanction du libellé obscur, il faut qu'elle renferme l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (*Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p. 290*).

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur, alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte, de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause et, éventuellement, transiger si elle l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse y statuer utilement.

En l'espèce, il ressort de l'assignation introductive d'instance que l'action de la société SOCIETE1.) vise à voir enjoindre la société SOCIETE2.) à lui délivrer les clefs d'accès à l'immeuble sis à ADRESSE2.). Par ailleurs, les faits invoqués par la partie demanderesse sont exposés de manière suffisamment claire et précise, de sorte que le tribunal considère que la partie assignée, sur base des informations contenues dans l'acte d'assignation, devait être capable de cerner l'objet et la portée de la demande dirigée contre elle.

L'exception du libellé obscur est par conséquent à rejeter.

- *quant la compétence ratione valoris*

La société SOCIETE2.) a encore soulevé l'incompétence *ratione valoris* du juge saisi, étant donné que la valeur de la demande serait inférieure à 15.000 euros; la valeur de l'ensemble des clefs demandées ne dépasserait certainement pas le montant de 15.000 euros, de sorte que la partie demanderesse aurait dû se pourvoir devant le juge de paix.

La société SOCIETE1.) fait plaider que le juge saisi est compétent pour connaître de la présente demande, étant donné qu'elle n'est pas évaluable en argent.

Il est de principe que le juge des référés compétent est celui de la juridiction qui serait compétente au fond pour connaître du litige et dont il est l'émanation.

Le juge des référés étant l'émanation de la juridiction à laquelle il appartient, il en découle que sa compétence est limitée aux seuls litiges qui, par leur nature et leur montant, entrent dans les attributions de la juridiction dont il relève. Il en résulte que le Président du tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître en référé des litiges relevant de la compétence au fond du tribunal d'arrondissement. En d'autres termes, les attributions du Président du tribunal d'arrondissement statuant en référé trouvent leur domaine et leurs limites dans celles du tribunal d'arrondissement siégeant en formation collégiale (Cour d'appel, 5 décembre 1995, Pas. 30, p. 11).

Il résulte de la combinaison des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile, que le tribunal d'arrondissement est compétent en matière civile et commerciale pour connaître de toutes les affaires dont la valeur excède 15.000 euros et pour lesquelles compétence n'est pas attribuée exclusivement en raison de sa nature à une autre juridiction.

L'article 5 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *lorsque le litige porte sur une somme d'argent ou sur des objets mobiliers dont la valeur en argent peut être appréciée par référence à un tarif, une cote ou une réglementation des prix, la compétence se détermine eu égard au contenu de la demande telle qu'elle apparaît dans son dernier état; sauf dans les cas visés à l'article 4, le demandeur est tenu d'en donner une évaluation en argent* ».

La compétence est déterminée par la valeur réelle de la demande. La valeur réelle de la demande est celle du montant de la créance à la date de l'assignation introductive d'instance.

Une demande qui n'est pas susceptible d'être évaluée en argent, c'est-à-dire une demande de valeur indéterminée, relève en principe de la compétence au tribunal d'arrondissement, en application de l'article 8 du Nouveau Code de procédure civile.

Est considéré comme demande indéterminée celle dont l'indétermination est insurmontable et sans remède. Certaines demandes portant sur des intérêts patrimoniaux qui, telles qu'elles sont introduites, paraissent bien être indéterminées, en ce sens que leur principal n'est pas chiffré en argent, sont néanmoins susceptibles d'évaluation pécuniaire et cette évaluation leur fera perdre leur caractère de demande indéterminée (Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, Tome 2, n° 428).

Les principes gouvernant l'évaluation des demandes en justice sont fixés par les articles 5 à 7 du Nouveau Code de procédure civile, applicables au tribunal de paix, et auxquels renvoie l'article 23 du même code, concernant le tribunal d'arrondissement.

Il résulte de l'article 5 *in fine* du Nouveau Code de procédure civile que le demandeur doit en principe évaluer sa demande.

La loi et la jurisprudence règlent cependant la situation dans laquelle le litige n'a pas fait l'objet d'une évaluation par le demandeur, ni dans l'acte introductif d'instance, ni en cours d'instance. D'après l'article 7 du Nouveau Code de procédure civile, le défendeur peut suppléer à la carence du demandeur et proposer son évaluation de la valeur de la demande.

La jurisprudence, de son côté, précise que si le défendeur n'y procède pas non plus, le tribunal saisi peut et doit même suppléer à la carence des parties et évaluer lui-même la valeur du litige (Cour d'appel, 19 janvier 1999, n° 18906 du rôle).

En l'espèce, il ressort de l'acte d'assignation du 29 avril 2025 que la société SOCIETE1.) réclame la délivrance des clefs d'accès à l'immeuble, à savoir quatre clefs du local à poubelles, quatre clefs du local technique, six badges, six télécommandes d'accès, ainsi que six clefs des deux portes d'entrée avant et arrière de l'immeuble. Lors de l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a précisé qu'elle ne demande plus que 4 badges, ainsi que quatre clefs des deux portes d'entrée arrière de l'immeuble.

Il convient encore de préciser que l'astreinte demandée par la partie demanderesse est un accessoire de la décision judiciaire qui n'est pas prise en compte dans l'évaluation du litige.

En l'occurrence, la demande en délivrance des clefs n'a pas fait l'objet d'une évaluation par la partie demanderesse. Or, la demande de délivrance des clés, des télécommandes et des badges est susceptible d'évaluation.

Lors de l'audience des plaidoiries du 12 juin 2025, la société SOCIETE2.) a fait plaider que la demande adverse ne dépasse manifestement pas la valeur de 15.000 euros, vu que la valeur d'une clé s'élèverait à environ de cinq euros et celle d'un badge à 100 euros. La demande de la société SOCIETE1.) se chiffrerait à environ 250 euros pour les clefs et les badges réclamés.

Dans son acte introductif d'instance, la partie demanderesse réclame au total quatorze clefs, six badges ainsi que six télécommandes. Aucun élément du dossier ne permet d'admettre que la valeur de ces objets mobiliers dépasse le seuil de 15.000,- euros et il peut être raisonnablement admis que la valeur de ces objets se trouve effectivement en dessous de ce seuil.

Il faut en retenir que la Présidente du Tribunal d'arrondissement est incompétente incompétente *ratione valoris* pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.)

- *quant aux mesures accessoires*

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « [l]orsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166).

Au vu de l'issue de la présente instance, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE2.) n'établissant pas l'iniquité requise au titre de l'article 240 précité, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

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

Nous Dilia COIMBRA, 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, statuant contradictoirement,

rejetons l'exception du libellé obscur ;

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons incompétente pour en connaître ;

déboutons la société SOCIETE1.) ainsi que la société SOCIETE2.) de leur demande 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 et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.)