

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-07146
No. 2025TALREFO/00583
du 11 novembre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 11 novembre 2025, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, 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 Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) SA, ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), présentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire

partie défenderesse sur contredit comparant par PERSONNE1.), employé, en vertu d'une procuration écrite datée du 29 septembre 2025,

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 son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse originaire

partie demanderesse par contredit comparant par PERSONNE2.) dit PERSONNE2.), gérant.

F A I T S :

Suite au contredit formé le 18 août 2025 par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL contre l'ordonnance conditionnelle de paiement No. 2025TALORDP/00558 délivrée en date du 31 juillet 2025 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 4 août 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique des référés ordinaires du mardi matin, 30 septembre 2025, lors de laquelle l'affaire fut remise.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du mardi matin, 28 octobre 2025, lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 28 juillet 2025, déposée le jour suivant au greffe du tribunal, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE2.)** ») pour la somme de 24.774,31 euros en principal, augmentée des intérêts légaux à compter de la mise en demeure, sinon à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° 2025TALORDP/00558, délivrée le 31 juillet 2025 et notifiée en date du 4 août 2025 à la société SOCIETE2.), il a été fait partiellement droit à la susdite requête et, partant, enjoint à cette dernière de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 24.774,31 euros.

Par courrier du 18 octobre 2025, déposé le jour suivant au greffe du tribunal, la société SOCIETE2.) a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement.

La société SOCIETE1.) demande le rejet du contredit et sollicite en conséquence la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant retenu dans l'ordonnance conditionnelle de paiement.

Elle poursuit le recouvrement d'une facture n° NUMERO3.) du 29 février 2020 (ci-après, la « **facture litigieuse** »), relative à une redevance annuelle due au titre de prestations de maintenance et d'entretien exécutées en vertu d'un contrat d'entretien du 19 juin 2018, qui aurait été signé entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), en sa qualité de syndic de la copropriété de la résidence ENSEIGNE1.) ».

La facture litigieuse n'aurait jamais été payée malgré de multiples relances. Elle fait valoir qu'il appartiendrait au débiteur de verser la preuve du paiement de ladite facture et renvoie à cet égard à l'article 1353 du Code civil.

En réponse aux contestations adverses, la société SOCIETE1.) fait valoir que la créance est née sous l'ancien mandat de syndic de la société SOCIETE2.). Elle soutient qu'en sa qualité de représentant de la copropriété de la résidence ENSEIGNE1.) », ladite société aurait eu pour obligation de procéder au règlement de ladite facture dont l'échéance tomberait à une date où ladite société exerçait toujours son mandat de syndic. Elle soutient que la cessation de mandat du syndic est sans effet sur les obligations contractées antérieurement. Le changement de syndic n'éteindrait pas les dettes qui continueraient à grever la copropriété représentée successivement par ses syndics.

Elle se prévaut à cet égard d'un « *article 577-8 du Code civil luxembourgeoise* », dont le contenu serait le suivant : « *le syndic est responsable du paiement des charges communes et contrats en cours, de l'exécution des engagements pris au nom du syndicat, et de la bonne gestion administrative et financière de l'immeuble* ».

Elle se prévaut encore d'un « *principe constant* », selon lequel le « *syndic sortant reste tenu des dettes nées sous sa gestion ; le changement de syndic ne produit pas novation* » qui serait consacré par un arrêt de la Cour d'appel luxembourgeoise du 10 mars 2020 n° 42155 et un arrêt de la Cour de cassation française, 3^e chambre, du 15 janvier 2003 (n° 01.13.825).

Elle conclut que le contredit est inopérant en ce qu'il ne remettrait en cause ni l'existence ni l'exigibilité de la créance mais seulement l'identité du représentant de la copropriété.

Elle fait encore valoir que le renvoi vers le nouveau syndic constituerait une faute de gestion aggravée de la société SOCIETE2.) en ce que la société SOCIETE1.) se verrait exposer à un refus inévitable du nouveau syndic qui n'aurait aucune obligation ni contrat avec la société SOCIETE1.) à cette date.

Elle maintient ainsi sa demande en paiement de la somme de 24.774,31 euros en principal et demande à voir assortir ce montant des intérêts légaux à compter du 2 mars 2020, ainsi que de l'indemnité forfaitaire de recouvrement prévue par la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard qu'elle chiffre à 1.000.- euros.

Quant à la falsification qui aurait été alléguée par la partie adverse, la société SOCIETE1.) la qualifie d'infondée et soutient que l'objectif de la société SOCIETE2.) serait de détourner le débat de sa propre responsabilité. La contestation de l'authenticité de la signature serait démentie par les éléments du dossier, en particulier un courriel du 19 juin 2018, par lequel le contrat aurait été transmis à la société SOCIETE2.) pour validation et signature. Ce courriel prouverait la réception, l'approbation et l'échange normal de documents contractuels entre les deux sociétés. La société SOCIETE1.) fait encore valoir que la simple contestation d'une signature ne vaut pas inscription de faux et que l'écrit signé fait foi jusqu'à inscription de faux ; le refus de reconnaître la signature ne suffirait pas à retirer la force probante au document.

La société SOCIETE1.) formule une demande reconventionnelle en indemnisation à hauteur d'un montant de 2.000.- euros pour préjudice moral et atteinte à sa réputation résultant de la déclaration de faux infondée adverse. Elle soutient que l'accusation de faux adverse est mensongère et attentatoire à son honneur commercial. Le comportement adverse violerait les principes de bonne foi procédurale et d'éthique judiciaire, protégés par l'article 1382 du Code civil. En alléguant à tort que le document produit constitue un faux sans inscription régulière, la partie adverse engagerait sa responsabilité. Elle subirait de ce fait un préjudice d'image et de réputation commerciale, un préjudice moral liée à la mise en doute de son intégrité et elle serait tenue d'engager des frais de défense supplémentaires pour répondre à une accusation sans fondement.

Enfin, elle demande le rejet du mémoire complémentaire versé par la société SOCIETE2.) avant l'audience pour être tardif et déloyal. Elle conteste que son propre mémoire en duplique soit tardif, dès lors qu'elle aurait répondu le plus vite possible au mémoire adverse.

Aux termes de son contredit, la société SOCIETE2.) note que la facture litigieuse ne lui est pas adressée puisque celle-ci est adressée au « *Syndic de copropriété ENSEIGNE2.)* ». Ensuite, elle soutient que le syndic agit uniquement en qualité de mandataire de la copropriété et ne peut donc être tenu personnellement des dettes contractées pour le compte des copropriétaires. Ce serait donc à tort que la facture litigieuse serait adressée au syndic la copropriété de la résidence ENSEIGNE1.) ». La société SOCIETE2.) fait encore valoir que son mandat de syndic de la copropriété de la résidence ENSEIGNE1.) » a pris fin en mai 2022, le nouveau syndic étant la société SOCIETE3.), qui aurait été informée de la situation financière de la copropriété et des factures en souffrance. Elle conclut ne pas être la débitrice de la facture litigieuse et que toute réclamation relative à cette facture doit être dirigée contre la copropriété de la résidence ENSEIGNE1.) », représentée par son syndic, la société SOCIETE3.).

A l'audience du 28 octobre 2025, la société SOCIETE2.) conteste être responsable des créances nées sous son mandat de syndic. Elle soutient que sa responsabilité en qualité de syndic sortant ne pourrait pas être transformée en obligation personnelle de paiement.

Elle critique la position de la partie adverse qui maintiendrait la confusion entre deux débiteurs et deux situations contractuelles différentes. Elle expose avoir eu, pour ses dettes contractées personnellement auprès de la société SOCIETE1.) un numéro client distinct de celui de la copropriété qu'elle représentait. Elle aurait payé toutes ses dettes personnelles et elle n'aurait pas été en mesure de payer toutes les factures de la copropriété en raison de problèmes de trésorerie de la copropriété, connus de la société SOCIETE1.).

Concernant le contrat d'entretien versé par la société SOCIETE1.) à l'appui de sa demande, la société SOCIETE2.) conteste avoir jamais signé un tel contrat. Elle souligne qu'aucun original ne serait versé. Elle indique que la « signature » reproduite

serait floue et ressemblerait davantage à une image insérée qu'à une signature manuscrite réelle. Aucune trace de ce document n'existerait dans ses archives ni correspondance. Le document versé n'aurait donc aucune valeur probante. Elle précise ne jamais avoir reçu mandat de l'assemblée des copropriétaires pour signer un tel contrat, tel que cela résulterait du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 24 septembre 2018. Cela expliquerait qu'elle ne l'ait jamais signé. Elle conteste qu'un courriel de transmission du projet de contrat soit de nature à rapporter la preuve contraire. Elle conclut à voir constater l'absence d'engagement contractuel signé entre elle et la société SOCIETE1.).

En même temps, elle insiste que si elle conteste la valeur probante du document versé, pour autant, elle n'accuse pas la société SOCIETE1.) de « falsification ». Elle conclut au rejet des accusations adverse à cet égard. Elle conteste la demande adverse en obtention d'une indemnisation de ce chef.

Elle ne conteste pas que la société SOCIETE1.) est intervenue ponctuellement pour assurer la maintenance et le dépannage de l'immeuble et explique que les factures y relatives ont été acceptées et payées par la copropriété en fonction de sa trésorerie. Elle soutient que la relation entre la société SOCIETE1.) et la copropriété s'est manifestée sous la forme d'un accord tacite limité à ces prestations ponctuelles, nécessaires pour la continuité du fonctionnement des installations communes mais sans accord pour un contrat cadre ou un engagement annuel. Elle souligne qu'il s'agit d'une relation entre la société SOCIETE1.) et la copropriété et non entre elle et la société SOCIETE1.).

Par ailleurs, la société SOCIETE2.) demande à voir écarter les moyens développés par la société SOCIETE1.) dans son mémoire en duplique, lui communiqué le vendredi à 16.56 heures, deux jours avant l'audience, sinon que le tribunal tienne compte du caractère tardif de cette production dans son appréciation.

Appréciation

La procédure devant le juge des référés étant orale et les deux parties ayant exposé et développé à l'audience les moyens et arguments contenus dans leurs notes de plaidoiries, qualifiées par elles de « mémoire », il n'y a ni violation du principe du contradictoire, ni violation des droits de la défense en ce qu'elles ont échangé leurs dernières notes de plaidoiries peu de temps avant l'audience.

Il n'y a donc pas lieu de les rejeter ni d'écarter les arguments qu'ils contiennent, ni de prendre en compte une éventuelle transmission tardive.

Quant au bien-fondé du contredit, il convient de rappeler que 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.

Dans le cadre d'un débat contradictoire, tel le cas en l'espèce en matière de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, le juge des référés apprécie si les contestations produites par le défendeur sont sérieuses ou non.

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 titre préliminaire, il y a lieu de relever qu'à l'appui de sa demande la société SOCIETE1.) se réfère à des dispositions qu'elle présente comme issues du Code civil luxembourgeois, alors qu'il s'agit en réalité de dispositions provenant du Code civil belge. Elle cite également des jurisprudences de manière manifestement inexacte.

Le juge étant toutefois saisi des faits et non de leur qualification juridique, il y a lieu d'analyser si la société SOCIETE1.) peut se prévaloir d'une créance non sérieusement contestable à l'encontre de la société SOCIETE2.).

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) poursuit le recouvrement d'une créance issue d'un contrat d'entretien soi-disant conclu entre elle et la société SOCIETE2.), à une époque où cette dernière avait la qualité de syndic de la copropriété ENSEIGNE1.) ».

La société SOCIETE1.) ayant présenté un contrat écrit, celui-ci est présumé représenter l'accord des parties.

La société SOCIETE2.) conteste avoir signé ledit contrat. Elle conteste sa signature sans pour autant prétendre que ledit contrat est un faux ou accuser la société SOCIETE1.) de falsification.

L'article 1323 du Code civil permet à une partie de désavouer sa signature sur un acte sous seing privé, si elle estime ne pas en être l'auteur.

Comme l'indique l'article 1323 du Code civil, celui auquel on oppose un acte sous seing privé doit avouer ou désavouer formellement son écriture ou sa signature. Tant que l'auteur présumé de l'acte refuse de le reconnaître et d'en assumer la paternité, celui-ci est privé de toute force probante et vaut tout au plus comme présomption. La partie qui s'obstine à invoquer cet acte en justice doit alors, conformément à l'article 1324 du Code civil, provoquer la vérification d'écritures. Si, à l'issue de cette procédure, l'authenticité de la signature est établie, l'acte recouvre la force probante d'acte sous seing privé, dont il avait été temporairement privé du fait des dénégations du signataire. (Principe de Droit Judiciaire Privé, Dominique Mougenot, Ed. Larcier, n°356, p.263)

La simple déclaration de la défenderesse qu'il ne s'agit pas de sa signature ou de son écriture suffit pour enlever provisoirement à l'acte méconnu toute sa force probante. C'est alors à l'adversaire, qui se prévaut de l'écrit, à en établir la sincérité. (Colin et

Capitant, tome 2, Droit civil français, n° 450 ; Planiol et Ripert, Droit civil, tome 2, n° 429)

Face au désaveu de la société SOCIETE2.), la question de la validité du contrat d'entretien, c'est-à-dire de l'authenticité ou non de la signature de la société SOCIETE2.), devra être évacuée avant que ne se pose dans un deuxième temps, la question de l'existence d'un contrat oral.

Pareillement, la question de l'éventuelle responsabilité personnelle de l'ancien syndic pour le cas où il aurait signé ledit contrat d'entretien sans mandat, sera à analyser dans un deuxième temps.

En présence d'un désaveu, tel qu'en l'espèce, le tribunal n'est pas obligé de recourir systématiquement à une vérification d'écritures ou de signature telle qu'organisée par le Nouveau Code de procédure civile mais le tribunal est libre de puiser dans les faits et documents de la cause les éléments de sa conviction. (Carpentier, Répertoire de droit française, tome 36, verbo vérification d'écritures, n° 106 et ss.)

Or, l'analyse des faits et documents de la cause afin de déterminer s'il y a lieu ou non à vérification de la signature par un expert dépasse l'examen sommaire du dossier et relève des pouvoirs d'appréciation du juge du fond.

Par conséquent, le moyen de défense soulevé par la société SOCIETE2.) n'est pas manifestement vain et constitue une contestation sérieuse à l'encontre de la demande de la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée sur base de l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

A défaut d'établir le préjudice allégué, la demande de la société SOCIETE1.) en indemnisation basée sur l'article 1382 du Code civil est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

Nous Maria FARIA ALVES, 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,

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° 2025TALORDP/00558 du 31 juillet 2025 est à considérer comme non avenue ;

déboutons la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en indemnisation basée sur l'article 1382 du Code civil ;

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

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