

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-08443
No. 2025TALREFO/00586
du 13 novembre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 13 novembre 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 du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., 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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire

partie défenderesse sur contredit comparant par Maître Julien VIERTEL, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., 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 originaire

partie demanderesse par contredit comparant par Maître Isabelle HOMO, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suite au contredit formé le 18 octobre 2024 par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. contre l'ordonnance conditionnelle de paiement No. 2024TALORDP/00578 délivrée en date du 20 septembre 2024 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 27 septembre 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 21 novembre 2024.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du jeudi matin, 6 novembre 2025, lors de laquelle Maître Julien VIERTEL et Maître Isabelle HOMO 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 datée du 18 septembre 2024, déposée le 19 septembre 2024 au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'égard de la société SOCIETE2.) S.A. pour un montant principal de 619.550 euros, augmenté des intérêts légaux.

Aux termes de cette requête, le montant réclamé par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. lui est redû pour cause de « *vente des compromis/convention entre parties pour projet immobilier* ».

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n°2024TALORDP/00578, délivrée le 20 septembre 2024 et notifiée le 27 septembre 2024, il a été fait droit à la susdite requête et, partant, enjoint à la société SOCIETE2.) S.A. de payer à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. la somme de 619.550 euros, avec les intérêts légaux à partir de la notification de ladite ordonnance, jusqu'à solde.

Par courrier du 18 octobre 2024, la société SOCIETE2.) S.A. a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement.

A l'audience du 6 novembre 2025, la société SOCIETE2.) S.A. a fait plaider qu'elle s'oppose à la demande de paiement adverse. Elle conteste tant le principe que le *quantum* de la créance alléguée par la partie adverse. La facture litigieuse ne lui aurait jamais été communiquée et ne reposerait sur aucune base contractuelle. La société SOCIETE2.) S.A. fait exposer qu'il n'existe aucun contrat entre parties qui justifierait la créance alléguée par

la partie adverse. La créance alléguée à hauteur de 700.000 euros devrait reposer sur un écrit, or aucun contrat écrit ne serait versé en cause.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. conteste les moyens adverses et conclut au rejet du contredit. Au soutien de sa demande de condamnation, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. fait exposer que la société SOCIETE2.) S.A. n'a jamais contesté la facture litigieuse numéro NUMERO3.) du 21 juillet 2021 s'élevant au montant de 619.550 euros et relative à une commission d'apporteur d'affaires à hauteur du montant total de 700.000 euros HTVA, soit 819.000 euros TTC, concernant un terrain sis à ADRESSE3.). La société SOCIETE1.) S.à.r.l. aurait payé deux acomptes pour un montant total de 199.450 euros, de sorte qu'elle lui redevrait actuellement encore 619.550 euros TTC. Malgré trois rappels envoyés en date des 29 mars, 29 juin et 29 novembre 2023, la société SOCIETE2.) S.A. n'aurait à ce jour pas encore payé le solde redû. Il y aurait partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) S.A. à lui payer le montant principal de 619.550 euros, augmenté des intérêts légaux.

La société SOCIETE2.) S.A. confirme qu'elle a viré 199.450 euros au profit de la partie adverse, mais ce paiement ne reposerait sur aucune cause, de sorte qu'elle demande reconventionnellement la condamnation de la partie adverse à lui rembourser cette somme à titre de provision sur base des dispositions de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

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*).

Selon un arrêt de la Cour de cassation du 24 janvier 2019 (N° 16/2019, N° 4072 du registre), l'article 109 du Code de commerce instaure une présomption légale, irréfragable, de l'existence de la créance affirmée dans la facture acceptée pour le seul contrat de vente alors que pour les autres contrats commerciaux, elle n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser l'acceptation de la facture comme une présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée.

En l'espèce, la facture litigieuse a été émise à titre de « commission d'apporteur d'affaires » pour un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre sous le numéro de parcelle NUMERO4.). Il ne s'agit donc pas d'une vente, de sorte que cette facture n'engendrerait qu'une présomption simple de l'existence de la créance. D'ailleurs, la facture litigieuse que la société SOCIETE2.) S.A. conteste avoir reçue, n'est pas versée en cause ; seuls les trois rappels sont versés.

Il y a lieu de constater qu'aucun contrat écrit liant les parties n'a été versé en cause afin de prouver qu'il existe une convention entre parties et que la société contredisante redoit une commission s'élevant au montant total de 700.000 euros hTVA à la société SOCIETE1.) S.à.r.l., soit supérieure au montant prévu par l'article 1341 du Code civil qui dispose qu'un écrit est en principe nécessaire dès qu'un acte juridique excède la valeur de 2.500 euros. Afin de prouver qu'il existe un contrat, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. verse en cause un échange de courriels avec PERSONNE1.). Il se dégage du courriel que ce dernier a envoyé le 5 février 2024 à l'adresse [MAIL1.\)](#) le message suivant : « *aussi faut-il qu'on regarde pour faire un document officiel comme quoi on a converti l'appartement en commission* ». Par contre, il ressort de la signature qui figure sur ledit courriel que PERSONNE1.) a écrit le courriel à titre de « Partner » de la société SOCIETE3.) S.A. et non en sa qualité d'administrateur de la société SOCIETE2.) S.A. En outre, selon la société contredisante, le paiement de 199.450 euros ne reposerait sur aucune cause, de sorte que la société SOCIETE2.) S.A. demande le remboursement de cette somme sur base des dispositions de l'article 1235 du Code civil.

L'appréciation des moyens de défense soulevés par la société SOCIETE2.) S.A. et plus particulièrement ceux relatifs à l'inexistence d'un contrat entre parties, échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaire du juge des référés et suppose un examen approfondi des éléments de fait et de droit de la cause, examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

Au vu des contestations soulevées par la société SOCIETE2.) S.A., la provision demandée ne saurait être allouée sur base du principe de la facture acceptée. La société SOCIETE2.) S.A. justifie de contestations sérieuses faisant échec à la demande en obtention d'une provision, de sorte que son contredit est à déclarer fondé.

Quant à la demande de provision reconventionnelle formulée par la société SOCIETE2.) S.A., il est à retenir que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. estime que les 199.450 euros qui ont été payés et dont le remboursement est actuellement réclamé, ont été versés à titre d'acompte en raison du contrat qui lie les parties, ce que la société SOCIETE2.) S.A. conteste. Il s'agit d'une question dont l'examen relève de la compétence des juges du fond. La créance invoquée par la société SOCIETE2.) S.A. est sérieusement contestée, de sorte que sa demande reconventionnelle est irrecevable.

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,

recevons le contredit de la société SOCIETE2.) S.A. 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 de la société SOCIETE2.) S.A. fondé,

partant, disons que l'ordonnance conditionnelle de paiement numéro 2024TALORDP/00578 du 20 septembre 2024 est à considérer comme non avenue,

déclarons irrecevable la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) S.A.,

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

laissons les frais et dépens à charge de la société SOCIETE1.) S.à.r.l.