Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 3/26 – VII – REF

Audience publique du quatorze janvier deux mille vingt-six

Numéro CAL-2025-00585 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 8 juillet 2025,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., agissant sous l'enseigne commerciale « SOCIETE2.) », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions et inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg,

partie intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 8 juillet 2025,

comparant à par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 4 mars 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à r.l. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir ordonner à la partie assignée d'exécuter les travaux d'achèvement, voire de finition, sachant que l'avant-dernière tranche prévue aux pages 12 et 13 de la vente en état futur d'achèvement reçue par-devant Maître PERSONNE2.) en date du 24 mars 2022 a d'ores et déjà été facturée le 30 octobre 2023 à la partie demanderesse, les travaux de finition à achever sous la surveillance d'un expert et de remettre les clés à la partie demanderesse dans un délai de trente jours ouvrés (y non compris les samedis, les dimanches, les jours fériés légaux et les congés collectifs du bâtiment), à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte non plafonnée de 500,- € par jour de retard.

PERSONNE1.) a sollicité, par ailleurs, à voir condamner la société SOCIETE1.) S.à r.l. à lui payer la somme de 14.984,74 € à titre de provision composée par le remboursement des intérêts bancaires sur les emprunts contractés pour le financement de l'appartement, avec les intérêts légaux à partir de la date de signification de l'ordonnance à intervenir, jusqu'à solde. Elle demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation de la partie assignée aux frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Suivant ordonnance du 28 mai 2025, un Vice-président du Tribunal d'arrondissement s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, au principal, a renvoyé les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, a déclaré irrecevables toutes les demandes formulées par PERSONNE1.), y inclue sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, a laissé les frais et dépens de l'instance à charge de cette dernière et a ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant appel et sans caution.

Pour statuer dans ce sens, le juge de première instance a considéré que le constat d'un retard dans l'achèvement des travaux par rapport aux stipulations contractuelles suppose un examen approfondi des éléments de fait et de droit, examen qui relève pourtant de la seule compétence du juge du fond et il a déclaré la demande de PERSONNE1.), pour autant qu'elle est basée sur l'article 932 alinéa 1er du Code civil, irrecevable.

Constatant l'existence de contestations sérieuses, le juge de première instance a déclaré la demande en achèvement irrecevable pour autant qu'elle est basée sur l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la demande en paiement d'une provision.

De cette décision PERSONNE1.) a interjeté appel limité par exploit d'huissier du 8 juillet 2025 pour voir, suivant sa note de plaidoiries du 2 décembre 2025, par réformation, constater et dire que la société SOCIETE1.) S.à r.l. viole ses obligations légales et contractuelles, notamment l'article 1601-9 du Code civil et que cette violation constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile,

en conséquence ordonner à la société SOCIETE1.) S.à r.l. d'achever l'intégralité des travaux de finition et d'aménagement de l'appartement de PERSONNE1.) dans un délai de 30 jours ouvrés de la signification de l'arrêt,

assortir cette injonction d'une astreinte de 500,- € par jour de retard, plafonnée à 50.000,- €,

condamner la société SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens des deux instances et à une indemnité de procédure de 2.000,- €.

A l'appui de son appel, PERSONNE1.) soutient que le promoteur aurait violé ses obligations légales et contractuelles en ne respectant pas la date d'achèvement prévue au 1er octobre 2023, bien que 95 % du prix aient été payés. Elle affirme que l'appartement serait toujours inachevé en novembre 2025, ce qui constituerait une inexécution flagrante du contrat.

L'appelante insiste sur le fait que le promoteur aurait reconnu ses retards dans plusieurs courriers, sans invoquer la force majeure, et qu'il aurait reporté unilatéralement la livraison, ce qui démontrerait l'absence de contestation sérieuse.

Suivant l'article 1601-9 du Code civil, il serait interdit de facturer des tranches non exécutées et PERSONNE1.) souligne que le promoteur aurait continué à réclamer des paiements malgré l'absence de travaux correspondants, ce qui constituerait une violation d'une règle d'ordre public caractérisant un trouble manifestement illicite au sens de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

L'appelante reproche au premier juge d'avoir commis une erreur de droit en appliquant la condition d'absence de contestation sérieuse, propre à la provision, alors que sa demande reposerait sur la cessation d'un trouble illicite. Elle critique également le fait que le juge n'a pas pris en compte les preuves essentielles, telles que les photographies montrant l'inachèvement du bien et les mises en demeure restées sans effet.

La demande de PERSONNE1.) est basée sur les articles 932 alinéa 1er et 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile sans ordre de subsidiarité,

La société SOCIETE1.) S.à r.l. conclut à la confirmation de l'ordonnance entreprise, en ce que les délais d'achèvement auraient été suspendus et elle serait confrontée à des problèmes de trésorerie, ce qui équivaudrait à des contestations sérieuses.

Sinon, elle sollicite que l'astreinte soit limitée à un plafond maximal.

Appréciation de la Cour

Il convient de relever que l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile dispose que « Le président, ou le juge qui le remplace, peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ».

Il y a deux cas d'ouverture distincts à cette action, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et ensuite en cas de trouble manifestement illicite.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser le plus souvent par une mesure de remise en état.

En l'espèce, PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) S.à r.l. de commettre un trouble manifestement illicite en omettant d'achever la construction au terme convenu par acte notarié du 24 mars 2022.

Il faut donc se placer dans le deuxième cas de figure, à savoir celui où la voie de fait, à la supposer établie, s'est déjà produite, de sorte qu'il y aurait lieu de la faire cesser.

La voie de fait peut se définir comme étant constituée par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par des actes matériels posés par leur auteur en vue d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même. Pour qu'il y ait voie de fait, il faut qu'il y ait commission d'actes matériels au préjudice des droits d'autrui et par lesquels l'auteur du trouble usurpe un droit qu'il n'a pas ou se fait justice à soi-même. En d'autres termes, l'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait est l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir et qu'en réalité il n'a pas (Cour d'appel, 20 mars 2019, Pas. 39, p. 495).

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement d'une interdiction les protégeant. Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en méconnaissance de l'ordre juridique établi, qu'il faut, d'une part, faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière. Il s'agit, d'autre part, de préserver ou de rétablir un statu quo avant l'intervention du juge du fond (Cour d'appel, 18 mars 2020, Pas. 39, p. 632 ; Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas. 37, p. 828 ; Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811).

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du 24 mars 2022, page 15, que la société SOCIETE1.) S.à r.l. s'est engagée contractuellement à terminer les ouvrages endéans un délai de 24 mois à compter de l'achèvement des travaux de terrassement qui ont commencé le 1er octobre 2021.

Par lettre du 17 avril 2024, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a informé PERSONNE1.) du fait qu'elle est en retard dans l'exécution des travaux en raison de la «*situation complexe et persistante* », ne permettant d'envisager la livraison des appartements qu'à partir du début décembre 2024.

Suivant lettre du 23 septembre 2024, les délais ont de nouveau été repoussés à juin-juillet 2025, compte tenu du fait que « *la situation que nous connaissons tous à présent est trop complexe pour maintenir les derniers délais annoncés* ».

La société SOCIETE1.) S.à r.l. a été mise en demeure par l'Union des consommateurs en date du 30 août 2024 et par PERSONNE1.) en date du 23 octobre 2024 d'achever la construction.

Dans sa lettre du 6 septembre 2024, la société SOCIETE1.) S.à r.l. entend justifier son retard par les délais d'exécution, par les intempéries et les congés collectifs, ainsi par des travaux supplémentaires non prévus au cahier des charges.

Il n'est pas contesté par le promoteur que les travaux ne sont toujours pas terminés, malgré le fait que PERSONNE1.) a réglé 95% du prix d'achat.

Or, suivant l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et la société SOCIETE1.) S.à r.l. a contrevenu aux délais d'achèvement des ouvrages contractuellement arrêtés dans l'acte notarié du 24 mars 2022 sans fournir une justification vérifiable.

En effet, le promoteur reste en défaut de produire un quelconque début de preuve des causes justificatives avancées, de sorte que, contrairement à ce qui a été retenu par le juge de première instance, l'inachèvement des travaux constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile qu'il y a lieu de faire cesser.

Il y a dès lors lieu, par réformation, de faire droit à la demande de PERSONNE1.) à voir ordonner l'exécution des travaux d'achèvement, voire de finition.

Quant au délai à impartir à la société SOCIETE1.) S.à r.l. pour se conformer à la condamnation qui sera prononcée à son encontre, la Cour, qui dispose en la matière d'un pouvoir discrétionnaire, décide, au vu notamment de la nature de l'obligation à exécuter, de lui accorder un délai de soixante jours ouvrés à compter de la signification du présent arrêt.

Quant à l'astreinte sollicitée par PERSONNE1.), il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 940 du Nouveau Code de procédure civile, « [l]e juge statuant en référé peut, à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes ».

En application de cette disposition et eu égard au retard affiché par l'intimée dans l'achèvement de l'appartement, il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à l'inciter à s'exécuter.

La condamnation sera par conséquent assortie d'une astreinte fixée à 250,- € par jour de retard, étant précisé que cette astreinte ne pourra dépasser un montant maximum fixé à 50.000,- €.

Comme il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens de l'instance d'appel à charge de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour la somme de 1.500,- €.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel ;

le dit fondé ;

partant, par réformation

ordonne à la société SOCIETE1.) S.à r.l. d'achever l'intégralité des travaux de finition et d'aménagement de l'appartement de PERSONNE1.) dans un délai de 60 jours ouvrés courant à partir de la signification de l'arrêt à intervenir,

disons qu'à défaut d'achèvement de l'intégralité des travaux de finition et d'aménagement endéans le délai imparti, la société SOCIETE1.) S.à r.l. sera redevable d'une astreinte de 250,- € par jour de retard ;

disons que cette astreinte sera plafonnée à la somme de 50.000,- € ;

condamnons la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- € ;

condamnons la société SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens des deux instances.