

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 56/2023

Numéro TAD-2023-00878 du rôle.

Audience publique de vacation des référés tenue le lundi, 4 septembre 2023 à 9.00 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

**Silvia ALVES**, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

**Suzette KALBUSCH**, greffier assumé,

dans la cause

**ENTRE**

**PERSONNE1.)**, économiste, née le DATE1.) à ADRESSE1.) (Bosnie-Herzégovine), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse, comparant par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître Gérard A. TURPEL**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 10 juillet 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation

à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique de vacation des référés du lundi, 17 juillet 2023, à neuf heures, aux fins spécifiées ci-après :

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique de vacation des référés du lundi, 28 août 2023.

Maître Christophe LASSEE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de PERSONNE1.), a donné lecture de l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Stéphanie SCHANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., a été entendue en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique de vacation des référés du lundi, 4 septembre 2023, à laquelle fut rendue l'

## ORDONNANCE

qui suit :

### Faits constants

Suivant acte de vente en état futur d'achèvement conclu en date du 2 septembre 2020 par devant Maître Jacques CASTEL, notaire de résidence à Capellen, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a vendu à PERSONNE1.) un appartement avec cave et emplacement intérieur dans un complexe résidentiel dénommé « Résidence ADRESSE4.) », à construire sur un terrain sis à L-ADRESSE5.), pour un prix total de 736.412,25 euros, TVA à 17% comprise. Ce prix se décompose comme suit :

- Prix de la quote-part terrain	181.378,00 €
- Prix des constructions à réaliser hors TVA	474.388,25 €
- TVA 17% sur les constructions à réaliser	80.646,00 €

Le prix de la quote-part du terrain a été payé par PERSONNE1.) au jour de la signature de l'acte notarié.

Quant au paiement du prix des constructions à réaliser, l'acte de vente prévoit que celui-ci est payable par tranches, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, à savoir :

- 10 % à l'achèvement des travaux de terrassement,
- 10 % à l'achèvement des travaux de fondation,
- 10 % à l'achèvement des travaux de la dalle du sous-sol,
- 10 % à l'achèvement des travaux de la dalle du rez-de-chaussée,
- 10 % à l'achèvement des travaux de la dalle du 1<sup>er</sup> étage,
- 10 % à l'achèvement des travaux d'étanchéisation de toiture,
- 10 % à l'achèvement des travaux de menuiseries extérieures,
- 10 % à l'achèvement des travaux des installations techniques,
- 5 % à l'achèvement des travaux de plâtre
- 5 % à l'achèvement des travaux de carrelage,
- 5 % à l'achèvement des travaux de menuiseries intérieures,
- 5 % à la remise des clés – réception.

PERSONNE1.) a procédé au paiement de toutes les tranches prévues contractuellement, à l'exception de la dernière tranche payable à la remise des clés et correspondant à 5 % du prix de vente, soit la somme de 27.514,53 euros, TVA à 16% comprise (cf. facture n°2023/143 du 11 avril 2023).

La société SOCIETE1.) S.A. a en outre adressé à PERSONNE1.) les factures suivantes :

1. facture n°2022/668 du 8 décembre 2022 relative à des frais d'électricité portant sur un montant de 600,71 euros,
2. facture n°2022/677 du 9 décembre 2022 relative aux frais de raccordement électrique portant sur un montant de 1.141,70 euros,
3. facture n°2023/146 du 11 avril 2023 relative à la réalisation de faux puits dans le cadre des travaux de fondation portant sur un montant de 51.745,38 euros,
4. facture n°2023/247 du 14 juin 2023 relative à des frais d'électricité, de gaz et taxes communales portant sur un montant de 574,97 euros.

Ces factures n'ont pas été réglées par PERSONNE1.), mis à part un acompte de 50 % sur la facture du 9 décembre 2022, soit le montant de 570,85 euros. Un montant de 53.491,91 euros reste partant redû au titre de ces factures qui ont été formellement contestées par PERSONNE1.) aux termes de différents courriers.

Plusieurs courriers ont été échangés entre les parties concernant le paiement, respectivement le refus de paiement des factures précitées, ainsi que la réception des travaux et la remise des clés de l'appartement de PERSONNE1.).

Par courrier de son mandataire du 22 juin 2023, PERSONNE1.) a mis la société SOCIETE1.) S.A. en demeure de procéder à la réception de ses lots privatifs et à la remise des clés de son appartement jusqu'au 30 juin 2023 au plus tard. Le même jour, elle a viré la somme de 27.154,53 euros correspondant au montant redû aux termes de la facture n°2023/143 du 11 avril 2023 relative à la dernière tranche du prix de vente sur le compte-tiers de l'étude KRIEGER & ASSOCIES qui a transféré ledit montant en date du 28 juin 2023 sur un compte ouvert spécialement aux fins de consignation dudit montant auprès de la BCEE (compte intitulé « *Consign. L. SOCIETE2.)* »).

Par courrier de son mandataire du 29 juin 2023, la société SOCIETE1.) S.A. a soumis l'établissement du constat d'achèvement et la remise des clés à la condition que l'intégralité des montants redus au titre des factures émises soit réglée préalablement par PERSONNE1.).

Au vu du refus de PERSONNE1.) de régler l'intégralité du montant réclamé par la société SOCIETE1.) S.A., cette dernière a refusé de procéder à la remise des clés.

### **Prétentions et moyens des parties**

Par exploit d'huissier de justice du 10 juillet 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- voir constater qu'elle a consigné le montant de la dernière tranche du prix de vente, à savoir la somme de 27.514,53 euros, sans préjudice quant au montant exact, sur un compte séquestre, sinon se voir autoriser à consigner la dernière tranche du prix de vente, à savoir la somme de 27.514,53 euros, sans préjudice quant au montant exact, auprès de la Caisse de Consignation, Trésorerie de l'Etat,
- entendre dire qu'il y a trouble manifestement illicite constitutif d'une voie de fait dans le chef de la partie assignée et ce en vertu de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner à la partie assignée de lui remettre toutes les clés des biens par elle acquis aux termes de l'acte notarié conclu en date du 2 septembre 2020, dans un délai de 24 heures à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 3.000.- euros par jour de retard, sans limitation quant au plafond,
- voir condamner la partie assignée à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner la partie assignée à tous les frais et dépens de l'instance et en voir ordonner la distraction au profit de Maître Isabelle HOMO affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir qu'en refusant de lui remettre les clés de son appartement, respectivement en soumettant la remise des clés au paiement préalable et intégral de l'ensemble des factures par elle émises, la société SOCIETE1.) S.A. commettrait un trouble manifestement illicite auquel il y aurait lieu de mettre fin.

Les factures émises par la société SOCIETE1.) S.A. relatives à des prétendus suppléments et frais de consommation d'électricité ne seraient pas justifiées et auraient de ce fait été formellement contestées. Ces factures auraient été émises en mépris de la loi et seraient contraires aux termes du contrat conclu entre les parties.

Quant au paiement de la dernière tranche du prix de vente, PERSONNE1.) soutient que celui-ci devrait en principe intervenir de manière concomitante avec la remise des clés. Ce serait partant de manière injustifiée que la société SOCIETE1.) S.A. aurait soumis la remise des clés au paiement préalable de la somme de 27.154,53 euros.

PERSONNE1.) relève en outre que, conformément à l'article 1601-9 dernier alinéa du Code civil, elle aurait proposé à la société SOCIETE1.) S.A. de consigner la somme de 27.154,53 euros auprès de la Caisse de consignation, ce en raison des différents vices, non-conformités et malfaçons dont serait affecté l'ouvrage réalisé, tels que ceux-ci auraient été dénoncés aux termes de ses différents courriers et plus particulièrement dans son courrier du 26 mai 2023. Cette proposition aurait toutefois été refusée par la société SOCIETE1.) S.A. de manière parfaitement injustifiée.

A l'audience, PERSONNE1.) précise que la consignation d'une somme d'argent auprès de la Caisse de consignation ne serait possible que si les deux parties sont d'accord à voir consigner ledit montant ou si la consignation a été ordonnée par une décision de justice. Au vu du refus de la société SOCIETE1.) S.A., il ne lui aurait ainsi pas été possible de consigner la somme de 27.154,53 euros auprès de la Caisse de consignation, raison pour laquelle ledit montant aurait été consigné sur un compte bancaire.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut principalement au rejet de toutes les demandes formulées par PERSONNE1.).

En ce qui concerne la base légale invoquée à titre principal par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) S.A. fait valoir que la partie demanderesse resterait en défaut d'établir l'existence d'un quelconque trouble manifestement illicite puisqu'il n'y aurait aucune violation d'une règle de droit qui aurait été commise par la société SOCIETE1.) S.A.

La société SOCIETE1.) S.A. relève à cet égard qu'un montant total de (27.514,53 + 53.491,91) 81.006,44 euros serait encore redû par PERSONNE1.), qui refuserait de s'acquitter des factures émises alors que pourtant celles-ci seraient parfaitement justifiées et fondées.

A cet égard, la société SOCIETE1.) S.A. renvoie, en ce qui concerne les frais de raccordement électrique, les frais d'électricité, de gaz et les taxes communales, à la page 9 de l'acte de vente notarié aux termes duquel il est prévu à l'alinéa d) que « *les frais pour travaux de raccordement à la canalisation, aux conduites d'eau, d'électricité, de téléphone et de télévision, ainsi que les taxes afférentes et les taxes communales et d'infrastructure, sont à charge de la partie acquéreuse. Tous les frais de chauffage, d'installation des compteurs d'électricité et d'eau pendant la période de construction et de parachèvement restent à charge de la partie acquéreuse* ». Les montants facturés aux termes des factures des 8 et 9 décembre 2022 et du 14 juin 2023 seraient partant manifestement rédus.

Quant à la facture du 11 avril 2023 relative à la réalisation de faux puits, la société SOCIETE1.) S.A. renvoie à la page 10 du cahier des charges, point 1.1.2. intitulé « *fondations* » qui stipule que « *Si la portance minimale du sol n'est pas atteinte, les frais découlant des calculs et travaux supplémentaires seront à charge de l'acquéreur et répartis suivant les millièmes* ». Elle explique que cette clause aurait été prévue en raison du fait que des tests supplémentaires devaient encore être réalisés par un bureau d'études par rapport à la portance du sol après que la maison d'habitation unifamiliale qui se trouvait sur le terrain ait été détruite. Suite à la démolition de l'immeuble existant et la réalisation desdits tests, il se serait avéré que la résistance minimale du sol n'était pas atteinte et que des travaux supplémentaires, à savoir la réalisation de 44 faux puits, étaient nécessaires afin de garantir la stabilité de l'immeuble résidentiel. Tous les copropriétaires auraient été informés de la nécessité de ces travaux par courriel du 22 avril 2021 auquel aurait été joint un devis portant sur le coût de ces travaux supplémentaires. Tous les copropriétaires, à l'exception de PERSONNE1.), auraient signé et renvoyé ledit devis. Ainsi, bien que la société SOCIETE1.) S.A. ait initialement indiqué qu'elle ne poursuivrait les travaux qu'après avoir reçu les devis dûment acceptés par tous les copropriétaires, elle aurait néanmoins repris les travaux afin de respecter ses engagements contractuels à l'égard des trois autres copropriétaires qui avaient accepté le devis.

Ces travaux supplémentaires seraient expressément prévus par le contrat liant les parties et le montant facturé serait partant réduit. Ce serait partant de manière abusive que PERSONNE1.) refuserait de payer la facture y relative.

La société SOCIETE1.) S.A. souligne que si le vendeur a certes l'obligation d'assurer l'entrée en jouissance de l'acquéreur, l'acquéreur a quant à lui l'obligation de payer l'intégralité du prix de vente. Elle renvoie à cet égard à la page 4 de l'acte de vente notarié du 2 septembre 2020 contenant une clause intitulée « *Propriété et Jouissance* » aux termes de laquelle il est expressément prévu que l'acquéreur « *aura la jouissance (des biens vendus) et il en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions ci-après indiquées, étant toutefois précisé que cette prise de possession ne pourra avoir lieu qu'après paiement de la totalité du prix de vente et, s'il y a lieu, des intérêts de retard qui pourraient être dus* ».

Ainsi, bien que l'immeuble soit actuellement achevé, tel que cela résulterait du constat établi à sa demande par l'huissier de justice Laura GEIGER en date du 16 août 2023, la société SOCIETE1.) S.A. serait en droit de refuser la remise des clés à PERSONNE1.), étant donné que cette dernière resterait en défaut de régler l'intégralité des montants dus.

La société SOCIETE1.) S.A. fait encore valoir que les conditions posées par l'article 1601-9 dernier alinéa du Code civil pour qu'il puisse être procédé à la consignation du solde du prix de vente, ne seraient pas remplies en l'espèce. Aux termes dudit article, une consignation ne serait en effet prévue qu'en cas de contestation sur la conformité du bien avec les prévisions du contrat. Or, en l'espèce, les points de discorde entre les parties ne porteraient pas sur des défauts de conformité.

Non seulement les réclamations formulées par PERSONNE1.) dans ses divers courriers, et plus particulièrement dans son courrier du 19 décembre 2022, ne porteraient pas sur des défauts de conformité, mais les désordres par elle soulevés, consistant en des inachèvements et des vices, ne seraient de surcroît plus d'actualité, tel que cela résulterait du constat d'huissier de justice du 16 août 2023 : les travaux de façade seraient en effet achevés, la citerne à gaz aurait été installée et les problèmes d'infiltration d'eau constatés au sous-sol suite à un problème d'électricité ayant conduit à un fonctionnement défectueux des pompes de relevage auraient été résolus. PERSONNE1.) ne rapporterait d'ailleurs pas la preuve d'un quelconque défaut affectant les travaux réalisés.

Il n'y aurait ainsi pas le moindre problème de conformité des travaux par rapport aux stipulations contractuelles, de sorte que les dispositions du dernier alinéa de l'article 1601-9 du Code civil ne seraient pas applicables.

En outre, même à supposer que les problèmes invoqués par PERSONNE1.) subsistent, force serait de constater que tous ces problèmes affectent des parties communes de la résidence pour lesquelles seul le syndicat des copropriétaires aurait qualité pour agir, de sorte qu'ils ne seraient, en tout état de cause, pas de nature à justifier le non-paiement par PERSONNE1.) du solde par elle redû.

PERSONNE1.) resterait par conséquent en défaut de rapporter la preuve d'une quelconque illégalité manifeste commise par la société SOCIETE1.) S.A., de sorte que sa demande serait à rejeter sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup>.

Quant à la base légale invoquée à titre subsidiaire par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) S.A. fait valoir que la condition d'urgence ferait défaut. PERSONNE1.) n'établirait en effet aucune atteinte intolérable à ses droits à laquelle il ne pourrait pas être utilement remédiée par les juges du fond. Elle ne rapporterait en outre pas la preuve que l'indisponibilité du bien vendu lui causerait un quelconque préjudice. La demande serait dès lors également à rejeter sur base de l'article 932.

L'indemnité de procédure sollicitée par PERSONNE1.) est formellement contestée tant dans son principe que dans son *quantum* par la société SOCIETE1.) S.A., qui demande, à titre reconventionnel, à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre subsidiaire, au cas où il serait fait droit à la demande de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) S.A. s'oppose à toute astreinte. Elle relève en outre que le montant de l'astreinte réclamé serait manifestement excessif et que le délai de 24 heures serait trop court. Au cas où une astreinte serait prononcée, il y aurait dès lors lieu d'en réduire le montant et d'accorder un délai plus long pour l'exécution de la condamnation.

PERSONNE1.) réplique qu'il serait de jurisprudence constante que la consignation du solde du prix de vente intervenue dans les conditions de l'article 1601-9 du Code civil vaudrait paiement du prix et ferait même obstacle au jeu de la résolution. Ainsi, étant donné que la dernière tranche du prix de vente aurait été consignée, il y aurait lieu de considérer que l'intégralité du prix de vente a été réglée et que PERSONNE1.) est dès lors propriétaire du bien vendu.

En se référant à une jurisprudence du 19 février 2013 du juge des référés près le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, PERSONNE1.) fait en outre valoir qu'il serait de jurisprudence que dès qu'il existe des contestations sur la conformité du bien avec les prévisions du contrat, le promoteur qui refuserait de remettre les clés de l'immeuble vendu à l'acquéreur ayant procédé à la consignation du solde du prix de vente commettrait une voie de fait à laquelle le juge des référés serait tenu de mettre fin en ordonnant la remise des clés, sans que l'acquéreur n'ait besoin de rapporter la preuve du bien-fondé de ses contestations. Il suffirait dès lors que des contestations aient été émises pour que l'article 1601-9 du Code civil ait vocation à s'appliquer.

PERSONNE1.) relève encore que le constat de l'huissier de justice GEIGER n'a pas été établi de manière contradictoire. Elle fait valoir qu'il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) S.A. de la convoquer pour un constat d'achèvement contradictoire dans le cadre duquel elle aurait pu prendre inspection des travaux réalisés et à la suite duquel elle aurait pu procéder au paiement de la dernière tranche au cas où elle n'aurait pas eu de contestations à formuler. Or, au lieu de procéder de la sorte, la société SOCIETE1.) S.A. préférerait faire du chantage en soumettant la remise des clés au paiement préalable de l'intégralité des montants facturés. PERSONNE1.) souligne en outre qu'il résulte du constat d'huissier que son appartement ne dispose pas encore d'installations sanitaires, alors que pourtant le cahier des charges aurait prévu l'installation d'équipements sanitaires. PERSONNE1.) conteste formellement les déclarations faites par le gérant de la société SOCIETE1.) S.A. qui ont été reprises dans le constat d'huissier et selon lesquelles le montage des installations sanitaires serait pris en charge par le propriétaire de l'appartement. Elle soutient en outre qu'étant donné que l'appartement ne dispose pas encore d'équipements sanitaires, il ne serait pas encore

habitable, de sorte que ce serait à tort que la société SOCIETE1.) S.A. soutiendrait que les travaux sont achevés au sens de la loi.

Quant aux suppléments facturés par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) maintient ses contestations et relève que la société SOCIETE1.) S.A. a introduit une procédure au fond afin d'en obtenir paiement. Cette question, qui serait partant à toiser par les juges du fond, ne serait en outre d'aucune pertinence dans le cadre de la présente procédure puisque l'article 1601-9 du Code civil ne prévoirait que la consignation du solde du prix de vente. Or, le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participerait pas du caractère du prix de vente, tel que cela serait d'ailleurs expressément prévu à la page 8 de l'acte de vente notarié. Elle rappelle en outre que dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, le prix de vente fixé contractuellement ne serait pas révisable, tel que cela serait également prévu par l'acte de vente notarié. La société SOCIETE1.) S.A. ne pourrait dès lors pas se prévaloir des suppléments indûment facturés par elle pour s'opposer à la remise des clés.

Le fait pour la société SOCIETE1.) S.A. de ne pas remettre les clés à PERSONNE1.), malgré le fait que cette dernière ait consigné la dernière tranche du prix de vente, serait dès lors manifestement illicite.

La société SOCIETE1.) S.A. réplique que ce serait à tort que PERSONNE1.) soutiendrait que l'absence d'équipements sanitaires constituerait un défaut de conformité manifeste par rapport aux prévisions du contrat, alors que ce serait elle qui aurait demandé à exclure lesdits équipements du champ contractuel. Afin d'étayer ses affirmations, la société SOCIETE1.) S.A. relève que PERSONNE1.) ne se serait jamais plainte auparavant de l'absence des installations sanitaires. A la lecture des différents courriers échangés entre les parties, il apparaîtrait en effet que les contestations formulées par PERSONNE1.) n'auraient toujours porté que sur les parties communes. A aucun moment, elle ne se serait plainte d'un quelconque défaut affectant ses parties privatives.

La société SOCIETE1.) S.A. soutient en outre que contrairement à l'argumentaire de PERSONNE1.), il ne suffirait pas de soulever des contestations infondées pour qu'il soit fait application de l'article 1601-9 du Code civil, mais la partie demanderesse serait tenue d'établir que ces contestations sont sérieuses. Or, en l'espèce, PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve d'un quelconque désordre affectant le bien vendu. En l'absence d'un quelconque défaut de conformité, l'article 1601-9 du Code civil ne serait pas applicable et la société SOCIETE1.) S.A. serait dès lors parfaitement fondée à retenir les clés jusqu'à obtenir paiement de l'intégralité du prix de vente.

### **Quant à la demande de remise des clés basée sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du NCPC**

PERSONNE1.) base sa demande principalement sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel « *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* ».

L'intervention du juge sur base du référé sauvegarde prévu par l'article 933 précité exige la constatation par celui-ci d'une voie de fait, c'est-à-dire d'un acte illégal portant préjudice à autrui.

Cet article prévoit deux cas d'ouverture du référé dit de « sauvegarde » ou de « voie de fait », à savoir le dommage imminent, qu'il y a lieu de prévenir, ou le trouble manifestement illicite, qu'il convient de faire cesser.

En l'espèce, PERSONNE1.) se prévaut de l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite se définit comme toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède donc de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant. L'illicéité se comprend comme la méconnaissance d'une norme juridique obligatoire, que son origine soit délictuelle ou contractuelle, législative ou réglementaire, de nature civile ou pénale. Le caractère « manifeste » du trouble illicite renvoie à la raison d'être initiale du juge des référés, juge de l'immédiat, de l'évident, ce qui paraît impliquer une intervention dans un litige exempt de doute. Le juge des référés ne disposant pas de temps et son intervention ne supportant pas de retard, le trouble dont il est saisi doit être incontestable. L'intervention du juge des référés reste nécessairement marquée par une évidence, même s'il est autorisé à procéder à des recherches plus approfondies qu'autrefois pour la mettre en évidence (Jacques et PERSONNE2.), Les référés, édition 2003, n°315, 322 et 327).

Il résulte de cette définition que l'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait au sens de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile 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. A partir du moment où la voie de fait imminente ou consommée est caractérisée, il importe peu qu'elle soit le résultat d'une action positive ou d'une abstention. Ce qui importe, c'est le constat d'une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui et qu'il y soit mis fin dans l'intérêt de la victime, sans égard au mode de réalisation de cette atteinte.

L'exigence d'un trouble manifestement illicite implique qu'il doit sauter aux yeux que le comportement du défendeur est contraire à la morale, à la loi, au règlement, à la convention ; si tel n'est pas le cas, le trouble sera peut-être illicite, mais il ne le sera pas manifestement et ne suffira dès lors pas à justifier le prononcé d'une mesure de remise en état (PERSONNE3.) : La pratique des procédures rapides, Editions Litec 1990, n° 88).

Etant par essence le juge de l'évident et de l'incontestable, le juge des référés ne pourra faire droit à la prétention du demandeur que si les moyens invoqués par le défendeur pour s'opposer à la demande sont manifestement vains et dénués de tout fondement.

Pour prospérer dans sa demande, il appartient ainsi à PERSONNE1.) de prouver, conformément aux développements faits ci-avant, que le refus de la société SOCIETE1.) S.A. de lui remettre les clés de son appartement est manifestement contraire à la loi.

En l'espèce, les parties sont liées par un contrat de vente en état futur d'achèvement réglementé par les articles 1601-1 et suivants du Code civil.

Dans le cadre de la vente en état futur d'achèvement, le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de

l'avancement des travaux (article 1601-3 du Code civil). Le vendeur a l'obligation, dès l'achèvement de la construction, d'assurer l'entrée en jouissance au profit de l'acquéreur, ce dernier ayant l'obligation de régler le prix convenu.

A la page 8 de l'acte de vente notarié du 2 septembre 2020, il est prévu que le constat d'achèvement se fera comme suit : « *Le vendeur notifiera à l'acquéreur, par lettre recommandée, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens défini en l'article 1601-6 nouveau du Code civil ci-dessus reproduit et invitera l'acquéreur à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.*

*Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal. L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur.*

*Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur pour valoir livraison et prise de possession et celui-ci devra procéder immédiatement au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.*

*Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remises de clés et paiement du solde du prix.*

*L'acquéreur aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contredites par le vendeur ».*

En l'occurrence, il est constant en cause que les parties n'ont pas encore procédé au constat d'achèvement.

Il résulte en effet des pièces versées en cause que la première date proposée par la société SOCIETE1.) S.A. par courrier du 4 avril 2023 pour le constat d'achèvement et la réception de l'appartement de PERSONNE1.), à savoir le 20 avril 2023 à 13.30 heures, a été annulée par cette dernière suivant courriel du 18 avril 2023, ce en raison des différends opposant les parties concernant, notamment, le paiement des factures émises par la société SOCIETE1.) S.A. relatives aux frais de consommation d'électricité et aux travaux supplémentaires de fondation.

De nombreux courriers ont été échangés entre les parties pour justifier, respectivement contester les montants facturés par la société SOCIETE1.) S.A. Suite à ces échanges, la société SOCIETE1.) S.A. a, par courrier du 8 juin 2023, soumis la fixation d'une nouvelle date pour la réception de l'appartement à la condition que PERSONNE1.) règle au préalable l'intégralité des factures impayées.

Par courrier recommandé de son mandataire du 22 juin 2023, PERSONNE1.) a, entre autres, mis en demeure la société SOCIETE1.) S.A. « *de procéder, de manière contradictoire, au constat d'achèvement, à la réception des lots privatifs et à la remise des clés le vendredi 30 juin 2023 au plus tard* », tout en précisant que « *la dernière tranche du prix de vente est*

*consignée entre les mains de la BCEE, conformément à l'article 1601-9 dernier alinéa du Code civil ».*

Par courrier de son mandataire du 29 juin 2023, la société SOCIETE1.) S.A. a, notamment, contesté que les conditions de l'article 1601-9 du Code civil, prévoyant la possibilité de consigner la dernière tranche du prix de vente, soient remplies en l'espèce et a réitéré sa position selon laquelle le constat d'achèvement et la remise des clés ne pourront avoir lieu que si l'intégralité des montants impayés est réglée au préalable par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) ayant persisté dans son refus de régler les sommes réclamées, aucun constat d'achèvement n'a été établi jusqu'à ce jour.

Or, conformément aux dispositions contractuelles précitées, la remise des clés ne doit en principe intervenir que suite au constat d'achèvement et l'établissement d'un procès-verbal.

Il est exact, tel que relevé par PERSONNE1.), que le paiement de la dernière tranche du prix de vente ne doit intervenir que suite à la remise des clés, respectivement de manière concomitante à celle-ci. Cela résulte non seulement des clauses du contrat (*cf.* clause retranscrite ci-avant), mais également de l'article 1601-9 du Code civil, dernier alinéa, qui stipule que « *Le solde est payable lors de la mise du local à disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat* ».

C'est partant à juste titre que PERSONNE1.) a fait valoir que le fait pour la société SOCIETE1.) S.A. de soumettre l'établissement du constat d'achèvement et la remise des clés au paiement *préalable* du solde du prix de vente est illicite, puisque le solde du prix de vente ne devient exigible que suite au constat d'achèvement.

Toutefois, il convient de relever que la demande actuellement formulée par PERSONNE1.) ne porte que sur la remise des clés. Il n'est par contre pas demandé qu'il soit procédé au constat d'achèvement. A l'audience, PERSONNE1.) a d'ailleurs même contesté que son appartement puisse être considéré comme achevé au sens de l'article 1601-6 du Code civil, étant donné qu'il ne dispose pas encore d'installations sanitaires. L'appartement serait partant inhabitable en l'état.

Or, si l'appartement n'est pas achevé, il est contestable que la société SOCIETE1.) S.A. soit tenue de mettre l'appartement vendu à disposition de PERSONNE1.), l'entrée en jouissance des lieux ne devant intervenir, dans la logique de l'article 1601-9 du Code civil, qu'après l'achèvement (voir en ce sens : TAL référé 07.10.2022, ord. n°2022TALREFO/00391, n°TAL-2022-05926 du rôle, confirmé en appel CA référé 08.02.2023, arrêt n°20/23- VII-REF, n°CAL-2022-01076 du rôle).

Ensuite, il convient de rappeler, tel que cela a été relevé à juste titre par la société SOCIETE1.) S.A. qu'il est de principe que la procédure de consignation n'est permise qu'en cas de contestations sur la conformité de l'immeuble avec les prévisions du contrat. En principe, ces contestations sont formulées lors du constat d'achèvement et reprises sur le procès-verbal établi à cette occasion.

En l'occurrence, les parties n'ont pas encore procédé au constat d'achèvement, tel que cela a été relevé ci-dessus. PERSONNE1.) soutient néanmoins qu'il existerait des « *contestations*

sur la conformité de l'immeuble » et se réfère à cet égard aux contestations formulées aux termes de ses différents courriers.

A l'examen des pièces versées en cause, il appert que les courriers échangés entre les parties portent essentiellement sur les « *suppléments* » qui ont été facturés par la société SOCIETE1.) S.A. et que PERSONNE1.) refuse de régler. Ce n'est que dans deux courriers que PERSONNE1.) a formulé des critiques par rapport à la qualité des travaux réalisés par la société SOCIETE1.), à savoir i) dans son courrier du 19 décembre 2022 où elle se plaint du fait que l'échafaudage ait été enlevé alors que les travaux de façade n'étaient pas encore achevés, ainsi que du fait que la citerne à gaz n'ait pas encore été installée et que l'éégout pluvial ait été découpé et non encore réparé, et ensuite ii) dans son courrier du 26 mai 2023 où elle indique qu'un problème d'humidité et d'infiltrations d'eau aurait été constaté au sous-sol de la résidence.

Les problèmes soulevés par PERSONNE1.) portent donc sur des vices et malfaçons, respectivement sur des inachèvements.

Il convient de rappeler que l'article 1601-9 du Code civil, dernier alinéa, stipule que « *Le solde est payable lors de la mise du local à disposition de l'acquéreur. Toutefois, il peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat* ».

La lettre de l'article 1601-9 ne vise ainsi que les défauts de conformité, c'est-à-dire des non-façons, par opposition aux malfaçons. Le texte se réfère très précisément à la notion de « conformité ». Cela revient à dire que le système de la consignation ne s'applique pas en présence d'un vice de construction apparent à la livraison, lequel relèvera de la garantie de l'article 1642-1 du Code civil. Les juges du fond refusent ainsi généralement d'assimiler vice de construction et défauts de conformité pour les besoins de l'article 1601-9 (voir en ce sens : JurisClasseur Notarial Formulaire, Ventes d'immeubles à construire, Fasc. 82, Date du fascicule : 28 Février 2018, n°63 et s.).

Certains juges limitent d'ailleurs la possibilité de consignation à l'existence de défauts de conformité qui concernent les parties privatives et non les seules parties communes de l'immeuble (CA Paris, 14 octobre 1982, cité *in* Commentaire par PERSONNE4.) de l'arrêt de la C. cass., 3<sup>ème</sup> civ., 02.02.2022, Construction, Urbanisme n°4, avril 2022, comm. 44).

S'il est exact, tel que relevé par PERSONNE1.), que la jurisprudence considère que la consignation du solde de prix de vente vaut paiement, tel n'est toutefois le cas que si cette consignation est intervenue dans les conditions de l'article 1601-9 du Code civil. Hormis ce cas, la consignation ne constitue en effet pas le paiement effectif en vertu duquel le vendeur est tenu de remettre les clés du contrat. Ce n'est ainsi que si les conditions légales de la consignation, telles que prévues par l'article précité, sont réunies que l'acquéreur aura le droit à la livraison des locaux et qu'en cas de refus du vendeur, l'acquéreur pourra obtenir sa condamnation sous astreinte à livrer les locaux.

Or, en l'espèce, il convient tout d'abord de relever que PERSONNE1.) ne se plaint d'aucun défaut de conformité affectant les parties privatives de son appartement. Tel que relevé ci-dessus, les contestations formulées par PERSONNE1.) aux termes de ses courriers ne portaient que sur des vices et malfaçons affectant les parties communes de la résidence.

Ensuite, force est de constater, à l'instar de la société SOCIETE1.) S.A., que PERSONNE1.) ne verse pas la moindre pièce de nature à étayer l'existence des désordres invoqués. En ce qui concerne les désordres invoqués aux termes du courrier du 19 décembre 2022, il convient d'ailleurs de relever que ceux-ci ont été soulevés à un moment où les travaux de construction étaient encore en cours et qu'il est dès lors fort probable qu'ils ne soient plus d'actualité.

S'il est exact, tel que relevé par PERSONNE1.), qu'il n'appartient pas au juge des référés de se prononcer sur le bien ou mal fondé des défauts invoqués, il n'en demeure toutefois pas moins que les contestations soulevées par la partie demanderesse doivent apparaître comme sérieuses. Ce n'est dès lors que si l'acquéreur fait état d'un défaut apparemment sérieux que le juge des référés peut ordonner la remise des clés à l'acquéreur qui a consigné le solde du prix de vente.

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) ne verse aucune pièce de nature à établir la réalité des désordres allégués.

En l'absence d'un constat d'achèvement et à défaut de preuve de l'existence de contestations sérieuses sur la conformité du bien vendu avec les prévisions du contrat, il n'est pas établi que PERSONNE1.) est en droit de consigner le solde du prix de vente et il ne saurait dès lors être reproché à la société SOCIETE1.) S.A., qui n'a pas encore obtenu paiement de la dernière tranche du prix de vente, de commettre une illégalité manifeste en refusant la remise des clés.

La demande de PERSONNE1.) est partant à rejeter sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

#### **Quant à la demande de remise des clés basée sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du NCPC**

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) base sa demande sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que « *dans les cas d'urgence, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend* ».

Le référé urgence, prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 932 précité, présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, condition première et déterminante de la saisine de la juridiction des référés, et l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

L'urgence consiste dans la « *nécessité qui ne souffre aucun retard* ». L'urgence suppose ainsi « *qu'un retard dans la prescription de la mesure sollicitée serait préjudiciable aux intérêts du demandeur* » (Jurisclasseur Procédure Civile, Fasc. 1200-95 : Référés, Conditions générales des pouvoirs du juge des référés, Fonctions du juge des référés, n°8).

L'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain. L'urgence est donc donnée toutes les fois qu'un retard apporté à une solution provisoire et ne préjudiciant en rien le fond risque de mettre en péril les intérêts des parties.

En l'occurrence, force est de constater que PERSONNE1.) ne précise nullement, ni dans son assignation, ni à l'audience, en quoi il y aurait urgence à voir ordonner la remise des clés de son appartement. Plus particulièrement, il y a lieu de relever qu'elle ne fait état d'aucun

préjudice certain qui risquerait de se produire au cas où il ne serait pas fait droit à sa demande par le juge des référés. La nécessité d'une intervention du juge des référés sur base de l'article 932 précité ne se trouve partant pas établie.

L'urgence faisant ainsi défaut en l'espèce, il est superflu d'analyser si la deuxième condition du référé urgence ayant trait à l'absence de contestations sérieuses se trouve remplie, les deux conditions devant être cumulativement réunies.

La demande de PERSONNE1.) est partant à également rejeter pour autant qu'elle se base sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

### **Indemnités de procédure**

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît 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 précité relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la partie demanderesse en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

La demande reconventionnelle sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile formulée par la société SOCIETE1.) S.A. est, quant à elle, également à rejeter, l'iniquité requise aux termes dudit article n'étant pas établie en l'espèce.

### **PAR CES MOTIFS**

Nous, Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

**recevons** la demande de PERSONNE1.) en la pure forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

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

**déclarons** la demande de PERSONNE1.) irrecevable sur toutes les bases légales invoquées,

**disons** non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et partant en **déboutons**,

**condamnons** PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.