

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 17/2024

N° TAD-2024-00179 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 26 mars 2024 à 14.15 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

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.** (anciennement 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 ses gérants actuellement en fonctions,

2) la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

réunies ensemble en une association momentanée dénommée « GROUPE1.) »,

parties demanderesses, comparant par **Maître Bernard FELTEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société civile immobilière **SOCIETE3.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par son gérant **PERSONNE1.)**.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch, du 6 février 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A., réunie en une association momentanée dénommée « GROUPE1.) », ont fait donner assignation à la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI 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 des référés du mardi, 20 février 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 12 mars 2024.

Maître Tuce ISIK, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., a donné lecture de l'assignation et a été entendu en ses explications.

PERSONNE1.), gérant de la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI, a été entendu 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 des référés du mardi, 26 mars 2024, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 6 février 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A., réunies en une association momentanée dénommée « GROUPE1.) » (désignées ci-après « l'association momentanée GROUPE1.) »), ont fait donner assignation à la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- la voir condamner à leur payer la somme de 43.930,41 euros, le tout en sus des intérêts légaux tels que de droit à compter de la mise en demeure du 1^{er} septembre 2023, sinon à compter de l'assignation, sinon à compter de la décision à intervenir, sinon de toute autre date à fixer *ex aequo et bono* par le Tribunal, et ce jusqu'à solde, sous réserve de tous autres intérêts et frais à intervenir,
- entendre dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à partir de l'expiration du troisième mois à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance et en voir ordonner la distraction au profit de l'avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- la voir condamner à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sous réserve de toute somme supérieure à fixer *ex aequo et bono* par le Tribunal,
- la voir condamner à leur payer la somme de 3.000.- euros au titre des honoraires d'avocat par elles exposés,
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

Au soutien de sa demande, l'association momentanée GROUPE1.) expose que suivant acte de vente en état futur d'achèvement du 21 juin 2021, elle a vendu à la SCI SOCIETE3.) un appartement avec cave, jardin et deux emplacements extérieurs situés dans la « Résidence du Park », sise à ADRESSE3.).

La partie demanderesse soutient que la SCI SOCIETE3.) n'aurait pas respecté les dispositions contractuelles dudit contrat de vente en ce qu'elle n'aurait pas procédé au paiement des factures lui adressées dans les délais convenus.

Plusieurs factures auraient été réglées avec retard et les factures suivantes resteraient encore impayées :

Facture	Montant payé	Solde redû
Facture n°NUMERO4.) du 27 juillet 2023	15.601,08 €	2.496,17 €
Facture n°NUMERO5.) du 18 septembre 2023	0 €	18.508,56 €
Facture n°NUMERO6.) du 6 novembre 2023	0 €	18.508,56 €
Facture n°NUMERO7.) du 14 décembre 2023	0 €	1.774,03 €
Montant total redû		41.287,32 €

A ce montant, il conviendrait en outre d'ajouter les intérêts de retard conventionnels qui s'élèveraient à 2.643,10 euros suivant décompte arrêté au 17 novembre 2023.

L'association momentanée GROUPE1.) relève que suite aux différentes mises en demeure qui lui ont été adressées, la SCI SOCIETE3.) aurait expliqué que ses retards de paiement seraient dus à des problèmes de liquidités qu'elle serait en train de résoudre avec son banquier. La SCI SOCIETE3.) se serait ainsi engagée à régler le montant redû pour le 10 janvier 2024 au plus tard.

Aucun paiement ne serait cependant intervenu, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

L'association momentanée GROUPE1.) demande en outre que la SCI SOCIETE3.) soit condamnée à lui régler la somme de 3.000.- euros à titre de dédommagement pour les frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait dû engager afin d'obtenir paiement de sa créance. Elle cite à cet égard une décision de la Cour d'appel du 20 novembre 2014 ayant retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La SCI SOCIETE3.) relève tout d'abord qu'elle ne disposerait toujours pas des clés de son appartement, alors que pourtant aux termes du contrat de vente, la remise des clés aurait dû avoir lieu en juin 2023. Elle indique ensuite que les travaux de façade, d'électricité et de sanitaire ne seraient pas encore achevés. Elle soutient n'avoir jamais avoir été informée de l'état d'avancement des travaux, ni des raisons pour lesquelles le délai d'exécution prévu au contrat n'aurait pas pu être respecté. Elle n'aurait en outre pas non plus la moindre information quant à la date à laquelle les travaux seront achevés, ce qui lui porterait préjudice puisque ledit appartement aurait été destiné à être mis en location afin qu'elle puisse en tirer un loyer.

La SCI SOCIETE3.) explique ensuite qu'elle aurait effectivement rencontré des problèmes de liquidités en raison de la hausse des prix due aux nombreuses variations de l'échelle mobile des salaires intervenues ces derniers temps. Le montant qu'elle aurait emprunté initialement ne serait plus suffisant pour régler les factures qui lui sont adressées, alors que celles-ci seraient supérieures aux montants prévus dans le contrat. Afin de pouvoir régler les dernières factures, elle aurait dès lors besoin d'un emprunt supplémentaire. Au cas où elle ne parviendrait pas à un accord avec sa banque, elle serait contrainte de vendre l'appartement litigieux afin de régler le solde redû, ce qui s'avérerait toutefois compliqué au vu de l'état inachevé de l'appartement.

Elle souhaite partant principalement se voir accorder un délai de paiement supplémentaire jusqu'au mois de juillet 2024 pour pouvoir régler le montant principal des factures qui lui ont été adressées par l'association momentanée GROUPE1.). Elle explique qu'il n'a jamais été dans son intention d'entrer en litige avec l'association momentanée GROUPE1.) et qu'elle espère dès lors que l'affaire pourra se résoudre amiablement.

Toutefois, au cas où elle ne se verrait pas accorder un délai de paiement supplémentaire, elle s'oppose au paiement du montant réclamé au motif que le montant réclamé ne serait pas redû étant donné que les travaux facturés ne seraient pas encore achevés.

La SCI SOCIETE3.) s'oppose en outre formellement aux intérêts de retard réclamés par les parties demanderesses.

Appréciation de la demande

La société SCI SOCIETE3.) demande principalement à se voir accorder un délai de paiement jusqu'au mois de juillet 2024.

L'association momentanée GROUPE1.) s'est formellement opposée à ce qu'un délai de paiement soit accordé à la SCI SOCIETE3.) jusqu'au mois de juillet 2024, alors qu'il n'y aurait aucune garantie que la partie défenderesse disposera des fonds nécessaires pour procéder au paiement des factures litigieuses à ce moment.

Au vu du refus de l'association momentanée GROUPE1.) d'accorder un délai supplémentaire à la SCI SOCIETE3.), il appartient au tribunal de statuer sur cette demande.

La seule base légale permettant aux juridictions d'accorder des délais de paiement est l'article 1244 du Code civil qui dispose que :

« Le débiteur ne peut point forcer le créancier à recevoir en partie le paiement d'une dette, même divisible.

Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. »

Il se dégage de la lecture de cet article que les délais de paiement sont des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties.

Le délai de grâce prévu à l'article 1244 du Code civil n'est à accorder que s'il apparaît comme vraisemblable qu'à l'expiration du terme de grâce sollicité, le débiteur pourra s'acquitter intégralement de sa dette, ce qui présuppose qu'il soumette à la juridiction saisie une projection approximative de l'évolution future de sa situation financière et en fonction de cette projection indique la durée requise du terme de grâce sollicité.

(cf. Cour d'appel 20 décembre 2023, arrêt n°153/23-VII-REF, n°CAL-2023-00928 du rôle).

En l'espèce, la SCI SOCIETE3.) ne fournit pas d'éléments concrets quant à sa situation financière actuelle. Les démarches prétendument entreprises auprès de son banquier afin de se voir octroyer un prêt supplémentaire ne se trouvent étayées par aucune pièce versée en cause et il n'est pas établi que la SCI SOCIETE3.) parviendra à vendre l'appartement dans le délai sollicité. Aucun élément probant figurant au dossier ne permettant ainsi de conclure que, à l'issue du délai demandé, la SCI SOCIETE3.) disposera des liquidités nécessaires pour procéder au paiement des factures impayées, le juge ne saurait lui accorder un délai de paiement.

A défaut de se voir accorder un délai de paiement, la SCI SOCIETE3.) s'oppose au paiement du montant réclamé par l'association momentanée GROUPE1.) au motif que les travaux facturés ne seraient pas achevés.

L'association momentanée GROUPE1.) conteste que les travaux facturés aux termes des factures litigieuses ne seraient pas achevés. Elle fait valoir que si tel était le cas, elle n'aurait pas encore envoyé les factures y relatives.

Il convient de rappeler que la demande en paiement de l'association momentanée GROUPE1.) est basée sur l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel le juge des référés peut accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Dans le cadre de cette disposition, le juge des référés doit rechercher si la créance apparaît comme certaine par rapport à ses différents éléments, tels les sujets actifs et passifs de l'obligation, l'existence de l'obligation et le montant de la créance, et il doit apprécier dans chaque cas si, malgré les moyens de fond invoqués, l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Le juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable et la contestation sérieuse - qui lui interdit de statuer au provisoire et d'accorder une provision - existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est manifestement pas vain, et que dès lors, autrement dit, il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans

lequel trancherait le juge du fond s'il venait à en être saisi (Cour d'appel 24 juin 2015, septième chambre, rôle n° 41272).

S'agissant de la charge de la preuve, il appartient au demandeur de prouver l'existence de l'obligation qu'il invoque, puis au défendeur de démontrer qu'il existe une contestation sérieuse susceptible de faire échec à la demande.

Ce principe découle de l'article 1315 du Code civil qui prévoit que « *Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En droit, il appartient ainsi tout d'abord à l'association momentanée GROUPE1.), qui réclame l'exécution par la SCI SOCIETE3.) de son obligation de payer, de rapporter la preuve que les travaux facturés ont été réalisés.

En effet, tel que cela a été relevé à l'audience par l'association momentanée GROUPE1.), il résulte des termes du contrat conclu entre les parties que le prix de vente des constructions à réaliser est payable par tranches au fur et à mesure de l'avancement des travaux et plus précisément de la façon suivante :

10% lors des travaux de terrassement et fondation	33.187,75 €
10% lors du coulage de la dalle sur cave	33.187,75 €
10% lors du coulage de la dalle sur le premier étage	33.187,75 €
10% lors du coulage de la dalle sur le deuxième étage	33.187,75 €
10% lors des travaux de toiture	33.187,75 €
10% lors des travaux de menuiseries extérieures	33.187,75 €
10% lors des travaux de techniques du bâtiment : sanitaire, chauffage & électricité (tuyauterie)	33.187,75 €
5% lors des travaux de façade	16.593,88 €
5% lors des travaux de chape	16.593,88 €
5% lors des travaux de plâtrerie	16.593,88 €
5% lors des travaux de techniques du bâtiment : sanitaire, chauffage & électricité (montage)	16.593,88 €
5% lors des travaux de peinture	16.593,88 €
5% lors de la remise des clés - réception	16.593,89 €
Total	331.877,54 €

Ces modalités de paiement sont d'ailleurs imposées par les dispositions d'ordre public prévues à l'article 1601-9 du Code civil qui dispose, à son alinéa 3, que, après le début des travaux, les versements afférents à la construction ne deviennent exigibles qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de façon à ce que les sommes payées correspondent à tout moment à l'importance des travaux réalisés.

Les factures dont le recouvrement est actuellement poursuivi par l'association momentanée GROUPE1.) portent sur les travaux de façade (facture n°NUMERO4.) du 27.07.2023), les travaux de techniques du bâtiment (facture n°NUMERO5.) du 18.09.2023) et les travaux de peinture

(facture n°NUMERO6.) du 06.11.2023). L'association momentanée GROUPE1.) demande en outre à obtenir paiement de la somme de 1.774,03 euros relative à des frais de raccordement « SOCIETE4.) » et « SOCIETE5.) » (facture n°NUMERO7.) du 14.12.2023).

Aucune pièce figurant au dossier ne permet d'établir que les travaux en question auraient été achevés, étant rappelé que la charge de la preuve de l'achèvement des travaux pèse sur la partie demanderesse au vu des contestations formulées par la SCI SOCIETE3.). Les frais de raccordement facturés ne se trouvent pas non plus étayés par une pièce probante.

Il convient en outre de relever que les affirmations de l'association momentanée GROUPE1.) selon lesquelles elle n'aurait toujours procédé à l'envoi des factures que postérieurement à la réalisation des travaux concernés se trouvent contredites par les pièces versées en cause. Le tribunal renvoie à cet égard à la mise en demeure adressée à la SCI SOCIETE3.) en date du 17 novembre 2023, soit postérieurement à l'envoi des factures n°NUMERO5.) et n°NUMERO6.)), de laquelle il résulte que les travaux de peinture et de sanitaire n'avaient pas encore été entamés au jour de l'envoi de ladite mise en demeure, étant donné que par cette mise en demeure la SCI SOCIETE3.) a été invitée à informer le promoteur de ses choix concernant les revêtements des sols, la peinture et les meubles de salle de bains. Ces travaux n'étaient toujours pas terminés en date du 22 décembre 2023 puisque dans la mise en demeure du 22 décembre 2023, il est indiqué que « *la pose des sanitaires et la mise en peinture sont en cours* ». Force est en outre de relever que si dans ladite mise en demeure, il est indiqué que l'appartement devrait être terminé fin de la première quinzaine de janvier 2024 et que la dernière facture due à la réception de l'appartement serait alors établie, il est constant en cause, pour résulter des renseignements fournis par les parties à l'audience, que la réception de l'appartement n'a pas encore eu lieu et que la facture relative à la dernière tranche n'a pas encore été établie.

Ainsi, en l'absence du moindre élément probant permettant d'établir que les travaux facturés aux termes des factures dont le recouvrement est actuellement poursuivi par l'association momentanée GROUPE1.) sont achevés, les contestations formulées par la SCI SOCIETE3.) ne semblent pas manifestement vaines.

Il s'ensuit que la demande de l'association momentanée GROUPE1.) se heurte à des contestations sérieuses au sens de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile et est partant à rejeter.

Au vu du sort réservé à sa demande, la demande en allocation d'une indemnité de procédure de l'association momentanée GROUPE1.) est à déclarer non fondée.

Quant à la demande en paiement de la somme de 3.000.- euros au titre des honoraires d'avocat exposés, il convient de relever que, outre le fait que cette ne se trouve étayée par aucune pièce probante figurant au dossier, le juge des référés n'est, en tout état de cause, pas compétent pour allouer des dommages et intérêts. L'examen d'une telle demande implique en effet l'appréciation de la notion de faute, partant du fond du droit, de sorte que le juge des référés devrait procéder un examen non sommaire de la demande en fait et en droit, ce qui dépasse sa compétence.

Le juge des référés n'est dès lors pas compétent pour connaître de cette demande qui équivaut à une demande en réparation d'un préjudice subi et qui se base sur la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

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,

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

recevons la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en la forme,

Nous **déclarons** incompétent pour connaître de la demande en paiement de la somme de 3.000.- euros au titre des honoraires d'avocat exposés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A.,

Nous **déclarons** compétent pour connaître du surplus de la demande,

rejetons la demande de la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI en obtention d'un délai de paiement,

disons la demande en paiement d'une provision de 43.390,41 euros irrecevable pour être sérieusement contestable,

disons non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laissons les frais et dépens de l'instance à charge des parties demanderesses.