Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-08906
No. 2025TALREFO/00004
du 3 janvier 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 3 janvier 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté de la greffière assumée Carole STARCK.

DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), demeurant à ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses ***comparant par Maître Nicolas CHELY, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), 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 Catherine HORNUNG, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 16 décembre 2024, Maître Nicolas CHELY donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Catherine HORNUNG fut entendue en ses explications.

Sur ce le juge 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 acte de vente en état futur d'achèvement NUMERO2.) passé le 17 mai 2021 par-devant le notaire Maître Léonie GRETHEN, les demandeurs, PERSONNE2.) et PERSONNE1.), ont acquis auprès de la défenderesse, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** »), une maison d'habitation unifamiliale à construire sur un terrain à bâtir sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE5.) », place, contenant 2 ares 22 centiares (ci-après « **la Maison** »).

Aux termes du prédit acte (cf. page 11), la société SOCIETE1.) s'est engagée à achever les travaux de construction de la Maison dans un délai de 24 mois à compter du jour de la signature de l'acte notarié, soit jusqu'au 17 mai 2023, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai.

Par exploit d'huissier de justice du 5 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, sur le fondement de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, condamner la société SOCIETE1.) à achever la Maison dans un délai de trois mois, sous peine d'une astreinte de 150,- euros par jour de retard.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que, malgré plusieurs mises en demeure, la société SOCIETE1.) reste à ce jour en défaut d'achever et de leur livrer la Maison. Ils estiment que ce retard, non justifié, constitue un trouble manifestement illicite qu'il y a lieu de faire cesser par voie judiciaire.

A l'audience publique du 16 décembre 2024, la société SOCIETE1.) n'a pas contesté le retard accusé dans achèvement de la Maison, tout en précisant que celui-ci est toutefois moins important que ce que laissent croire les demandeurs, compte tenu des cas de force majeure et causes légitimes de suspension du délai d'achèvement dont elle serait en droit de se prévaloir. Eu égard à la nature et à l'ampleur des travaux restant à réaliser, elle a sollicité l'octroi d'un délai d'un an pour achever et livrer la Maison.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, qui 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, les demandeurs reprochent à la société SOCIETE1.) de commettre un trouble manifestement illicite en omettant d'achever et de leur livrer la Maison conformément aux prévisions contractuelles de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 17 mai 2021.

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.

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'occurrence, il est constant que la société SOCIETE1.) n'a pas respecté le délai d'achèvement contractuellement convenu entre parties.

Ce défaut d'achèvement, non autrement justifié par la société SOCIETE1.), constitue un trouble manifestement illicite qu'il y a lieu de faire cesser par application de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en ordonnant à l'auteur du trouble, la société SOCIETE1.), d'achever la Maison.

Quant au délai à impartir à la société SOCIETE1.) pour se conformer à la condamnation prononcée à son encontre, le tribunal, qui dispose en la matière d'un pouvoir discrétionnaire, décide, au vu de l'état actuel du chantier tel qu'il ressort du reportage photographique versé par les demandeurs et de la nature et de l'ampleur des travaux restant à exécuter (voir notamment le courrier officiel de Maître Catherine HORNUNG du 2 décembre 2024), de lui accorder un délai de six (6) mois.

Quant à l'astreinte sollicitée par les demandeurs, 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 à l'attitude passive manifestée par la société SOCIETE1.), notamment face aux mises en demeure lui adressées par les demandeurs, 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 150,- euros par jour de retard, étant précisé que cette astreinte ne pourra dépasser un montant maximum fixé à 50.000,- euros.

Aux termes de leur assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *[l]orsqu'il paraît 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 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166*).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant été contraints d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Eu égard à l'import de l'affaire, aux difficultés qu'elle comporte et aux soins qu'elle requiert, il convient de leur allouer le montant de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

P A R C E S M O T I F S

Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

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 recevable et fondée ;

partant,

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à achever, au sens de l'article 1601-6 du Code civil, la maison d'habitation unifamiliale à construire sur le terrain à bâtir sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE5.) », place, contenant 2 ares 22 centiares, conformément aux prévisions contractuelles de l'acte de vente en état futur d'achèvement du 17 mai 2021 ;

disons que les travaux en question devront être achevés dans un délai de six (6) mois à compter de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 150,- euros par jour de retard ;

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

condamnons la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000,- euros ;

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

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