Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2025-04268
No. 2025TALREFO/00454
du 5 septembre 2025

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 5 septembre 2025, tenue par Nous Katia FABECK, 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 Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

E N T R E

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

élisant domicile en l'étude de Maître Brian HELLINCKX, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse ***comparant par Maître Camille SAUSY, avocat, en remplacement de Maître Brian HELLINCKX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

parties défenderesses ***comparant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés du lundi matin, 1er septembre 2025, Maître Camille SAUSY donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications et moyens.

Maître Anne-Laure JABIN fut entendue en ses explications et moyens.

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de vacation des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 13 mai 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE1.)**») et à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir condamner les parties assignées à procéder à la remise des clés avec effet immédiat de l'appartement avec cave dans l'immeuble sis à L-ADRESSE4.), sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard à partir de l'ordonnance à intervenir.

Il réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir sans caution, sur minute et avant enregistrement, ainsi que la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance.

Moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer :

- avoir acquis auprès de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) constituées en une société momentanée dénommée « SOCIETE3.) SARL», suivant contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 7 octobre 2021, des lots au sein de la copropriété dénommée « ALIAS1.) », sise à L-ADRESSE4.) ;

- que selon ledit contrat, les ouvrages devaient être terminés au plus tard dans le délai de 485 jours ouvrés à compter du jour de l'acte, sauf survenance d'un cas de force majeure ;
- qu'ainsi les travaux auraient dû être achevés, hors force majeure, au 7 septembre 2023 ;
- que par courrier du 20 janvier 2025, les parties assignées l'auraient informé que la date prévue pour la remise des clés était le 26 février 2025 et que la dernière tranche de 48.241,91 euros et correspondant à une facture du 17 décembre 2024 et une facture du 17 janvier 2025 devaient être réglée avant la remise des clés ;
- qu'il n'a pas procédé au règlement de la facture du 17 janvier 2025 d'un montant de 31.887,58 euros et a fait usage de son droit prévu à l'article 1601-9 du Code civil, à savoir de consigner la dernière tranche de 5% au vu des contestations sur la conformité avec les prévisions du contrat au regard du retard manifeste de l'achèvement des travaux ;
- que les parties défenderesses refusent de procéder à la remise des clés tant que le solde du prix de vente n'a pas été réglé ;
- que ce solde n'a pas lieu d'être payé aux parties assignées au regard du retard pris dans la construction ;
- qu'il a proposé de consigner le montant redû sur le compte-tiers de son mandataire.

PERSONNE1.) soutient que dans la mesure où l'article 1601-9 dernier alinéa du Code civil prévoit expressément que le solde du prix de vente peut être consigné en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

Il argue que le refus des parties assignées de lui remettre les clefs de l'appartement acquis par lui, sans que les parties assignées ne soient juridiquement en droit de lui opposer un tel refus, serait constitutif d'une voie de fait, d'un acte manifestement illicite qu'il y a lieu de faire cesser.

L'urgence requise au titre de l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile serait également donnée en ce que les parties assignées le menaceraient de lui faire payer des intérêts exorbitants. En outre, les contestations adverses ne seraient pas sérieuses.

Au jour des plaidoiries, PERSONNE1.) n'a pas remis de pièce concernant une éventuelle consignation du prix de la dernière tranche.

Au niveau factuel, la **société SOCIETE1.)** et la **société SOCIETE2.)** contestent l'allégation selon laquelle la construction n'aurait pas été terminée dans le délai contractuel. Elles estiment que PERSONNE1.) se méprend quant à la date contractuelle d'achèvement des travaux, indiquant dans l'assignation celle du 7 septembre 2023 et, dans le courrier de son mandataire du 30 janvier 2025, la date du 19 janvier 2024 en retenant comme date (hors force majeure) celle du 12 septembre 2023 et en y ajoutant 71 jours d'intempérie pour 2023 et 18 jours pour 2024. De leur côté, elles considèrent les deux dates (7 septembre 2023 et 19 janvier 2024) comme étant erronées pour ne pas

prendre en compte les congés collectifs (hiver 2021, été 2022, hiver 2022 et été 2023), les jours fériés, les jours d'intempérie (89 jours), les travaux supplémentaires (28 jours) ainsi que le retard pris du fait de l'incidence de la faillite du peintre, la société SOCIETE4.), suivant jugement de faillite du DATE1.) (33 jours). Selon les parties assignées, la date d'achèvement ainsi obtenue se situerait au 4 juillet 2024. Elles affirment avoir convoqué PERSONNE1.) pour une réception provisoire devant se tenir le 12 juin 2024. Ce dernier y aurait assisté, mais aurait refusé de signer le procès-verbal de réception provisoire reprenant les réserves par lui relevées. Par courrier recommandé du 20 janvier 2025, PERSONNE1.) a été invité à la réception-livraison de son logement devant se tenir le 26 février 2025 pour procéder à la levée des réserves émises lors de la réception provisoire, de procéder au constat d'achèvement et à la remise des clés. Par courrier de son mandataire du 30 janvier 2025, PERSONNE1.) a chiffré sa perte de jouissance résultant d'un retard dans l'achèvement à la somme de 39.750.- euros correspondant à un retard de 13,25 mois (à concurrence de 3.000.- euros par mois) et a proposé de verser la différence entre le montant redû et le montant indemnitaire pour solde de tout compte. Les parties assignées insistent sur un refus injustifié de PERSONNE1.) à procéder à la réception définitive, malgré le fait que l'appartement est achevé, en relevant la non-validité d'une consignation pour un retard d'achèvement en vue d'une indemnisation pour perte de jouissance.

En droit, elles font valoir que les conditions de l'article 1601-9 du Code civil ne sont pas remplies en l'espèce.

Elles contestent en outre que les conditions du référé-sauvegarde et du référé-urgence, telles qu'elles découlent des articles 933 alinéa 1er et 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, soient données.

En particulier, elles estiment qu'il n'y a aucun trouble manifestement illicite, étant donné que PERSONNE1.) serait à l'origine de la non-remise des clés pour refuser de payer les travaux restants ouverts et de procéder à la réception sans motifs. De même l'existence d'un dommage imminent ferait défaut.

Par ailleurs, il n'existerait actuellement aucune urgence au motif que la seule question pécuniaire ne constituerait pas un préjudice irréparable et qu'il existerait bien des contestations sérieuses.

Les parties assignées concluent au rejet de l'ensemble des demandes adverses, y compris l'astreinte et l'indemnité de procédure.

Elles sollicitent, à leur tour, une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Cod de procédure civile.

Elles formulent une demande reconventionnelle pour voir condamner PERSONNE1.) à procéder au constat d'achèvement et au procès-verbal de réception dans le délai de 30 jours suivant l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 30.- euros par jour de retard constaté.

PERSONNE1.) fait plaider qu'à ce jour, les travaux ne seraient pas achevés et qu'il existerait une fuite dans le garage.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande reconventionnelle pour être non fondée au motif que les parties adverses refuseraient de lui remettre les clés.

La **société SOCIETE1.)** et la **société SOCIETE2.)** rétorquent que l'appartement est achevé même s'il reste quelques choses à faire, la prétendue fuite au garage ne permettant pas de retenir un non-achèvement.

<u>Appréciation</u>

- **Rejet d'une pièce communiquée en cours de délibéré**

Suivant l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile, « *Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction. Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement. […]* ».

La pièce adressée au tribunal en cours de délibéré est dès lors à rejeter des débats, le mandataire de PERSONNE1.) ne s'étant pas réservé le droit de verser ladite pièce en cours de délibéré.

- **Demande principale**

PERSONNE1.) agit principalement sur base de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et subsidiairement sur le fondement de l'article 932 alinéa 1er du même code.

- <u>Référé-voie de fait</u>

Aux termes de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, « *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 d'abord lieu de rappeler que la vente d'immeubles à construire, dont la vente en état futur d'achèvement, est réglementée 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). Il s'ensuit

que 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.

En l'espèce, il est constant en que l'immeuble acquis par PERSONNE1.) n'a pas encore fait l'objet d'un constat d'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil.

Les parties assignées contestent devoir remettre les clés des lots acquis par PERSONNE1.) en l'absence du paiement du solde du prix de vente.

L'article 1601-9, dernier alinéa du Code civil prévoit 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* ».

Si l'acte de vente conclu entre parties ne prévoit pas expressément la possibilité de consigner le solde du prix de vente, cette faculté résulte toutefois des termes de la loi, de sorte que le demandeur peut s'en prévaloir.

Il convient de souligner dans ce contexte qu'en vertu de l'article 1601-14 du Code civil, toute stipulation contractuelle contraire aux dispositions de l'article 1601-9 précité est réputée non écrite, de sorte qu'un contrat de vente en état futur d'achèvement ne peut pas exclure cette possibilité de consignation du solde du prix.

Il y a dès lors lieu d'examiner si PERSONNE1.) est en droit de consigner le solde du prix de vente sur base de l'article 1601-9 du Code civil, lequel prévoit un échelonnement des sommes maxima exigibles en fonction des différents stades de la construction, le solde étant payable lors de la mise à disposition de l'immeuble à l'acquéreur, sauf possibilité pour ce dernier de consigner le solde du prix en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat.

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, et, hormis ce cas, la consignation ne constitue pas le paiement effectif en vertu duquel le vendeur est tenu de remettre les clefs du contrat (*JurisClasseur civil, art 1601-1 à 1601-4, fasc. 20, n° 108 ; TAL, référé, 30 mai 2012, rôle n° 145717*).

Il convient dès lors de rechercher si le contrat conclu entre parties donne encore lieu à des contestations sur la conformité des travaux, qui permettraient à PERSONNE1.) de ne pas verser l'intégralité du prix aux parties assignées.

Force est de constater que PERSONNE1.) se limite actuellement à revendiquer une indemnisation au titre d'un prétendu retard d'achèvement accusé par les parties assignées et formellement contesté par ces dernières.

Les termes de la loi ne permettent pas à l'acquéreur de retenir une partie du prix de vente au titre de prétentions indemnitaires de sa part pour défaut de jouissance (*TAL référé, 6 avril 2012, n° 143510 du rôle ; TAL référé, 18 juillet 2014, n° 162349 du rôle*). L'argumentation de PERSONNE1.) tentant de faire valoir une possible compensation entre le solde dont il reste redevable et ses prétentions indemnitaires n'est donc pas à considérer.

Il résulte de ce qui précède qu'il n'existe actuellement pas de contestations sur la conformité des travaux réalisés avec les prévisions du contrat. Dans les conditions ainsi données, PERSONNE1.) ne peut pas exiger la remise des clefs sans verser le solde du prix aux parties assignées. La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ne commettent dès lors pas une illégalité manifeste en refusant la remise des clefs.

La demande est partant irrecevable en ce qu'elle est basée sur l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

- Référé -urgence

L'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile 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* ».

L'urgence est une condition première et déterminante de la saisine du juge des référés sur base de l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

La notion d'urgence implique que l'absence de solution apportée à la situation contentieuse engendre une atteinte intolérable aux droits ou intérêts du demandeur ou consacre une situation sur laquelle il ne serait pas possible de revenir dans le cadre d'une instance au fond.

Il s'agira essentiellement de démontrer que la non-intervention du juge produirait des suites irréparables, d'apporter la preuve du péril que courent les droits de quelqu'un si les choses sont laissées en l'état en attendant que la contestation au fond soit vidée (*TAL, référé, 28 juillet 1986, n°832/86 ; TAL, référé, 27 juillet 1987, n°811/87 ; TAL, référé, 3 novembre 1988, n°1331/88*).

Ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce.

En effet, un potentiel préjudice pécuniaire - consistant comme allégué par PERSONNE1.) dans l'application d'intérêts qualifiés d'exorbitants - ne constitue pas un préjudice irréversible.

La demande est par conséquent irrecevable en ce qu'elle est basée sur l'article 932 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

- **Demande reconventionnelle**

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) demandent qu'il soit procédé au constat d'achèvement et au procès-verbal de réception dans le délai de 30 jours suivant l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 30.- euros par jour de retard constaté.

Le contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 7 octobre 2021 liant les parties prévoit la procédure à suivre pour procéder à ce constat. Il y est stipulé que lorsqu'il n'y a pas accord des parties pour constater l'achèvement, comme en l'espèce, « *la constatation sera faite par une personne qualifiée. Cette personne sera désignée, soit par les parties, soit à la requête de toutes les parties, sinon de la partie la plus diligente, les autres dûment appelés, par ordonnance non susceptible de recours du Président du Tribunal d'Arrondissement du lieu de l'immeuble. La constatation d'achèvement fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'un rapport motivé à remettre à la partie venderesse, à l'acquéreur et au garant. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que la partie acquéreuse tient de l'article 1642-1 du Code Civil*. »

Cette disposition contractuelle, qui correspond à ce qui est prévu à l'article 1601-7 du Code civil, prévoit une procédure spéciale devant le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg qui est saisi par voie de requête et dont l'ordonnance n'est pas susceptible de recours.

En l'espèce, PERSONNE1.) a saisi le président du tribunal d'arrondissement, siégeant en matière de référé, par voie d'assignation et l'ordonnance qui sera rendue est susceptible de recours.

Dès lors la demande reconventionnelle des parties assignées tendant à voir procéder au constat d'achèvement est dès lors irrecevable pour ne pas avoir été introduite régulièrement devant le président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

- **Demandes accessoires**

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *Lorsqu'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* ».

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur.

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*).

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande de PERSONNE1.) est à rejeter pour être non fondée.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) n'établissant pas l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

Le requérant sollicite encore l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement et sans caution.

Le requérant n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution provisoire de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

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

Nous Katia FABECK, 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 ;

donnons acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et à la société anonyme SOCIETE2.) SA de leur demande reconventionnelle ;

déclarons la demande reconventionnelle tendant au constat d'achèvement irrecevable ;

recevons la demande principale en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

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

rejetons les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

laissons les frais de l'instance à charge de la partie requérante.