Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2026-00039 + TAL-2026-00040
No. 2026TALREFO/00133
du 20 mars 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 mars 2026, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, assisté de la greffière assumée Carole STARCK.

I.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société à responsabilité limitée 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 son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit ***comparant par Maître Isaline DELANGE, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit ***comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIÉS S.à r.l., représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat, demeurant à Luxembourg.***

II.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société à responsabilité limitée 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 son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit ***comparant par Maître Isaline DELANGE, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit ***comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIÉS S.à r.l., représentée par Maître Laurent LIMPACH, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

Suite aux contredits formés en date du 29 décembre 2025 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre les ordonnances conditionnelles de paiement numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) délivrées le 11 décembre 2025 et leur notifiées en date du 17 décembre 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 26 janvier 2026.

Après deux remises, les deux affaires furent utilement retenues à l'audience publique du lundi matin, 9 mars 2026, lors de laquelle Maître Isaline DELANGE et Maître Laurent LIMPACH furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le juge des référés 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 requête du 3 novembre 2025, déposée le 5 novembre 2025 au greffe du tribunal, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'égard de PERSONNE1.) pour une somme de 32.382,81.- euros, majorée des intérêts conventionnels au taux de 10% sinon des intérêts légaux, ainsi que pour un montant de 100,- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° NUMERO2.), délivrée le 11 décembre 2025 et notifiée le 17 décembre 2025 à PERSONNE1.), il a été fait droit à la susdite requête et, partant, enjoint à cette dernière de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 32.382,81.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 100,- euros.

Par lettre du 29 décembre 2025, déposée le même jour au greffe du tribunal, PERSONNE1.) a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2026-00039 du rôle.

Par requête du 28 novembre 2025, déposée le 10 décembre 2025 au greffe du tribunal, la société SOCIETE1.) a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'égard de PERSONNE2.) pour une somme de 32.382,81.- euros, majorée des intérêts conventionnels au taux de 10% sinon des intérêts légaux, ainsi que pour un montant de 100,- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement n° NUMERO3.), délivrée le 11 décembre 2025 et notifiée le 17 décembre 2025 à PERSONNE2.), il a été fait droit à la susdite requête et, partant, enjoint à ce dernier de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 32.382,81.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 100,- euros.

Par lettre du 29 décembre 2025, déposée le même jour au greffe du tribunal, PERSONNE2.) a formé contredit contre cette ordonnance conditionnelle de paiement.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2026-00040 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires ci-dessus énoncées pour y statuer par une seule et même ordonnance.

Quant au bien-fondé des contredits

Il convient de rappeler que la requête initiale est basée sur l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que le juge peut accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Cette disposition rejoint celle qui figure à l'article 933, alinéa 2 du même code.

Dans le cadre d'un débat contradictoire, tel le cas en l'espèce en matière de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, le juge des référés apprécie si les contestations produites par le défendeur sont sérieuses ou non.

La contestation sérieuse faisant obstacle à l'allocation d'une provision par le juge des référés est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond (*Cour d'appel, 20 janvier 1986, Pas. 26, p. 368*).

A l'audience publique du 9 mars 2026, la société SOCIETE1.) a conclu au rejet des contredits formés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et elle a demandé que ces derniers soient en conséquence condamnés solidairement à lui payer le montant tel que retenu dans les ordonnances conditionnelles de paiement intervenues.

La société SOCIETE1.) poursuit le recouvrement de trois factures émises en exécution d'un acte de vente en état futur d'achèvement n° NUMERO0.) dressé le 14 octobre 2021 par-devant Maître Edouard DELOSCH, et aux termes duquel elle a vendu à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) une maison unifamiliale à construire sur le terrain inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section C de ADRESSE4.), lieu-dit « ADRESSE5.) », sous les numéros NUMERO4.) et NUMERO5.).

Les factures dont le paiement est réclamé sont les suivantes :

- une facture n° 2025/2 du 10 juin 2025 d'un montant de 23.289,93.- euros, sur laquelle un acompte de 8.336,12.- euros a été payé le 10 octobre 2025, laissant un solde de 14.953,81.- euros,

- une facture n° 2025/4 du 2 octobre 2025 d'un montant de 4.366,40.- euros, et

- une facture n° 2025/5 du 2 octobre 2025 d'un montant de 22.062,60.- euros,

dont à déduire une note de crédit n° NUMERO6.) du 19 février 2025 d'un montant de 9.000,- euros, de sorte que le solde réclamé s'élève à 32.382,81.- euros (14.953,81 + 4.366,40 + 22.062,60 – 9.000).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au rejet de la demande de la société SOCIETE1.) au motif que celle-ci se heurte à des contestations sérieuses qui font obstacle à l'allocation d'une provision. Ils contestent le bien-fondé de la créance invoquée par la société SOCIETE1.).

Ils se prévalent, en premier lieu, de l'existence d'un retard d'achèvement particulièrement important imputable à la société SOCIETE1.). Ils exposent qu'aux termes de l'acte de vente en état futur d'achèvement les liant à la société SOCIETE1.), la livraison de l'immeuble était contractuellement prévue pour au plus tard la fin du mois de novembre 2023. Or, ce délai aurait été dépassé de près de deux ans et demi, sans aucune justification légitime.

Ils soutiennent que ce retard les a contraints à se reloger dans un logement de substitution, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 2.450,- euros hors charges, représentant un coût total de 58.800,- euros sur une période de vingt-quatre mois, tout en demeurant tenus au paiement des intérêts afférents à leur prêt immobilier, dont le remboursement du capital aurait été différé en raison de la non-livraison du bien. Ils ajoutent que cette situation les place dans une situation financière particulièrement précaire, dans la mesure où ils se trouveraient dans l'impossibilité de faire face concomitamment au paiement du loyer et aux charges liées à leur financement immobilier, les contraignant ainsi à exposer des frais importants afin de pallier les conséquences du retard accusé par la société SOCIETE1.).

Ils font valoir que leurs prétentions indemnitaires excèdent largement la créance alléguée par la société SOCIETE1.), dès lors qu'ils réclament notamment la somme de 153.000,- euros au titre des travaux d'achèvement qu'ils auraient été contraints de réaliser eux-mêmes en raison des défaillances de la société SOCIETE1.). Ils en déduisent qu'une contestation sérieuse, fondée sur l'existence d'une compensation entre créances réciproques, affecte la créance invoquée par la société SOCIETE1.) et fait obstacle à l'octroi de toute provision.

Ils précisent qu'une procédure au fond a d'ores et déjà été introduite, par assignation du 23 janvier 2026, aux fins de voir reconnaître et liquider l'ensemble de leurs droits indemnitaires.

En second lieu, ils font état d'inachèvements et de malfaçons affectant les prestations facturées par la société SOCIETE1.). Ils exposent qu'un constat d'huissier dressé le 16 décembre 2025 met en évidence divers désordres, tels que des peintures non terminées, des raccords et équipements sanitaires incomplets, des plâtres endommagés ainsi que des éléments de menuiserie intérieure (garde-corps et poignées) manquants ou détériorés. Les photographies annexées audit constat corroboreraient ces constatations. Ils en déduisent que les travaux facturés ne sont pas conformes ni achevés, de sorte que les factures litigieuses seraient, à tout le moins, sérieusement contestables en leur principe et en leur montant.

En réponse aux plaidoiries adverses, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulignent que le retard d'achèvement ne saurait être imputé à un quelconque défaut de paiement de leur part, ni davantage être justifié par les prétendues causes légitimes invoquées par la société SOCIETE1.). Ils contestent, en particulier, tant la réalité que la pertinence de ces causes, estimant qu'elles ne présentent pas les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité requis pour exonérer le promoteur de sa responsabilité contractuelle.

La société SOCIETE1.) soutient que, contrairement aux allégations adverses, les travaux facturés ont été régulièrement exécutés et que, partant, les factures émises ne sont pas sérieusement contestables. Elle se prévaut à cet égard d'un constat d'huissier dressé le 28 novembre 2025, lequel attesterait de la bonne et complète exécution des prestations facturées.

S'agissant du retard d'achèvement qui lui est reproché, elle invoque diverses causes légitimes de suspension du délai de livraison, tenant notamment au défaut de paiement des acquéreurs, à des modifications sollicitées en cours de chantier, à des conditions météorologiques défavorables ainsi qu'à la défaillance (faillites) de certains sous-traitants.

Elle conteste tout manquement contractuel dans son chef ainsi que toute possibilité de compensation qui en résulterait, estimant que la créance indemnitaire alléguée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne présente pas les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis.

Elle fait enfin valoir qu'un courrier recommandé lui adressé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 29 décembre 2025 s'analyserait en une résiliation abusive du contrat, de nature à engager leur responsabilité contractuelle.

Elle en déduit que les contestations adverses sont dépourvues de sérieux et doivent être écartées, de sorte qu'aucun obstacle ne s'oppose à l'octroi de la provision sollicitée.

Eu égard aux principes ci-dessus énoncés, il y a lieu de retenir que l'appréciation des moyens de défense soulevés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaire du juge des référés.

En effet, l'analyse des développements de ces derniers, et notamment des questions relatives à la bonne exécution des travaux facturés ainsi qu'à l'éventuelle responsabilité de la société SOCIETE1.) du fait d'un retard d'achèvement et/ou de désordres affectant l'immeuble vendu, requiert un examen plus approfondi des éléments de fait et de droit gisant à la base du litige opposant les parties. Un tel examen excède les pouvoirs du juge des référés et relève de la compétence exclusive des juges du fond.

Il suit de ce qui précède que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) justifient de contestations sérieuses faisant échec à la demande en obtention d'une provision, de sorte que leurs contredits sont à déclarer fondés.

Quant à la demande en répétition des frais d'avocat

A l'audience du 9 mars 2026, la société SOCIETE1.) a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer la somme de 1.143,01.- euros à titre d'indemnisation de son préjudice résultant des frais d'avocats qu'elle a dû exposer aux fins de la présente procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soulèvent principalement l'irrecevabilité de cette demande au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle prohibée. En ordre subsidiaire, ils concluent à voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande, faute pour celle-ci de rapporter la preuve du paiement effectif des frais d'avocat allégués.

L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Il résulte de ce texte que les parties sont autorisées à formuler des demandes incidentes, à condition que celles-ci présentent un lien suffisant avec leurs prétentions originaires.

En l'espèce, la demande de la société SOCIETE1.) tendant à l'indemnisation de son préjudice matériel, constitué par les frais d'avocat qu'elle affirme avoir exposés en vue du recouvrement judiciaire des factures litigieuses, se rattache suffisamment aux prétentions initiales, lesquelles tendent au paiement provisionnel desdites factures.

Cette demande incidente est partant à déclarer recevable.

Elle est toutefois à rejeter comme non fondée, eu égard au sort réservé à la demande principale la société SOCIETE1.) en paiement d'une provision.

Quant aux demandes accessoires

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*).

La société SOCIETE1.) a sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 500,- euros.

Au vu de l'issue de la présente instance, elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé chacun l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

Comme ils ont été contraints d'assurer la défense de leurs intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sont partant justifiées en principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, leurs demandes sont chacune fondées pour le montant réclamé de 1.000,- euros.

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 de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2026-00039 et TAL-2026-00040 du rôle ;

recevons les contredits en la forme ;

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

déclarons les contredits fondés ;

partant,

disons que les ordonnances conditionnelles de paiement numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) du 11 décembre 2025 sont à considérer comme non avenues ;

déclarons recevable, mais non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en répétition de ses frais d'avocat ;

déboutons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000,- euros ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à 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 à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.