

No. Rôle: 150503
Réf. No. 120/2013
du 19 février 2013

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 19 février 2013, tenue par Nous Thierry HOSCHEIT, Vice-Président 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 du greffier assumé Gabrielle SCHROEDER.

DANS LA CAUSE

E N T R E

A.), expert comptable, et son épouse,
B.), pharmacienne, les deux demeurant à L-(...),

élisant domicile en l'étude de Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesse *comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,*

E T

- 1) la société à responsabilité limitée APART HOUSE S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-8210 Mamer, 48, route d'Arlon, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B145240, représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) l'établissement public Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2954 Luxembourg, 1, place de Metz, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 30775, représentée par son conseil d'administration, sinon par son comité de direction, sinon par son représentant légal, actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) *comparant par Maître Emina SOFTIC, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,*

partie défenderesse sub 2) *défaillante.*

F A I T S :

A l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 11 février 2013, Maître Pierre BRASSEUR donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite.

Maître Emina SOFTIC fut entendu en ses explications.

La partie défenderesse sub 2) ne comparut pas à l'audience.

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 exploit du 19 décembre 2012, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée APART HOUSE, en présence de l'établissement public Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat Luxembourg, à comparaître devant le Président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée dans le dispositif dudit exploit et pour voir ordonner à la s.à r.l. APART HOUSE de remettre les clefs de l'immeuble aux requérants.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que par acte notarié du 4 août 2011, ils ont acquis de la part de la s.à r.l. APART HOUSE une maison unifamiliale en l'état futur d'achèvement sis à (...). D'un commun accord, en date du 19 janvier 2012, le délai d'exécution des travaux prévus initialement pour le 1^{er} juillet 2012 a été reporté au 1^{er} août 2012. Par courrier recommandé du 1^{er} août 2012, les époux **A.)-B.)** ont dénoncé le dépassement du délai imparti pour achever les travaux. En date du 6 août 2012, les parties se sont réunies avec l'expert MICHELI, nommé par **A.)**, pour dresser un état des lieux de la situation du chantier en rapport avec les prestations et plans signés avec la s.à r.l. APART HOUSE.

La s.à r.l. APART HOUSE expose que par courrier recommandé du 8 août 2012, elle a invité les requérants à procéder, le 31 août 2012, au constat d'achèvement conformément à l'article 7 de l'acte notarié du 4 août 2011. Or les requérants ne se sont pas présentés à cette date.

Les requérants affirment à leur tour qu'ils ont constaté l'inachèvement de la maison et dans l'attente du rapport d'expertise MICHELI, ils ont demandé à reporter la réunion au 12 septembre 2012. Le 20 août 2012, ils ont communiqué à la s.à r.l. APART HOUSE par email et par lettre recommandée une copie du rapport d'expertise dressé par l'expert MICHELI en date du 14 août 2012.

Selon le rapport MICHELI, la s.à r.l. APART HOUSE s'était engagée à entamer les travaux restants le 20 août 2012 et à les achever assez rapidement. Néanmoins, d'après les dires des requérants, la réunion du 12 septembre 2012, en présence de l'expert, a été annulée, les travaux n'étant pas terminés.

La s.à r.l. APART HOUSE a ensuite été contactée par courrier du 12 et 20 novembre 2012 par l'Union luxembourgeoise des consommateurs, mandatée par les époux **A.)-B.)**, afin de finaliser les travaux. Ces courriers sont restés sans réponse.

Par courrier recommandé du 22 octobre 2012, les époux **A.)-B.)** ont mis la s.à r.l. APART HOUSE en demeure de procéder à l'achèvement complet des travaux conformément aux plans d'exécution et au cahier des charges.

Les requérants indiquent qu'en date du 24 janvier 2013, ils ont procédé à la consignation de la dernière tranche du prix de vente, relative au 5% restant dû lors de la remise des clefs, soit un montant de 27.561,24 euros.

Au jour de l'audience, les requérants considèrent qu'à part les travaux repris aux points 2, 3 et 4 du rapport d'expertise MICHELI, à savoir les travaux concernant les portes coulissantes, les garde-corps en verre pour les terrasses et les auvents au niveau de la corniche, la plupart des travaux ont été, a priori, achevés. Ils expliquent toutefois ne pas avoir accès à l'immeuble et ne pas pouvoir se prononcer de façon définitive. Ils estiment cependant que la maison est habitable et ils sollicitent la remise des clefs sous peine d'une astreinte de 200€ par jour de retard, ainsi que l'institution d'une expertise pour déterminer l'état d'achèvement des travaux et pour dresser un décompte entre parties. Ils basent leurs demandes sur l'article 350 du Nouveau Code de Procédure Civile, sinon sur les articles 932 et 933 du Nouveau Code de Procédure Civile. Ils demandent en outre acte que la dernière tranche du prix de vente a été consignée sur un compte tiers de leur mandataire.

La s.à r.l. APART HOUSE ne s'oppose pas au principe de la nomination d'un expert judiciaire. Néanmoins, elle demande à écarter le point 3) de la mission de l'expert telle que libellée dans l'acte d'assignation, concernant la demande de dresser un procès-verbal provisoire de réception des travaux, alors que l'établissement d'un tel procès-verbal provisoire ne serait pas prévu, ni dans le Code civil, ni dans le contrat signé entre parties. D'après la s.à r.l. APART HOUSE, la maison est achevée, de sorte qu'elle devrait être réceptionnée de manière définitive telle que prévu à l'article 7 de l'acte notarié du 4 août 2011. La mission de l'expert devrait prendre l'état d'achèvement en considération, de sorte que le point 4) tel que libellé dans l'acte d'assignation devrait être modifié dans ce sens, en y ajoutant l'adjectif « éventuels ». La mission sous le point 4) serait à libeller comme suit : « déterminer les éventuels travaux restants et les moyens pour remédier aux éventuels désordres constatés ».

A l'audience du 11 février 2013, les parties se sont montrées d'accord de confier à l'expert la mission complémentaire de dresser un décompte entre parties.

La s.à r.l. APART HOUSE s'oppose à la remise des clefs de l'immeuble aux parties adverses alors que ces dernières n'ont pas réglé le solde redû pour le chantier en cours.

A titre reconventionnel, la s.à r.l. APART HOUSE sollicite la condamnation des parties adverses à lui payer le solde dû de 48.125,34 euros en paiement par provision sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile, sinon subsidiairement sur base de l'article 932 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Quant à la demande principale des requérants en nomination d'un expert

Les requérants contestent l'achèvement de la maison et considèrent qu'il y a lieu de dresser le décompte entre parties.

Les requérants demandent à ce qu'il soit nommé un expert qui aura pour mission de 1) dresser un constat détaillé des éventuels vices, malfaçons, non-façons et non-conformités par rapport aux provisions du contrat, qui affectent la maison unifamiliale appartenant aux parties requérantes, sis à (...), 2) déterminer le cas échéant leurs causes et origines, 3) dresser un procès-verbal provisoire de réception des travaux, 4) déterminer les travaux restants et les moyens pour remédier aux éventuels désordres constatés, 5) chiffrer les frais d'une remise en état et/ou d'une moins-value éventuelle en cas de travaux non achevés.

La s.à r.l. APART HOUSE ne s'oppose pas au principe de la nomination d'un expert, mais soutient que les points 3) et 4) de la mission de l'expert, telles que proposés par les requérants, seraient à omettre, respectivement à modifier.

L'expertise, simple moyen d'information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu'il ait à rechercher par avance s'il existe un lien de droit entre les parties, ni à quel titre la responsabilité de la partie défenderesse peut éventuellement être engagée. Il suffit, pour que l'expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité de la partie défenderesse, sur le plan contractuel ou délictuel, ne soit pas, a priori, à exclure (Cour d'appel 16 janvier 1991 N° 12430 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 25 octobre 1993, N° 1961/93).

Etant donné que la s.à r.l. APART HOUSE a conclu un contrat de vente en l'état futur d'achèvement avec les requérants, elle est liée contractuellement à ceux-ci et sa responsabilité n'est pas à exclure au stade actuel de la procédure de référé.

La s.à r.l. APART HOUSE s'est également déclarée d'accord avec l'établissement d'un décompte par l'expert.

Comme les requérants considèrent que les travaux n'ont pas encore été achevés et que l'existence en tant que tel de points de désaccord n'a pas été contestée, les requérants ont un intérêt probatoire à voir dresser un relevé des non-conformités et à voir chiffrer les moyens pour les redresser, ainsi que plus généralement d'indiquer toutes autres mesures ou démarches qui s'imposent au vu de la situation actuelle de l'immeuble.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'expertise sollicitée est utile et pertinente, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 350 du Nouveau code de procédure civile.

Quant à l'étendue des missions de l'expert, la s.à r.l. APART HOUSE exprime s'oppose à la mission d'expertise prévue sous le point 3) : « dresser un procès-verbal provisoire de réception des travaux ». Cette mission reviendrait à charger l'expert d'un constat d'achèvement tel que prévu par le contrat de vente à son article 7.

D'après la loi, l'immeuble vendu en l'état futur d'achèvement ne connaît pas une procédure spécifique de réception. La réception peut dès lors se faire sous toute forme possible, néanmoins l'acquéreur garde toujours le droit d'exiger une réception contradictoire, voire une procédure de réception judiciaire de l'immeuble.

En l'espèce, il faut retenir, tel que relevé ci-dessus, que les demandeurs ont un intérêt à voir constater s'il subsiste des inexécutions contractuelles. En ce sens, l'emploi des termes « procès-verbal provisoire de réception des travaux » prête à confusion, dans la mesure où il n'appartient effectivement pas à un expert judiciaire de procéder à une opération non prévue par la loi ou le contrat entre parties. Pour rencontrer les objections de la s.à r.l. APART HOUSE, il convient partant de reformuler la mission de l'expert sur ce point.

A l'audience des référés du 11 février 2013, le mandataire des requérants s'est déclaré d'accord avec la modification de la mission sous le point 4) afin de rajouter l'adjectif « éventuels », de sorte que la mission sous le point 4) peut être libellée comme suit : « déterminer les éventuels travaux restants et les moyens pour remédier aux éventuels désordres constatés ».

A l'audience du 11 février 2013, les parties se sont montrées d'accord sur le fait qu'il y a lieu de dresser le décompte entre parties. La mission de l'expert sera donc complétée comme suit : « dresser un décompte entre parties ».

Quant à la demande de remise des clefs

Les requérants basent leur demande de remise des clefs sur l'article 350 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Cette demande est cependant irrecevable sur la base du référé préventif de l'article 350 du Nouveau Code de Procédure Civile, la mesure sollicitée, à savoir la remise des clefs, ne constituant pas une mesure d'instruction in futurum que le juge des référés peut ordonner sur la base du présent article (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg Référé 19 octobre 2004, N° 90267 du rôle).

Aux termes de l'article 933, alinéa 1^{er} 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.

Les mesures conservatoires s'imposent pour prévenir un dommage imminent et les mesures de remise en état pour faire cesser un trouble manifestement illicite (Rép. pr. civ. Dalloz, v° Référé civil, n°552).

Le dommage imminent consiste en un « dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer ». Le dommage imminent suppose une illicéité, ou tout au moins, du fait de l'urgence inhérente à l'imminence, qu'il apparaisse comme potentiellement illicite. En effet, un dommage n'est subi que par la méconnaissance du droit et ne peut être prévenu en référé s'il est légitime (JurisClasseur Procédure civile, fasc. 471, n° 67 ss).

Le trouble manifestement illicite peut se définir comme « toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit » à laquelle le juge des référés peut mettre un terme à titre provisoire. Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en méconnaissance de l'ordre juridique établi, qu'il faut faire cesser puisqu'il est inadmissible pour constituer une illicéité manifeste (JurisClasseur Procédure civile, fasc. 471, n° 61 et 62 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg Référé 6 avril 2012, N° 143510 du rôle).

Au vu des considérations qui précèdent, il convient de rechercher si le fait de refuser de remettre les clefs de l'immeuble est illicite aux termes de l'article 933 alinéa 1^{er}, précité.

A ce sujet il convient 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.

L'acte notarié reprend la disposition légale de l'article 1601-6 du Code civil et définit l'achèvement comme suit :

« L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens des articles 1601-2 et 1601-9 lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés, impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1. »

En l'espèce, l'acte notarié prévoit des conditions contradictoires en ce qui concerne l'agencement entre constat d'achèvement, remise des clefs et paiement du solde du prix, puisqu'il stipule dans l'exposé préliminaire, sous le titre « Propriété – Jouissance », que « la partie acquéreuse deviendra propriétaire des ouvrages à réaliser, par voie d'accession, au fur et à mesure de leur exécution. Elle en aura la jouissance 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 ».

Néanmoins l'acte notarié stipule dans son article 7, sous le titre « Constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession » que :

« L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après.

La partie venderesse invitera la partie acquéreuse, par lettre recommandée, 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. La partie acquéreuse aura la faculté de faire insérer audit procès-verbal les réserves qu'elle croira devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Les réserves de la partie acquéreuse seront acceptées ou contredites par la partie venderesse.

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

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clefs et paiement du solde du prix. »

Or, l'article 1601-9 in fine du Code civil permet expressément de consigner le solde du prix de vente en cas de contestation sur la conformité avec les prévisions du contrat. Il s'ensuit que la stipulation contractuelle énoncée dans l'exposé préliminaire, dans la mesure où elle tend à obliger l'acquéreur à s'acquitter de l'intégralité du prix de vente entre les mains du vendeur au moment de l'entrée en jouissance, sans dérogation possible, est contraire à l'article 1610-9 précité et est dès lors réputée non écrite, ceci en application de l'article 1601-14 du Code civil.

C'est donc à tort que la s.à r.l. APART HOUSE se base sur les stipulations contractuelles pour refuser la remise des clefs de l'immeuble.

Au vu des considérations qui précèdent, il convient de rechercher si les requérants sont 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 (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg Référé 30 mai 2012, N° 145717 du rôle)

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 ; et TAL référé 30 mai 2012, rôle n° 145717).

Il résulte des éléments du dossier que la s.à r.l. APART HOUSE réclame aux requérants la somme de 48.125,34 euros, ventilée comme suit :

- 27.561,24 euros suivant facture n° APH 2013/01/0006 du 17 janvier 2013 relative au 5% restant dû lors de la remise des clefs
- 14.302,20 euros suivant facture n° APH 2012/07/189 du 4 juillet 2012 relative à la modification suivant plan définitif
- 5.000 euros suivant facture n° APH 2012/08/266 relative au décompte du carrelage (solde restant dû sur facture d'un total de 25.000 euros)
- 776,25 euros suivant facture n° APH 2012/08/268 du 2 août 2012 relative à la modification de l'emplacement de la robinetterie dans la salle de douche du 2^{ième} étage
- 138,02 euros suivant facture n° APH 2012/08/270 du 2 août 2012 relative à la modification du plâtre de la porte hall-bar-cuisine.

Les requérants indiquent qu'en date du 24 janvier 2013, ils ont procédé à la consignation de la dernière tranche du prix de vente, relative au 5% restant dû lors de la remise des clefs, soit un montant de 27.561,24 euros.

Au jour de l'audience, les requérants considèrent qu'à part les travaux repris aux points 2, 3 et 4 du rapport d'expertise MICHELI, à savoir les travaux concernant les portes coulissantes, les garde-corps en verre pour les terrasses et les auvents au niveau de la corniche, la plupart des travaux ont été, a priori, achevés, sans qu'ils ne puissent se prononcer de façon définitive sur cette question, à défaut de pouvoir accéder à l'immeuble.

La s.à r.l. APART HOUSE considère que les travaux sont achevés.

L'article 1601-9 du Code civil permet expressément de consigner le solde du prix de vente en cas de contestations sur la conformité avec les prévisions du contrat. Or, les demandeurs émettent des contestations concernant la conformité avec les prévisions du contrat.

Les conditions d'application de l'article 1601-9 sont donc remplies en l'espèce. Le fait par la s.à r.l. APART HOUSE de retenir les clefs de l'immeuble faisant l'objet de la vente en état futur d'achèvement est donc illicite au sens de l'article 933 alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile. Il s'ensuit que la demande des requérants est recevable et fondée pour autant qu'elle est basée sur la disposition précitée.

Toutefois, cette remise ne peut être pure et simple, puisqu'aux termes de l'article 1601-9 du Code civil, les requérants ne sont pas autorisés à retenir le solde entre leurs mains, mais qu'ils doivent le consigner.

Toutefois encore, seul le solde en rapport avec l'exécution du contrat de vente en état futur d'achèvement peut être retenu et doit être consigné, à l'exclusion des montants se rapportant à d'autres causes.

L'acte notarié du 4 août 2011, à l'article 6 dernier alinéa concernant « Travaux modificatifs et complémentaires » précise que « le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente ci-avant, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement ». En l'espèce, seule la consignation de la somme de 27.561,24 euros, relative au 5% restant dû lors de la remise des clefs, est suffisante, puisque cette somme est en relation directe avec l'exécution du contrat de vente en état futur d'achèvement, à l'exception de la somme de 20.564 euros qui a sa cause dans des travaux modificatifs ou supplémentaires.

Le non-paiement de ce dernier montant ne peut à lui seul justifier le refus de remise des clefs de l'immeuble, compte tenu de la disproportion existant ce montant et la valeur de l'immeuble.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande des requérants tendant à voir ordonner aux vendeurs de remettre les clefs, et ce dans un délai de 10 jours après la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard.

Quant à la demande reconventionnelle de la s.à r.l. APART HOUSE en paiement d'une provision

La s.à r.l. APART HOUSE sollicite sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile le paiement du solde réduit du prix de vente de 27.561,24 euros et le paiement de factures impayées portant sur des travaux supplémentaires d'un montant de 20.564.10 euros.

Aux termes de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile, le juge des référés peut allouer une provision dans l'hypothèse où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Il ressort du contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 4 août 2011 que le règlement du solde du prix doit intervenir immédiatement après la remise des clefs, suite au constat d'achèvement. En l'absence d'un constat d'achèvement, le solde du prix de vente n'est pas encore exigible.

Au vu de la contestation des requérants quant aux commandes et au vu de l'expertise à intervenir, il n'appartient pas au juge des référés, mais au juge du fond de décider si la s.à r.l. APART HOUSE peut prétendre aux montants supplémentaires mis en compte.

Les obligations respectives des parties de régler le solde du prix de vente et de délivrer l'appartement sont liées et il n'appartient pas au juge des référés, qui ne doit pas préjuger au fond, de déterminer la gravité des inexécutions contractuelles de part et d'autre, ni d'imputer à l'une ou l'autre partie contractante la responsabilité de l'inexécution du contrat. La procédure de consignation, qui est considérée comme paiement effectif en vertu duquel le vendeur est tenu de remettre les clefs, ne fait obstacle à cette règle et ne fait que garantir au vendeur la somme consignée.

La demande reconventionnelle en paiement d'une provision est dès lors à déclarer irrecevable sur base de l'article 933 alinéa 2.

En ordre de subsidiarité, la s.à r.l. APART HOUSE base sa demande sur l'article 932 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Pour prospérer dans sa demande sur base de cet article, il lui appartient d'établir le caractère urgent de sa demande en paiement d'une provision. Aucune pièce à ce sujet n'est cependant versée, de sorte que le tribunal ignore si la s.à r.l. APART HOUSE se trouve dans une situation financière

difficile. La s.à r.l. APART HOUSE reste ainsi en défaut d'établir le caractère urgent de sa demande en paiement d'une provision.

Outre la première condition de l'urgence, il faut préciser que la deuxième condition consistant dans l'absence de contestation sérieuse n'est pas non plus remplie. En effet, le contrat de vente en l'état futur d'achèvement du 4 août 2011 liant les parties prévoit que la remise des clefs se fait après le constat d'achèvement et immédiatement avant le règlement du solde du prix de vente. Il est constant en cause qu'aucun constat d'achèvement n'a été effectué, de sorte que le paiement d'une provision n'est pas justifié à l'heure actuelle.

La demande de la s.à r.l. APART HOUSE tendant au paiement d'une provision sur base de l'article 932 est donc irrecevable.

L'acte introductif d'instance a été délivré à personne à la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat, de sorte que la présente ordonnance est réputée contradictoire en ce qui la concerne en vertu de l'article 79 du Nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs:

Nous Thierry HOSCHEIT, Vice-Président 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,

Nous déclarons compétent pour en connaître,

déclarons recevable et fondée la demande principale en nomination d'un expert,

déclarons recevable et fondée la demande principale de remise des clefs,

déclarons irrecevable la demande reconventionnelle de la s.à r.l. APART HOUSE en paiement d'une provision,

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

condamnons la société à responsabilité limitée APART HOUSE à remettre à **A.)** et **B.)** les clefs de la maison unifamiliale sise à (...), au plus tard dans un délai de dix jours à partir de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard,

disons que l'astreinte est plafonnée au montant de 25.000 euros,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Romain FISCH, demeurant à L-6951 Olingen, 29a, rue de Flaxweiler,**

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. dresser un constat détaillé des éventuels vices, malfaçons, non-façons et non-conformités par rapport aux prévisions du contrat, qui affectent la maison unifamiliale appartenant aux parties requérantes, sis à (...),
2. déterminer le cas échéant leurs causes et origines,
3. déterminer les éventuels travaux restants en suspens,
4. déterminer les moyens pour remédier aux éventuels désordres et inexécutions constatés
5. chiffrer les frais d'une remise en état et/ou d'une moins-value éventuelle en cas de travaux non achevés,
6. dresser un décompte entre parties,

ordonnons à **A.)** et **B.)** de payer à l'expert la somme de **1.500 euros** au plus tard le **19 mars 2013** à titre de provision à faire valoir sur la rémunération des experts ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal,

disons que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir,

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même de tierces personnes,

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet,

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le **19 juin 2013** au plus tard,

déclarons la présente ordonnance commune à la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution;

réserveons les droits des parties et les frais de l'instance.