

No. Rôle: TAL-2018-7298
No. 2019 TALREFO/2
du 2 janvier 2019

Audience publique extraordinaire des référés du mercredi, 2 janvier 2019, tenue par Nous Fabienne MONDOT, Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de Madame le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier assumé Larissa FANELLI.

DANS LA CAUSE

E N T R E

1. **A)**, demeurant à L(...),
2. **B)**, demeurant à L(...),
3. **C)**, demeurant à L(...),
4. **D)**, demeurant à L(...),
5. **E)**, demeurant à L(...),
6. **F)**, demeurant à L(...),
7. **G)**, demeurant à L(...),

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

parties demanderesses comparant par Maître Pierre REUTER, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

1. la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois **SOC1**), établie et ayant son siège social à L(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. **H)**, demeurant professionnellement à L-(...),
3. la société anonyme de droit luxembourgeois **BQUE**), établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses sub1) et sub2) comparant par Maître Cyril CHAPON, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub3) comparant par la société SCHILTZ & SCHILTZ S.A. représentée aux fins des présentes par Maître Perrine KLOPFENSTEIN, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 10 décembre 2018, Maître Pierre REUTER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Cyril CHAPON et Maître Perrine KLOPFENSTEIN répliquèrent.

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:

1. Faits et procédure

Par acte notarié du 7 octobre 2015, la société **SOC1**), dont le gérant unique est **H**), a acquis une maison d'habitation sise à **LIEU**), destinée à la démolition en vue de la construction d'un nouveau complexe immobilier à cinq unités de logements et un commerce, dénommé résidence « **RES**) ».

Alors que les travaux de construction n'avaient pas encore débuté, **A**), **B**), **C**) et **D**), **E**) et les époux **F**) et **G**) acquièrent chacun un logement dans la résidence « **RES**) » à construire suivant divers actes notariés conclus au courant des mois de juin à septembre 2016, la société **SOC1**) s'y étant engagée à mener les travaux de manière telle que les ouvrages soient terminés pour la fin du mois de juillet 2018.

La bonne exécution des travaux a été garantie par convention de cautionnement de la part de la Banque Internationale à Luxembourg envers les différents acquéreurs.

Par exploit d'huissier du 13 mars 2017, **I**), dont la maison est voisine à celle acquise par la société **SOC1**), a assigné la société **SOC2**), assurant la gestion du projet immobilier, en référé-expertise en faisant état de dégâts occasionnés à son immeuble à l'occasion des travaux de démolition entretemps réalisés. La société **SOC1**) est intervenue volontairement dans cette instance.

L'expert ZEUTZIUS, qui a été nommé suivant ordonnance de référé du 9 mai 2017 afin de constater les désordres apparus dans la maison de **I**), a recommandé dès son courrier du 3 juillet 2017, faisant suite à une visite des lieux du 30 juin 2017, un rideau de micropieux à poser sur toute la profondeur des constructions du côté de la propriété **I**). Cette recommandation a été réitérée par l'expert, préoccupé concernant la sécurité et la stabilité de la maison de **I**), dans son courrier du 3 octobre 2017.

La société **SOC2**), refusant les travaux de reprise en sous-œuvre proposés par l'expert, a informé ce dernier par courrier du 5 décembre 2017 de l'arrêt du chantier dans l'attente de la mise en place d'une autre solution technique utile au redressement des désordres apparus.

Par courrier du 9 janvier 2018, l'expert a avalisé la proposition de solution alternative de stabilisation et de soutènement qui lui a été soumise par la société **SOC2**) le 3 janvier 2018, pour répondre parfaitement aux nécessités imposées par les circonstances des lieux.

D) a marqué son accord avec les travaux proposés le 17 janvier 2018.

B) et **E**), face à un arrêt total du chantier depuis des mois, ont fait mettre en demeure la société **SOC1**) dès l'été 2018 de reprendre les travaux et d'achever la construction dans les délais convenus. Par courrier recommandé du 28 août 2018, la société **SOC1**), en réponse à ces mises en demeure, confirme d'énormes retards dans l'avancement des travaux par rapport aux délais initialement prévus. Se référant aux problèmes de stabilisation des maisons avoisinantes au chantier, la société **SOC1**) propose à ses clients la résolution des différents contrats de vente ou sinon le rachat des différentes unités.

Se plaignant d'une absence de proposition concrète de rachat dans la suite, sinon de reprise du chantier, **A**), **B**), **C**) et **D**), **E**), **F**) et **G**) ont, par exploit d'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 14 novembre 2018, fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC1**), à **H**) et à la société anonyme **BQUE**) SA (ci-après la **BQUE**)), à comparaître devant le Président du tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, principalement pour voir condamner la société **SOC1**) à achever les travaux de construction de leurs lots respectifs plus amplement détaillés dans leur assignation endéans un délai de six mois suivant la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'astreinte de 1.000.- euros par jour de retard et par lot, sinon subsidiairement pour voir nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée dans leur assignation et pour voir condamner la société **SOC1**) et **H**) solidairement sinon in solidum au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

2. Moyens et prétentions des parties

À l'appui de leurs prétentions, les parties demandresses exposent que les travaux de construction de la résidence « **RES**) » n'ont plus été repris depuis l'arrêt du chantier au courant de l'année 2017. Elles font valoir que l'achèvement des travaux s'impose de façon urgente, les ouvrages d'ores et déjà réalisés risquant de subir des dégâts pendant la période hivernale. L'obligation pour la société **SOC1**) de terminer le chantier n'étant par ailleurs pas sérieusement contestable, s'agissant pour elle d'une obligation contractuelle de

résultat, les parties demanderesses estiment leur demande en achèvement des travaux, qu'elles fondent principalement sur l'article 933 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, sinon sur l'article 932 alinéa 1^{er} du même code, fondée. Elles ne s'opposent néanmoins pas à une prolongation du délai de six mois qu'elles sollicitent pour voir achever les travaux.

Les parties demanderesses demandent encore acte qu'elles formulent leur demande en institution d'une expertise à titre principal. Considérant avoir d'ores et déjà un intérêt probatoire légitime à voir constater l'inachèvement des travaux, elles estiment leur demande en nomination d'un expert fondée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile. A titre subsidiaire, elles demandent à voir réserver ce volet de la demande.

Les parties demanderesses recherchent la mise en cause de **H)** dans les opérations d'expertise, estimant que les responsabilités pénale et civile personnelle de ce dernier sont susceptibles d'être engagées et celle de la **BQUE)** pour garantir l'achèvement de la résidence « **RES)** ».

La société **SOC1)** explique qu'elle a acquis le projet de construction de la résidence « **RES)** » de la part de la société **SOC2)** qui a continué à en assurer la gestion. Elle indique que lors des opérations d'expertise ayant eu lieu en raison de l'apparition de désordres dans les maisons avoisinantes au chantier suite à la démolition de l'ancienne bâtisse, il s'est avéré que le projet initial n'est pas réalisable, la stabilité des maisons voisines n'étant pas garantie. Elle relate que les travaux de soutènement supplémentaires qui ont dû être réalisés de ce fait ont fait déborder le budget initialement prévu. Elle conteste par conséquent toute volonté malveillante de sa part dans l'arrêt du chantier. La société **SOC1)** ne s'oppose pas à la demande en achèvement des travaux mais demande à se voir accorder un délai autrement plus raisonnable et à voir réduire le montant de l'astreinte à de plus justes proportions. En ce qui concerne la demande en nomination d'un expert, la société **SOC1)** se rapporte à prudence de justice donnant cependant à considérer que la demande est prématurée, le chantier devant être repris face à une condamnation en achèvement des travaux sous peine d'astreinte.

H) ne s'oppose pas à intervenir dans les opérations d'expertise. Contestant cependant toute responsabilité dans son chef quant à l'arrêt des travaux, il sollicite le rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure en ce qu'elle est dirigée contre lui.

La **BQUE)** demande acte qu'elle se réserve tous droits dans son chef en ce qui concerne les garanties d'achèvement données, leur mise en œuvre, voire leur éventuelle conversion en garantie de remboursement. Pour le surplus, elle se rapporte à prudence de justice quant aux demandes adverses.

3. Appréciation des demandes

Quant à la demande en achèvement des travaux de construction

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.

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.

En l'espèce, il est constant en cause que les parties demanderesse ont acquis chacun divers lots dans la résidence « **RES** » :

- en date du 17 juin 2016, la société **SOC1**) a vendu suivant acte notarié à **E**) une cave, un emplacement extérieur, un appartement/duplex et un appartement/duplex/terrasse dans la résidence « **RES** » ;
- les époux **F**) et **G**) ont acheté une cave, un emplacement extérieur et un appartement/balcon suivant acte notarié du 28 juin 2016 ;
- **A**) a signé avec la société **SOC1**) un acte notarié de vente en état futur d'achèvement en vue de l'acquisition d'une cave, d'un emplacement extérieur et d'un appartement/terrasse en date du 20 juillet 2016 ;
- par acte notarié du même jour, **B**) a acquis une cave, un emplacement extérieur, un appartement/duplex et un appartement/duplex/terrasse ;
- **C**) et **D**) ont acquis par acte notarié du 9 septembre 2018, une cave, deux emplacements extérieurs, un appartement/duplex et un appartement/duplex/terrasse.

Chacun des actes notariés en question stipule, en ce qui concerne le délai d'exécution des travaux ce qui suit :

*« La partie venderesse s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages soient terminés **fin du mois de juillet 2018**, sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une clause légitime de suspension de délai de livraison.*

(...)

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux. (...) »

Aux termes de l'article 1134 alinéa 1^{er} du code civil, les conventions légalement formées tiennent de loi entre les parties contractantes. L'article 1184 du code civil ajoute que la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, en cas

de violation de ses obligations contractuelles par l'une des parties au contrat. Dans ce cas, le contrat n'est cependant pas résolu de plein droit mais la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

En l'espèce, la société **SOC1**) ne conteste pas la demande adverse. Elle n'allègue aucune rupture des relations contractuelles qui existent entre parties et ne fait pas non plus état d'une renonciation par les parties demanderesses à la réalisation de leur contrat de vente respectif. La société **SOC1**) n'invoque finalement aucun empêchement qui s'opposerait à l'achèvement de la résidence « **RES**) ».

Dans les circonstances données, si un arrêt des travaux au courant de l'année 2017 s'est avéré légitime, en raison de l'apparition de problèmes de stabilisation des maisons voisines, un maintien de cet arrêt au-delà du mois de janvier 2018, où une solution aux difficultés apparues a pu être trouvée de l'accord des parties impliquées, constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 933 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en ce qu'elle tend à la condamnation de la société **SOC1**) à achever les travaux de construction litigieux.

Quant au délai d'achèvement des travaux, il convient de constater que les différents actes notariés de vente, signés en été 2016, fixent la fin des travaux de construction au mois de juillet 2018. Il s'ensuit que les parties avaient initialement convenu d'une durée des travaux nécessaire à l'achèvement de la résidence « **RES**) » de deux ans. Les parties demanderesses relèvent qu'à ce jour seules les fondations ont été réalisées. Un délai d'achèvement des travaux de six mois, tel que sollicité par les parties demanderesses ne s'avère dès lors pas raisonnable. Les parties demanderesses ne s'opposent cependant pas à une prolongation de ce délai. Compte tenu du délai initialement fixé par les parties pour la construction de la résidence « **RES**) » d'un côté, et de la faible envergure des travaux d'ores et déjà réalisés d'un autre côté, il convient d'accorder à la société **SOC1**) un délai de 13 mois pour terminer les travaux.

Les parties demanderesses demandent à voir assortir cette condamnation d'une astreinte.

En vertu de l'article 2059 du code civil, le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

En l'espèce, face à un arrêt prolongé du chantier, la demande en fixation d'une astreinte est fondée, le montant de l'astreinte étant à fixer à 110.- euros par jour de retard et pour chaque ensemble de lots acquis par les différentes parties demanderessees.

Quant à la demande en institution d'une expertise

S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent, au vœu de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, être ordonnées à la demande de tout intéressé, notamment par voie de référé.

Aucune action au fond n'étant actuellement pendante entre parties, la demande est recevable en ce qu'elle est basée sur l'article 350 précité.

Pour aboutir dans ses prétentions, la partie demanderesse doit avoir un intérêt légitime. Le motif légitime est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée (Cour de Cassation, N° 34 / 16 du 24.3.2016).

En l'espèce, il a été fait droit à la demande des parties demanderessees tendant à la condamnation de la société **SOCI**) à procéder à l'achèvement des travaux de construction.

Dans les circonstances données, la demande, en ce qu'elle a pour objet la nomination d'un expert est prématurée. Il convient partant de réserver cette demande, tel que sollicité à titre subsidiaire par les parties demanderessees.

En attendant, il y a également lieu de réserver la demande en paiement d'une indemnité de procédure et les frais.

PAR CES MOTIFS

Nous Fabienne MONDOT, 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, vu l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de Procédure Civile;

condamnons la société **SOC1**) à achever au sens de l'article 1601-6 du code civil dans un délai de treize (13) mois :

- les lots n^{os} **LOT1), LOT2), LOT3) et LOT4)** acquis par **B)** dans la résidence « **RES** », sise à **LIEU**), suivant acte notarié Léonie GRETHEN du 20 juillet 2016, conformément aux prévisions contractuelles, sous peine d'une astreinte de 110.- euros par jour de retard pris dans l'exécution de cette obligation ;
- les lots n^{os} **LOT5), LOT6), LOT7), LOT8) et LOT9)**, acquis par **C) et D)** dans la résidence « **RES** », sise à **LIEU**), suivant acte notarié Léonie GRETHEN du 9 septembre 2016, conformément aux prévisions contractuelles, sous peine d'une astreinte de 110.- euros par jour de retard pris dans l'exécution de cette obligation ;
- les lots n^{os} **LOT10), LOT11), LOT12) et LOT13)** acquis par **E)** dans la résidence « **RES** », sise à **LIEU**), suivant acte notarié Léonie GRETHEN du 17 juin 2016, conformément aux prévisions contractuelles, sous peine d'une astreinte de 110.- euros par jour de retard pris dans l'exécution de cette obligation ;
- les lots n^{os} **LOT14), LOT15), LOT16) et LOT4)** acquis par **A)** dans la résidence « **RES** », sise à **LIEU**), suivant acte notarié Léonie GRETHEN du 20 juillet 2016, conformément aux prévisions contractuelles, sous peine d'une astreinte de 110.- euros par jour de retard pris dans l'exécution de cette obligation ;
- les lots n^{os} **LOT17), LOT18) et LOT19)** acquis par **F) et G)** dans la résidence « **RES** », sise à **LIEU**), suivant acte notarié Léonie GRETHEN du 28 juillet 2016, conformément aux prévisions contractuelles, sous peine d'une astreinte de 110.- euros par jour de retard pris dans l'exécution de cette obligation ;

donnons acte aux parties demandresses qu'elles formulent leur demande en institution d'une expertise à titre principal ;

réserveons cette demande ;

réserveons la demande des parties demandresses en paiement d'une indemnité de procédure ainsi que les frais et dépens de l'instance ;

refixons l'affaire à l'audience du **lundi, 11 mars 2019, 9.00 heures, salle T.L. 0.11** ;

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