

No. Rôle: TAL-2021-08204
No. 2022TALREFO/00546
du 22 octobre 2021

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 22 octobre 2021, 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 du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

1) A.), demeurant à (...),

2) B.), demeurant à (...),

élisant domicile en l'étude de Maître Brice OLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Julie DENOTTE, avocat, en remplacement de Maître Brice OLINGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société C.), établie et ayant son siège social à (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Christel DUVAL, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 11 octobre 2021, Maître Julie DENOTTE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Christel DUVAL 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 exploit d'huissier de justice du 28 septembre 2021, A.) et B.) (ci-après « **les consorts A.&B.)** ») ont fait donner assignation à la société C.) (ci-après « **la société C.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, d'une part, condamner cette dernière à procéder à la remise des clés des lots des appartements appartenant aux requérants dans l'immeuble sis à (...), endéans les trois jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir et sous astreinte de 100,- euros par jour de retard et, d'autre part, ordonner aux requérants de consigner le montant de 20.272,26.- euros au titre du solde du prix de vente, suppléments compris, auprès de la Caisse de consignation jusqu'à obtention d'une décision judiciaire définitive entre les parties en ce qui concerne la demande en condamnation de la société C.) au paiement d'une indemnité de retard.

Ils réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation de la société C.) aux frais et dépens de l'instance.

Moyens des parties

A l'appui de leur demande, les consorts A.&B.) font exposer qu'ils ont acquis auprès de la société C.), suivant contrat de vente en l'état futur d'achèvement conclu le 2 septembre 2016, des lots au sein de la copropriété dénommée « Op der Genn », sise à (...); que lors d'une visite des lieux organisée en date du 27 juillet 2021, les parties ont constaté l'achèvement des travaux; que malgré le constat d'achèvement, la société C.) refuse de procéder à la remise des clés, étant donné que le solde du prix de vente n'a pas été réglé; qu'ils estiment que ce solde n'a pas lieu d'être payé à la société C.) dans la mesure où cette dernière leur est redevable d'une pénalité conventionnelle de retard évaluée à 39.952,50.- euros et qui fait actuellement l'objet d'une instance au fond pendante devant la première chambre du Tribunal d'arrondissement de ce siège; que compte tenu de ladite procédure et dans la mesure où ils doutent de la solvabilité de la société C.), ils ont alors proposé de consigner le montant que celle-ci estime lui être dû auprès d'un des mandataire des parties jusqu'au prononcé d'une décision

judiciaire définitive sur leur demande en paiement d'une indemnité de retard, conformément aux dispositions de l'article 1601-9 du Code civil ; que la société C.) n'a cependant réservé aucune suite à cette proposition.

Ils soutiennent 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, le refus de la société C.) de procéder dans ces conditions à la remise des clés, malgré l'achèvement des travaux, constitue un acte manifestement illicite qu'il y a lieu de faire cesser.

Ils concluent au rejet de l'ensemble des moyens adverses.

La société C.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme.

Elle soulève ensuite l'irrecevabilité de la demande au motif que le litige entre parties, qui a notamment trait à des pénalités de retard contractuelles, relève du fond. Elle conteste les reproches formulés à son adresse par les demandeurs et soulignent que l'appartement acquis par ces derniers est terminé et conforme à ce qui a été convenu entre parties, ce qui résulterait du constat d'achèvement dressé entre parties. Or, comme les demandeurs refuseraient de payer le solde du prix de vente, elle s'oppose actuellement à la remise des clés. Elle estime que l'examen des conditions d'application de l'article 1601-9 du Code civil, invoqué par les demandeurs, dépasse le pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés, étant donné qu'il s'agirait notamment de se prononcer sur l'existence de non-conformités.

En ordre subsidiaire, elle fait valoir que les conditions de l'article 1601-9 du Code civil ne sont pas remplies en l'espèce.

Elle conteste en outre que les conditions du référé-urgence et du référé-sauvegarde, telles qu'elles découlent des articles 932, alinéa 1^{er} et 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, soient données. En particulier, elle estime qu'il n'existe actuellement aucune urgence, alors que les travaux de construction sont terminés et qu'elle remettra au requérants les clés de leur immeuble dès réception du paiement de la dernière tranche du prix de vente. Par ailleurs, elle estime qu'il n'y a aucun trouble manifestement illicite, étant donné que son comportement constituerait une attitude purement passive qui n'impliquerait aucun acte matériel positif.

Elle fait encore relever que la consignation du montant litigieux serait exclue dans la mesure où le contrat conclu entre parties ne prévoirait pas cette possibilité.

Elle sollicite, de son côté, la condamnation des demandeurs à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,- euros.

Appréciation

Les consorts A.&B.) agissent principalement sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et subsidiairement sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du même code.

L'article 932, alinéa 1^{er} 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 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts A.&B.) soutiennent qu'il y a urgence dans la mesure où les travaux auraient dû être achevés le 31 mai 2018 et qu'ils attendent déjà depuis plus de trois ans la remise des clés leur permettant d'emménager dans leur nouvel appartement. Ils précisent qu'en raison du retard, ils ont été contraints de se loger auprès de leurs parents et de faire garder leurs meubles qu'ils avaient commandés pour leur nouvelle habitation, ce qui leur causerait un préjudice considérable. En outre, le report permanent de la date d'achèvement ainsi que l'incertitude ainsi créée les auraient mis dans une situation d'anxiété.

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.

Ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce. Si l'indisponibilité de l'appartement acquis par les consorts A.&B.) est certes de nature à engendrer certains désagréments dans leur chef, il ne résulte toutefois pas des éléments du dossier que cette indisponibilité leur causerait un préjudice irréparable.

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

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 consorts A.&B.) soutiennent que le refus de leur remettre les clés de l'appartement acquis par eux, sans que la société C.) ne soit juridiquement en droit de leur opposer un tel refus, serait constitutif d'une voie de fait.

Il y a d'abord lieu de rappeler que la vente d'immeubles à construire, dont la vente en état futur d'achèvement, est régie 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 cause, et d'ailleurs établi au vu du constat d'achèvement dressé entre parties en date du 27 juillet 2021, que l'immeuble acquis par les consorts A.&B.) est achevé au sens de l'article 1601-6 du Code civil.

La société C.) est donc tenue de l'obligation d'assurer l'entrée en jouissance au profit des acquéreurs. Elle conteste cependant qu'elle doive exécuter cette obligation 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 les demandeurs peuvent s'en prévaloir.

Il convient de souligner dans ce contexte qu'en vertu de l'article 1601-14, 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 les consorts A.&B.) 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.

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 (*Juris Classeur 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 aux consorts A.&B.) de ne pas verser l'intégralité du prix à la société C.).

Force est de constater que les consorts A.&B.) se limitent actuellement à revendiquer une indemnisation au titre des retards d'achèvement accusés par la société C.).

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 des consorts A.&B.) tentant de faire valoir une possible compensation entre le solde dont ils restent redevables et leurs 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, les consorts A.&B.) ne peuvent pas exiger la remise des clefs sans verser le solde du prix à la société C.). Cette dernière ne commet donc 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 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

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 des consorts A.&B.) est à rejeter pour être non fondée.

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

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 ;

la déclarons irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

rejetons les demandes respectives 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 des parties requérantes.